



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



È valida la delibera con cui si stabilisce che per le convocazioni delle future assemblee condominiali si deve utilizzare l'e-mail?

Per inviare l'avviso di convocazione si può ricorrere alla "modalità telematica" utilizzando la PEC, mentre è discusso l'utilizzo dell'e-mail.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominiweb 17/10/2023

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'articolo 1136 c.c., comma 6, precisa, più specificamente che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. **L'articolo 66 disp. att. c.c., comma 3**, aggiunge che l'avviso di convocazione deve essere comunicato.

Tenuto conto che l'e-mail è un mezzo di comunicazione molto diffuso ed ormai entrato nell'uso quotidiano (quasi tutti disponiamo di almeno un account di posta elettronica) è sorto il problema di stabilire se la convocazione di un'assemblea possa avvenire tramite mail o se sia possibile con delibera stabilire che le convocazioni delle future assemblee condominiali dovranno essere trasmesse tramite e-mail.

A tale ultimo proposito è particolarmente interessante **una recente decisione del Tribunale di Roma (sentenza del 9 ottobre 2023, n. 14299)**.

È valida la delibera con cui si stabilisce che per le convocazioni delle future assemblee condominiali si deve utilizzare l'e-mail? Fatto e decisione

I proprietari di unità immobiliari facenti parti di un condominio impugnavano una delibera, lamentando l'irregolarità e/o l'inesistenza delle deleghe per omessa indicazione nominativa dei delegati e, quindi, la violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. e degli artt. 27 e 28 del regolamento di condominio; la carenza del quorum deliberativo a seguito dell'allontanamento di alcune condomine curante l'assemblea; **l'invalidità della delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria per contrarietà a norme imperative ed al Regolamento**; l'incompletezza e genericità dell'o.d.g.; l'invalidità della delibera sull'affidamento al Comitato di Condominio della scelta di un tecnico per l'accertamento della conformità della portineria e sulla nomina dello stesso Comitato.

Per tutti i motivi sopra espressi gli attori pretendevano che fosse accertata e dichiarata la nullità e/o annullata la delibera impugnata, previa sospensione (cautelare) della sua esecuzione ex art. 1137 cod. civ.; in ogni caso gli attori richiedevano di condannare il convenuto al pagamento, in favore degli attori, di spese e compensi del procedimento di mediazione obbligatoria, oltre alle spese e compensi del presente giudizio.

Si costituiva il condominio che chiedeva, in via preliminare, il rigetto della richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera contestata e, nel merito, il rigetto della domanda.

Il Tribunale ha ritenuto invalida la delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria per contrarietà a norme imperative ed al regolamento. Lo stesso giudice ha ricordato che l'art. 72 disp. att. c.c. prevede **l'inderogabilità dell'art. 66 disp. att. c.c.**, il quale, al terzo comma, indica in via tassativa le modalità di invio dell'avviso di convocazione (posta raccomandata, PEC, fax o consegna a mano), **non ricomprendendo tra le stesse la convocazione via e-mail.**



Del resto l'art. 26 del regolamento predisposto dal costruttore stabiliva quanto segue: "l'assemblea condominiale è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata, anche a mano".

Anche volendo ammettere che un regolamento di condominio possa derogare una norma imperativa, la modifica - come osserva il giudicante - non potrebbe avvenire in assemblea con il metodo maggioritario con la conseguenza che delibera in questione dovrebbe comunque ritenersi gravemente viziata.

Alla luce di quanto sopra **il Tribunale ha dichiarato la nullità relativa del punto n. 2 all'o.d.g. della delibera** nella parte in cui dispone "relativamente alla convocazione via e-mail l'assemblea delibera all'unanimità di renderla modalità ufficiale ed efficace". Sono state respinte invece tutte le altre contestazioni.

Considerazioni conclusive

Come precisa l'articolo 66, comma 3, disp. att. c.c. per convocare un'assemblea condominiale dovrà essere utilizzata la posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax nonché consegna a mano. Il legislatore quindi ha voluto **"tipizzare" le forme di comunicazione**, limitandole a quelle che garantiscono l'effettiva conoscibilità della convocazione stessa.

In ogni caso l'art. 72 disp. att. c.c. stabilisce l'inderogabilità dell'art. 66 disp. att. c.c. (compreso il terzo comma).

Tenendo conto di quanto sopra si è precisato che l'inoltro del relativo avviso tramite posta elettronica costituisce una forma di comunicazione che non risulta contemplata dalla citata disposizione e, dunque, **deve ritenersi non regolare**, in quanto inadeguata a garantire la effettiva conoscenza della convocazione da parte del destinatario (Trib. Sulmona **3 dicembre 2020, n. 243**; Trib. Genova, Sez. III, 23 ottobre 2014).

L'avviso trasmesso all'indirizzo di posta elettronica ordinaria **viola gli articoli 66, comma 3, e 72 disp. att. c.c.**, con la conseguenza che la convocazione non può considerarsi perfezionata e **la delibera adottata è viziata da annullabilità** (Trib. Bari **30 giugno 2023, n. 2666**).

Si ricorda che è compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), **trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale** (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), **la cui inosservanza importa l'annullabilità della delibera**.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/-valida-la-delibera-con-cui-si-stabilisce-che-per-le-convocazioni-delle-future-assemblee.210>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano