

L'assemblea di condominio dall'avviso di convocazione all'invio del verbale:
peculiarità e insidie

L'avviso di convocazione

di Pierfrancesco MOINO

Scopo della presente rubrica, che – con l'auspicio possa rivelarsi utile e venga quindi apprezzata – apparirà in svariati numeri consecutivi di GIGA, non è quello di trattare in modo sistematico e pedissequo la disciplina codicistica relativa all'assemblea di condominio, bensì quello di richiamare l'attenzione degli Associati su alcuni aspetti peculiari di tale disciplina, che, nella loro applicazione pratica, nascondono parecchie insidie e, per l'effetto, sono spesso causa di contenziosi in realtà (più o meno) facilmente evitabili.

In questo primo numero parleremo delle **modalità dell'avviso di convocazione**, che ai sensi del noto art. 66, 3° comma, disp. att. c.c., ***“deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano”***.

È indispensabile rammentare, in via preliminare, che **la disposizione in parola è qualificata come inderogabile** (dai regolamenti condominiali) dal successivo art. 72 disp. att. c.c.

Ciò doverosamente premesso, **il primo aspetto** da tenere ben presente è che **il sopra richiamato termine di cinque giorni non solo non è libero** (n.d.r.: un termine si intende libero quando il calcolo si effettua senza conteggiare né il giorno iniziale né quello finale e può essere tale solo laddove la legge lo preveda espressamente), il che significa che esso si calcola partendo dal giorno fissato per la prima convocazione e risalendo al giorno della ricezione (che è escluso dal conteggio ai sensi dell'art. 155 c.p.c.), **ma, soprattutto, si intende rispettato, in caso di convocazione a mezzo lettera raccomandata, nel momento in cui il postino immette l'avviso di giacenza nella cassetta postale del destinatario.**

In altre parole, è del tutto irrilevante che il condomino, munito dell'avviso di giacenza, ritiri la raccomandata nel lasso di tempo che intercorre tra la scadenza del termine in esame e il giorno della prima convocazione oppure dopo che si è tenuta l'assemblea o, addirittura, se ne disinteressi e neppure ne curi il ritiro (sul punto la giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, è granitica: cfr., da ultimo, Tribunale Catania, 25 giugno 2025, n. 3275).

Il secondo profilo da evidenziare inerisce alla consuetudine, invero piuttosto diffusa, di convocare i condòmini (tutti o anche solo alcuni di essi) tramite l'invio di una e-mail ordinaria, il che spesso avviene perché l'Amministrazione ha ricevuto una specifica richiesta in tal senso da parte dei medesimi condòmini.

La Suprema Corte – come noto – è di recente tornata sulla questione, proprio in un'ipotesi in cui il condomino (nel caso di specie una società di capitali) aveva, in precedenza, espressamente autorizzato l'amministratore a servirsi di tale mezzo *“per tutte le future comunicazioni e documentazioni”*.

Non analizzeremo l'iter logico di tale pronuncia, non essendo questo il focus della presente rubrica, ragion per cui ci si limita a riportare il **principio di diritto enunciato dalla Suprema Corte**:

“l'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione all'assemblea (omissis), 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 documentare la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice” (cfr. Cass. civ., ordinanza 18 giugno 2025, n. 16399, relatore dott. A. SCARPA; idem Cass. nn. 35922/2023 e 15345/2023).

Ciò significa che la liceità della convocazione a mezzo e-mail ordinaria deve essere esclusa a priori?

Parrebbe proprio di no, dato che nella medesima pronuncia leggiamo altresì che *“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”*.

In altre parole, un meccanismo che preveda l'invio dell'avviso di convocazione tramite e-mail ordinaria, ove abbinato alla necessità di un'inequivocabile conferma di ricezione, garantirebbe l'imprescindibile presunzione di conoscenza richiesta dalla norma.

Non si può tacere, peraltro, che in tal modo l'amministratore finisce col ritrovarsi in qualche modo alla mercé del destinatario, al quale basta non confermare la ricezione della e-mail per precostituirsì un motivo di (fondata) impugnazione delle delibere assembleari assunte dall'assemblea.

Ecco, allora, che nel caso in cui si adotti il citato meccanismo di convocazione bisognerà che l'amministratore si riservi un congruo margine, in caso di omessa conferma di ricezione da parte del condomino, per l'invio di una lettera raccomandata nel rispetto del termine di cui all'art. 66, 3° comma, disp. att. c.c.

Avv. Pierfrancesco MOINO