



## **DELIBERA CONDOMINIALE VIA MAIL, NON DECORRONO I TERMINI PER IMPUGNARLA**

**A CURA DELL'[AVV. MICHELEALFREDO CHIARIELLO](#)**

### **INDICE**

#### **1 INTRODUZIONE**

#### **2 LA SENTENZA**

\*\*\*\*\*

#### **1 INTRODUZIONE**

**L'invio dei verbali a mezzo semplice e-mail ordinaria può far decorrere il termine di trenta giorni per impugnare la delibera condominiale?**

Questione che può sembrare banale, ma che, invece, è di rilievo assoluto.-

Nel caso di specie, Una condomina impugnava diverse delibere assembleari, sostenendo di non averne mai ricevuto comunicazione in quanto **assente alle assemblee**.-

Secondo la sua ricostruzione, avrebbe appreso dell'esistenza di quelle delibere solo successivamente, quando le era stato notificato un **decreto ingiuntivo** per il pagamento degli oneri condominiali.-

Il Condominio, invece, eccepiva la **decadenza dall'impugnazione**, sostenendo che la condomina fosse già venuta a conoscenza dei verbali assembleari, prima della notifica del decreto ingiuntivo, **in quanto comunicati a mezzo mail ordinaria**.-

I giudici di merito avevano rigettato la domanda della condomina, ritenendo sostanzialmente provata, o comunque non contestata, la precedente conoscenza dei verbali.-

La condomina ricorreva allora in Cassazione.-

**2**

## **LA SENTENZA**

La Cassazione, con l'ordinanza n. **15567/2026**, ha accolto il ricorso sul punto decisivo.-

La Corte ricorda anzitutto che, per il condomino assente, il termine di trenta giorni per impugnare la delibera decorre da quando egli abbia avuto **compiuta conoscenza del verbale assembleare**, cioè quando abbia potuto conoscerne il contenuto in modo adeguato per tutelare le proprie ragioni.-

Il problema, però, è la prova della comunicazione.

La Cassazione distingue chiaramente tra **PEC** ed **e-mail ordinaria**.

**La PEC consente di presumere** che l'atto sia giunto all'indirizzo del destinatario, producendo effetti assimilabili alla presunzione di conoscenza prevista dall'art. **1335 c.c.**

**La semplice e-mail ordinaria, invece, non offre le stesse garanzie:** manca un sistema legale di certificazione dell'invio e della consegna. La ricevuta propria della PEC non può essere sostituita da strumenti meno rigorosi.-

Per la Corte, quindi, l'invio del verbale assembleare tramite **posta elettronica ordinaria** non basta, da solo, a dimostrare che il condomino assente abbia ricevuto la comunicazione e che sia iniziato il termine di decadenza per l'impugnazione.-

Nel caso concreto, inoltre, l'indirizzo e-mail utilizzato non risultava nemmeno immediatamente riferibile alla condomina, perché non composto dal suo nome e cognome. In assenza di prova del reale recapito "all'indirizzo del destinatario", non poteva ritenersi dimostrata la comunicazione del verbale.