



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Presidente Relatore

Oggetto:  
CONDOMINIO  
Ad.12/06/2025 CC

Consigliera

Consigliere

Consigliera

Consigliere

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 16688/2024 R.G. proposto da:

X S.R.L., rappresentata e difesa dall'avvocato  
MA

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO X

rappresentato e difeso dall'avvocato AA

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 1237/2024 depositata il 26/04/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2025 dal Presidente

## FATTI DI CAUSA

La s.r.l. X , proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del Condominio X

, ha proposto ricorso avverso la sentenza n. 1237/2024 della Corte d'appello di Milano.

Resiste con controricorso il Condominio X

Il ricorso è stato fissato per la decisione in camera di consiglio a norma degli artt. 380-bis.1 e 375, comma 2, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie.

La causa attiene alla impugnazione ex art. 1137 c.c. spiegata dalla condoina s.r.l. X contro la deliberazione dell'assemblea del Condominio X e adottata in data 15 aprile 2019. La s.r.l. X ha lamentato di non essere stata regolarmente convocata a tale riunione assembleare, mentre il Condominio ha replicato di "aver inviato l'avviso via mail alla società all'indirizzo utilizzato nelle conversazioni con l'amministratore e al quale aveva chiesto di ricevere comunicazioni e documenti concernenti il Condominio".

Il Tribunale di Monza ha respinto la domanda con sentenza n. 509/2022, pubblicata in data 3 marzo 2022, affermando che dal documento n. 2 prodotto dal Condominio si evinceva come l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale tenutasi in seconda convocazione in data 15 aprile 2019 fosse stato trasmesso alla condoina attrice via *mail* all'indirizzo da essa utilizzato nei messaggi di interlocuzione con l'amministratore condominiale, espressamente autorizzandolo, con messaggio del 27 febbraio 2013, a servirsene, in via esclusiva, per "tutte le future comunicazioni e documentazioni", così evidentemente intendendo derogare alle diverse formalità imposte dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. Il Tribunale di Monza ha pure evidenziato che dai documenti allegati risultava inviata la

comunicazione *e-mail* con cui era stato trasmesso alla X l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale fissata in seconda convocazione per la data del 15 aprile 2019 e che l'eventuale mancata ricezione della *mail* non potesse imputarsi all'amministratore.

La Corte d'appello di Milano ha confermato la decisione di primo grado, affermando:

- a) che la censura posta dall'appellante non attenesse ad una violazione dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., disposizione di per sé derogabile da prassi contrarie adottate dai condomini, quanto alla condotta tenuta dall'amministratore, che avrebbe *"ignorato l'importanza della convocazione assembleare e le implicazioni di possibili omissioni"*, avvalendosi della posta elettronica ordinaria invece che *"della posta certificata o di quella raccomandata"*;
- b) che il Condominio aveva invece assolto al proprio onere di provare (mediante ricevuta di accettazione del sistema) il regolare invio avvenuto il 29 marzo 2019 dell'avviso di convocazione all'indirizzo *mail* di posta elettronica ordinaria indicato dalla società appellante nella comunicazione del 27 febbraio 2013, avente il seguente tenore: *"la prego, infine, per questioni logistiche, di inviare tutte le future comunicazioni e documentazioni esclusivamente a X",* con ciò derogandosi alle diverse formalità imposte dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.
- c) che l'art. 11 del regolamento condominiale non prescrive l'adozione di alcuna specifica formalità nella comunicazione dell'avviso di convocazione ai condomini, lasciando pertanto libero l'amministratore di effettuarla mediante (anche) un semplice *"avviso scritto"*.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.- L'unico motivo del ricorso della s.r.l. X denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 66 disp. att. c.c., 1335,

2697 e 2729 c.c. La censura considera che è a carico del condominio l'onere di provare l'avvenuta e tempestiva convocazione di tutti gli aventi diritto all'adunanza assembleare e che quindi, nella specie, spettava al Condominio X dimostrare la ricezione dell'avviso della *mail*.

1.1.- La ricorrente, ancora nella memoria depositata il 30 maggio 2025 ai sensi dell'art. 380-bis.1, comma 2, c.p.c., precisa che "*in questa sede non si discute ..., della forma dell'avviso bensì della (prova della) sua mancata ricezione (della quale era onerato il Condominio)*".

1.2. - Tuttavia, in ragione della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, deve ritenersi che, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione può ritenere fondata la questione, sollevata dal ricorso, per una ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio, con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata (Cass. n. 6935 del 2007; n. 3437 del 2014; n. 18775 del 2017).

1.3. - Così, quando la legge, come nella specie l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., prescrive forme determinate, ovvero particolari mezzi di trasmissione, per la comunicazione di una dichiarazione recettizia, la censura di violazione o falsa applicazione dell'art. 1335 c.c. onera comunque la Corte di cassazione di verificare la sussistenza della operatività della presunzione di conoscenza stabilita da tale disposizione in rapporto all'impiego di dette forme legali.

2. – Il motivo di ricorso è fondato, in quanto non può dirsi validamente eseguito l'avviso di convocazione all'assemblea condominiale mediante messaggio di posta elettronica ordinaria.

2.1. - La più recente giurisprudenza di questa Corte ha precisato che la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava, peraltro, l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (Cass. n. 6735 del 2020).

2.2. – Ora, l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., dopo le modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012, stabilisce per l'esecuzione della preventiva convocazione di tutti i condomini di un edificio alla adunanza assembleare (quale requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione in essa presa) forme determinate (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano).

2.3. - L'assemblea non può, allora, validamente deliberare, né l'amministratore può comunque disporre, che gli avvisi di convocazione delle future riunioni siano inoltrati mediante messaggio di posta elettronica ordinaria.

Semmai il regolamento condominiale, allo scopo di garantire un sollecito svolgimento di tutte le attività concernenti i comuni interessi, può stabilire forme alternative di comunicazione, sempre che esse, tuttavia, prescelgano un valido sistema convenzionale di presunzione di conoscenza degli avvisi diretti agli aventi diritto, tale non rivelandosi il messaggio di posta elettronica semplice. Opera, invero, il limite dell'art. 72 disp. att. c.c., il quale, prescrive che "i

*regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69”.*

2.4. - La comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è atto recettizio e solo la posta elettronica certificata (e non la *e-mail*), consentendo di ritenere la stessa giunta all'indirizzo del destinatario nel momento in cui il sistema genera la ricevuta di accettazione e di consegna del messaggio nella casella del destinatario, determina una presunzione di conoscenza dell'atto analoga a quella prevista, per le dichiarazioni negoziali, dall'art. 1335 c.c.

Il citato art. 66, comma 3, non contempla, invero, il messaggio di posta elettronica semplice, giacché esso non consente di ritenere in alcun modo comprovata la consegna della *mail* all'indirizzo del destinatario.

Già più volte questa Corte ha precisato che *“con l'invio a casella e-mail ordinaria vengono a mancare tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario”* e che la *“ricevuta di avvenuta consegna, propria solo della regolare notifica a mezzo Pec, non (è) sostituibile, con validi effetti legali, da eventuali forme meno rigorose di analoga documentazione della posta mail ordinaria”* (Cass. n. 35922 e n. 15345 del 2023).

2.5. - Non rilevano, nella specie, la comunicazione inoltrata dalla condoina X s.r.l. il 27 febbraio 2013, circa l'utilizzabilità del proprio indirizzo di posta elettronica ordinaria da parte dell'amministratore, né l'esistenza di una eventuale prassi formatasi in tal senso.

L'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c., nel dettare, come già sottolineato, forme determinate per la convocazione di tutti i condomini all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), prevede una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione dell'autonomia privata.

3. – Deve quindi enunciarsi il seguente principio di diritto:

l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempli modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.

4. – Deve dunque accogliersi il ricorso e cassarsi la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, che riesaminerà la causa uniformandosi agli enunciati principi e tenendo conto dei rilievi svolti e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile  
della Corte Suprema di cassazione, il 12 giugno 2025.

Il Presidente