

Convocazione assemblea condominio: nulla se inviata con mail ordinaria

Le modalità di invio della convocazione sono tassative e inderogabili e sono esclusivamente quelle previste dall'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile

di [Redazione tecnica](#) – 02.11.2023

La **convocazione** delle **assemblee condominiali** non può essere fatta mediante invio di una **mail ordinaria**, ma solo con i mezzi previsti dall'art. 66 delle disp. att. c.c.

Convocazione assemblea condominio: modalità di invio sono inderogabili

La conferma arriva dal **Tribunale di Roma** con la **sentenza del 9 ottobre 2023, n. 14299**, con la quale ha accolto parzialmente il ricorso dei proprietari di alcuni immobili in un condominio, in relazione a una delibera assembleare che conteneva, tra i punti approvati, la decisione di inviare le successive convocazioni tramite una semplice mail.

Ricorda il giudice che l'art. 72 sulle disposizioni per l'attuazione del codice civile (**Limiti del Regolamento del Condominio**) prevede l'**inderogabilità**, da parte del regolamento di condominio, dell'art. 66 delle 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.

Nel caso in esame, la delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria risulta non solo essere contraria a norma dichiarata espressamente inderogabile (ossia l'art. 66 att. c.c.) ma anche allo stesso regolamento di condominio (la cui natura contrattuale è stata riconosciuta dallo stesso convenuto), il quale, non poteva essere modificato dai condomini, neppure in via convenzionale, con il risultato di derogare a tale norma di legge.

Il regolamento di condominio

Sul punto il giudice ricorda che l'art. 1138 c.c. disciplina il **regolamento di condominio**, ossia il **complesso delle regole** fissate dai condomini per la **gestione delle parti comuni** dell'edificio. Quanto alla natura, il regolamento può essere contrattuale oppure assembleare. Quest'ultimo ricorre quando è adottato dall'assemblea con la maggioranza cui al secondo comma dell'art. c.c. e non può incidere sui dritti dei singoli condomini, sulle parti comuni o sulle parti di proprietà.

Il primo tipo ricorre, invece, quando è predisposto dall'originario costruttore, nei singoli atti di acquisto e ciascun condomino vi aderisce al momento dell'acquisto ovvero adottato da tutti i condomini in assemblea all'unanimità. Esso può contenere clausole opponibili ai terzi mediante trascrizione nei pubblici registri immobiliari, limitative della proprietà, sia dei beni esclusivi che di quelli comuni, ovvero clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori poteri ad altri, il limite delle disposizioni codicistiche inderogabili ed indicate dall'art. 1138 c.c. e dell'art. 72 att. c.c.

La sentenza del Tribunale

Peraltro, anche volendo ammettere che un regolamento di condominio possa derogare ad una norma imperativa, tale modifica non potrebbe avvenire in assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 3, c.c., come invece avvenuto in questo caso, motivo per cui la delibera è stata giudicata viziata.

In conclusione, è stata dichiarata la nullità della delibera nella parte in cui dispone *"relativamente alla convocazione via e-mail l'assemblea delibera all'unanimità di renderla modalità ufficiale ed efficace"*.