

**Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - in genere -
Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza interlocutoria n. 27352 del 29/12/2016**

Notificazione nei confronti del condominio - Eseguita non a mani dell'amministratore ma nella portineria dello stabile condominiale - Validità – Condizioni - Fattispecie.

La notifica al condominio di edifici, in quanto semplice "ente di gestione" privo soggettività giuridica, va effettuata, secondo le regole stabilite per le persone fisiche, all'amministratore, quale elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari, sicchè, oltre che ovunque, "in mani proprie", l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo, invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli art. 139 e ss. c.p.c., tra i quali può essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma solo a condizione che ivi esistano locali, come può essere la portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni. (Nella specie, la S.C. ha disposto la rinnovazione della notifica del ricorso per cassazione al condominio, siccome nulla, giacché effettuata a mezzo posta con consegna al portiere, senza che dall'avviso di ricevimento della relativa raccomandata risultasse l'esistenza, nello stabile, di locali a servizio dell'amministrazione).

Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza interlocutoria n. 27352 del 29/12/2016