

Legittimazione passiva dell'amministratore del condominio

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - azioni giudiziarie - rappresentanza giudiziale del condominio - legittimazione del condomino - Azione promossa nei confronti del condominio relativamente alle aree esterne a esso - Legittimazione passiva dell'amministratore del condominio - Sussistenza - Fondamento. CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. 2, ORDINANZA N. 22911 DEL 26/09/2018

La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131, comma 2, c.c. non incontra limiti e sussiste - anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario - in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condòmino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti comuni dello stabile condominiale (tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condòmini), trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, negata la natura condominiale di un'area cortilizia, esterna al fabbricato ma adibita ad uso comune, aveva escluso la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto a un'"actio negatoria" proposta da un condomino relativamente a tale area).