

La Cassazione boccia la convocazione condominiale trasmessa con *e-mail*

Fulvio Pironti, Avvocato

La convocazione dell'assemblea condominiale è soggetta alle forme tassative previste dall'art. 66, comma 3, Disp. att. c.c., e può ritenersi validamente effettuata solo quando venga trasmessa a mezzo raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Restano escluse forme alternative come la posta elettronica ordinaria (mail) in quanto non garantiscono prova certa della ricezione da parte del destinatario, anche in presenza di autorizzazioni individuali o prassi consolidate che non possono derogare alla disciplina legale essendo posta a tutela della regolarità collegiale del procedimento deliberativo. E' l'importante principio statuito dalla Cassazione con l'ordinanza n. 16399 pubblicata il 18.6.2025.

Il fatto all'origine della controversia

L'ordinanza affronta una questione centrale nel diritto condominiale, ovvero la validità della convocazione dell'assemblea condominiale effettuata tramite posta elettronica ordinaria (più comunemente denominata *e-mail*). Il caso nasce dalla impugnazione di una delibera assembleare da parte di una condomina la quale lamentava di non aver ricevuto l'avviso di convocazione. Il condominio, dal suo canto, aveva replicato di aver trasmesso l'invito via *e-mail* ordinaria all'indirizzo già utilizzato nei rapporti con l'amministratore e che era stata la stessa condomina ad averlo indicato e autorizzato per tutte le comunicazioni condominiali.

Le decisioni di I e II grado: una lettura flessibile delle formalità

Sia il Tribunale di Monza (in primo grado) che la Corte d'Appello di Milano (in secondo grado) ritennero legittima la comunicazione dell'avviso di convocazione effettuata via *e-mail* ordinaria. Entrambe diedero rilevanza all'atteggiamento della condomina la quale aveva indicato l'indirizzo *e-mail* come riferimento esclusivo per tutte le comunicazioni manifestando, quindi, una volontà derogatoria rispetto alle forme previste dalla legge. La Corte d'Appello, in particolare, sostenne che l'art. 66, comma 3, Disp. att. c.c. non costituiva un limite inderogabile poiché poteva essere superato da prassi condivise e accordi individuali. Inoltre, ritenne sufficiente la prova dell'avvenuto invio del messaggio, a prescindere dalla effettiva ricezione dello stesso.

Il ricorso in Cassazione: la questione giuridica centrale

La condomina propose ricorso per Cassazione lamentando la violazione di varie disposizioni (tra cui l'art. 66 Disp. att. c.c. e l'art. 1335 c.c.) e sostenendo che spettava al condominio dimostrare non

solo l'invio, ma anche la ricezione dell'avviso. Non contestò la forma in sé dell'avviso, quanto la sua effettiva conoscibilità che nella posta elettronica ordinaria non è affatto garantita. Il ricorso indusse la Suprema Corte ad interrogarsi su una questione più ampia, ovvero se le forme previste dall'art. 66 Disp. att. c.c. per la convocazione dell'assemblea sono inderogabili e se possono essere sostituite da prassi o volontà manifestate dai singoli condòmini. Il perno del ricorso - come peraltro chiarito dalla stessa ricorrente - risiedeva nella impossibilità per il condominio di dimostrare che la comunicazione era stata effettivamente ricevuta.

La decisione della Cassazione: ritorno al formalismo

La Cassazione ha accolto il ricorso cassando la sentenza d'appello e rinviando la causa per un nuovo esame. Il fulcro della decisione poggia sulla affermazione del principio secondo il quale la convocazione dell'assemblea condominiale è un atto recettizio e, in quanto tale, deve essere trasmessa con modalità che consentano di provare la ricezione da parte del destinatario. L'art. 66, comma 3, Disp. att. c.c. (nel testo riformato dalla Legge n. 220/2012) elenca in modo tassativo le modalità di invio ammesse: posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o consegna a mano. L'*e-mail* ordinaria non rientra tra queste, non garantisce la certezza della ricezione, né può far scattare la presunzione di conoscenza prevista dall'art. 1335 c.c. Ancor più rilevante è il principio enunciato dalla Corte di legittimità secondo cui questa disciplina è inderogabile, nel senso che nemmeno la volontà del singolo condomino può superarla. Tale rigidità trova giustificazione nella funzione collettiva dell'assemblea condominiale che richiede il rispetto di regole uguali per tutti poste a tutela del diritto di partecipazione e di voto. Non vi è, dunque, spazio per accordi individuali che snaturino tale garanzia. Neppure il regolamento condominiale può prevedere modalità alternative poiché l'art. 72 Disp. att. c.c. vieta espressamente ogni deroga alle disposizioni in materia di convocazione, partecipazione e validità delle delibere. Anche se la condomina aveva autorizzato l'uso della posta elettronica ordinaria, tale accordo non è valido. L'autonomia privata non può derogare a norme imperative dettate a tutela della collegialità e della regolarità delle procedure condominiali.

La posta elettronica ordinaria è uno strumento insufficiente

La Corte Suprema, infine, ha ribadito che la posta elettronica ordinaria manca delle garanzie necessarie a far presumere l'effettiva consegna. Solo la posta elettronica certificata (PEC), generando ricevute automatiche di accettazione e consegna, è idonea a documentare la ricezione dell'atto recettizio anche in assenza di lettura materiale del contenuto. La precisazione ha importanti conseguenze pratiche: l'invio di una semplice *e-mail*, anche se accettata dal destinatario in passato, non può validamente sostituire la convocazione formale prevista dalla legge. In caso di mancata ricezione, la delibera adottata dall'assemblea risulterà annullabile e la legittimazione ad agire spetterà al condomino che non avrà ricevuto l'avviso nella forma legale.