L'Inderogabilità delle Forme di Convocazione Assembleare

Ordinanza n. 16399/2025 della Corte di Cassazione

Avv. Luigi Gallareto

ANACI Varese

17 aprile 2026

Made with GAMMA

Il Caso: Una Convocazione Contestata

01

15 aprile 2019

La società S.E. s.r.l. impugna una delibera assembleare del Condominio, lamentando la mancata regolare convocazione essendo stata convocata via email ordinaria.

02

Autorizzazione 2013

Il Condominio sostiene la legittimità: la società aveva autorizzato con atto scritto l'uso esclusivo della posta elettronica per tutte le comunicazioni future.

03

Sentenze di merito

Tribunale di Monza (n. 509/2022) e Corte d'Appello di Milano (n. 1237/2024) accolgono la tesi del Condominio.

Made with GAMMA

La Posizione delle Corti di Merito

Tesi accolta

L'autorizzazione espressa dalla società costituisce valida deroga alle formalità imposte dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c.

La disposizione normativa è derogabile attraverso accordi privati o prassi consolidate, purché sussista la prova dell'effettivo invio.

Made with GAMMA

La Riforma del 2012: Un Punto di Svolta

Prima della riforma

L'art. 66 disp. att. c.c. non richiedeva l'osservanza di forme rigorose, purché la conoscenza dell'assemblea pervenisse ai condomini nei cinque giorni precedenti.

Dopo la legge n. 220/2012

Il legislatore ha inteso tipizzare le forme di comunicazione, limitandole a quelle che garantiscono l'effettiva conoscibilità della convocazione.

Sistema chiuso di modalità comunicative, tutte caratterizzate dalla possibilità di documentare con certezza l'avvenuta consegna.

Made with GAMMA

La Svolta della Cassazione

Ribaltamento completo

La Suprema Corte ribalta la prospettiva interpretativa delle corti di merito con l'ordinanza n. 16399/2025.

Disciplina inderogabile

L'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. detta una disciplina inderogabile che non ammette eccezioni fondate sull'autonomia privata.

Tutela della collegialità

Le modalità di convocazione assembleare sono poste a tutela degli interessi fondamentali del condominio.

Made with GAMMA

Il Principio di Diritto Stabilito

> L'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea, dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità.

1. Posta raccomandata
2. PEC
3. Fax
4. Consegna a mano

Esclusa la validità di ogni diversa regolamentazione che contempli modalità alternative inidonee a documentare la consegna all'indirizzo del destinatario.

Made with GAMMA

Perché l'Email Ordinaria Non Basta

Mancanza di certezza

L'email ordinaria non fornisce garanzie di certezza proprie della PEC, mancando i sistemi di corredo della certezza della comunicazione.

Impossibilità di documentare

Assenza di protocolli di autenticazione e tracciamento che impediscono la produzione di prove documentali circa l'effettiva ricezione.

Tutela della partecipazione

Solo le forme previste garantiscono quella certezza documentale che costituisce presupposto per l'operatività della presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c.

Made with GAMMA

La Giurisprudenza Consolidata

1

9 ottobre 2023

Tribunale di Roma n. 14299: Nulla la deliberazione assembleare che stabilisce per il futuro di comunicare gli avvisi via email ordinaria.

2

29 marzo 2024

Tribunale di Torino n. 1992: Tra i mezzi di comunicazione tassativamente indicati non figura la mail semplice.

3

12 giugno 2024

Tribunale di Monza n. 1734: La convocazione tramite semplice mail, così come l'immissione nella cassetta della posta, non fornisce le medesime garanzie di sicurezza.

4

8 ottobre 2024

Tribunale di Avellino n. 1705: Esclusa la validità delle comunicazioni tramite WhatsApp, ritenute inidonee a determinare una legittima convocazione.

Made with GAMMA

La Giurisprudenza Consolidata

5

13 ottobre 2025

Tribunale Agrigento, Sez. Unica, Sentenza, n. 1057: La mancata convocazione di un condominio o la convocazione mediante mezzi non previsti dalla normativa vigente (posta elettronica ordinaria) comporta l'annullabilità della delibera, stante l'inderogabilità delle forme di convocazione stabilite dall'art. 66 disp. att. c.c., e ciò anche nel caso in cui vi sia stata un'autorizzazione scritta da parte dei condomini all'uso di tali mezzi..

6

15 ottobre 2025

Tribunale Catania, Sez. III, Sentenza n. 5018: La comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è atto recettizio e solo la posta elettronica certificata (e non la e-mail), consente [...] 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, determinando una presunzione di conoscenza dell'atto

Made with GAMMA

La Giurisprudenza Consolidata

7

23 gennaio 2026

Tribunale Lecce, Sez. I, Sentenza, n. 265: La modalità di convocazione dell'assemblea dei multiproprietari non può prescindere dall'osservanza delle prescrizioni inderogabili di cui all'**art. 66** disp. att. c.c., che prevede tassativamente l'invio dell'avviso di convocazione tramite posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano. Qualsiasi modifica al regolamento condominiale che introduca modalità alternative, come la pubblicazione su un sito web, non è valida e non assicura la ricezione dell'avviso da parte dei destinatari, rendendo la delibera assembleare annullabile.

8

23 febbraio 2026

Tribunale Benevento, Sez. I, Sentenza, n. 284: La comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve avvenire mediante posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o consegna a mano, in conformità all'**art. 66** disp. att. c.c. La convocazione mediante posta elettronica ordinaria non è valida e comporta l'annullabilità della deliberazione assembleare.

Made with GAMMA

Soluzioni Pratiche Inadeguate

PEC su email ordinaria

Si avrà la prova dell'avvenuto invio, ma mancherà la comunicazione di "Consegna" nella posta del destinatario, determinando l'impossibilità di soddisfare i parametri di certezza probatoria.

Consegna nella cassetta postale

Prassi diffusa e totalmente indifendibile, a chi vuole contestare basterà affermare di non aver ricevuto nulla.

Email con richiesta di riscontro

Prassi diffusa ma non esente da critiche: impossibile dimostrare il contenuto dell'email di invio per le carenze tecniche. Dovrà essere ritenuta non ammissibile alla luce dell'ordinanza.

Convocazione via whatsapp

Priva di qualsivoglia valore giuridico, anche in questo caso ritenere di agevolare le persone determina l'impossibilità di dimostrare la ricezione

Nessuna deroga regolamentare

L'art. 72 disp. att. c.c. stabilisce espressamente che i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dell'art. 66.

Made with GAMMA

Conclusioni: Certezza e Trasparenza

Approdo definitivo

L'ordinanza n. 16399/2025 sancisce l'assoluta inderogabilità delle forme di convocazione assembleare e l'impossibilità di ricorrere a modalità alternative.

Valori fondamentali

La collegialità delle decisioni condominiali e la necessità di garantire pari opportunità di partecipazione a tutti i condomini prevalgono sulle istanze di semplificazione.

Obbligo per gli amministratori

Rigorosa attenzione al rispetto delle forme di convocazione stabilite dalla legge, evitando strumenti che non assicurano la prova certa della ricezione degli avvisi.

Made with GAMMA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

Savona, 17 aprile 2026

Avv. Luigi Gallareto

Made with GAMMA