R.G. 393/2025

CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza collegiale del giorno **17/04/2026**

Dott.ssa Maria Grixoni Presidente

Dott.ssa Cinzia Caleffi Consigliere

Dott.ssa Cristina Fois Consigliere Relatore

Chiamata la causa

Parte_1

Avv. Angelo Coda

APPELLANTE

contro

Controparte_1

Avv. Annamaria Musio Avv. Floris in sostituzione

APPELLATA

I difensori insistono nelle deduzioni, eccezioni e conclusioni in atti.

I Procuratori delle parti dichiarano di rinunciare a comparire per la lettura della sentenza.

Dato atto di quanto sopra la Corte si ritira in camera di consiglio.

Il Presidente

Dott.ssa Maria Grixoni

La Corte pronuncia la seguente sentenza ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.:

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

SEZIONE CIVILE

La Corte, composta dai Magistrati

Dott.ssa Maria Grixoni Presidente

Dott.ssa Cinzia Caleffi Consigliere

Dott.ssa Cristina Fois Consigliere Relatore

SENTENZA

nella causa civile di 2° grado iscritta al n. R.G. **393/2025** promossa da:

Parte_1 (P.I. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore *pro tempore* *Parte_2* *[...]*, rappresentata e difesa, come da procura in atti, dall'Avv. Angelo Coda nonché elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo, in Nuoro, Via Mughina n. 73;

APPELLANTE

contro

Controparte_1 rappresentata e difesa, come da procura in atti, dagli Avv. Annamaria Musio nonché elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima, in Nuoro Via Dante Alighieri n. 22;

APPELLATA

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Parte_1 (d'ora in poi anche solo *Pt_1* o la società), con atto di citazione notificato in data 12/10/2023, conveniva in giudizio di fronte al Tribunale di Nuoro *Controparte_1* opponendosi al D.I. n. 138/2023, con il quale il Tribunale aveva ordinato alla società, in qualità di amministratore del *Parte_3* Sacro Cuore, di consegnare alla *CP_1* il "*registro dei verbali assembleari e comunque i processi verbali delle assemblee ordinarie convocate a far data dal*

25.10.2017;" il "*registro di contabilità e comunque i bilanci preventivi e consuntivi riferiti al periodo 2017-2023*" nonché "*di pagare le spese*" del procedimento monitorio "*in favore dell'Erario*". Pt_1 , nell'opporsi al decreto sosteneva: 1) che l'avversa domanda era improcedibile per il mancato esperimento della procedura di mediazione *ex* D. Lgs. 28/2010; 2) che controparte non era legittimata ad agire poiché non era "*proprietaria dell'immobile*" e non aveva provato "*di essere assegnataria di un alloggio dell'ente IACP*" vista la mancata produzione di "*alcun contratto di locazione*"; 3) che doveva essere sospesa la provvisoria esecutorietà dell'opposto D.I.; 4) che CP_2 era proprietaria dell'immobile in cui avrebbe abitato la CP_1 la quale, il 19/12/2017, aveva chiesto di vedere "*ed estrarre copia della documentazione inerente la gestione*" condominiale "*ed in particolare*" di ottenere "*copia dei processi verbali delle assemblee di condominio, dei bilanci e delle convocazione alle assemblee ordinarie*" asserendo di essere conduttrice del suddetto ente, ma non producendo alcun contratto a prova della sussistenza di un rapporto di locazione. Al riguardo, l'opponente evidenziava altresì: a) che l'anagrafe condominiale dava solamente atto della condizione di proprietaria di CP_2 b) che non era stata effettuata alcuna comunicazione sull'"*esistenza di un contratto di locazione*" da parte della suddetta proprietaria; c) che in data 9/01/2017 aveva risposto alla richiesta della CP_1 invitandola a "*rivolgersi all'ente conduttore per le comunicazioni di suo interesse*"; d) che il difensore di controparte, il 30/07/2019, aveva indirizzato ad CP_2 la richiesta della "*documentazione (fatture, bilanci e delibere assembleari) indirizzando la missiva alla* Parte_1 *esclusivamente per conoscenza*" per poi chiedere "*nel ricorso per D.I.*" "*l'esibizione dei documenti direttamente all'amministratore e non ad* CP_2 ; e) che tale ente non aveva comunicato alcunché sulla possibile "*esistenza di un titolo che legittimasse*" la CP_1 o; f) che in ragione dell'art. 10 L. 392/1978 non avrebbe potuto soddisfare l'istanza "*del 19 dicembre 2017 di essere convocata alle assemblee*" relative a "*bilanci ordinari ed importi*"; h) che come affermato dal Garante Privacy: "*L'affittuario*" è legittimato ad "*esercitare il diritto di accesso ai propri dati personali e gli altri diritti garantiti dal Codice della privacy*", senza però poter richiedere "*In riferimento alla normativa sulla privacy*" di accedere "*ai dati sulla gestione del condominio.*"

Controparte_1 in data 8/01/2024, si costituiva in giudizio eccependo: 1) che la procedura di mediazione non doveva essere esperita in forza del disposto dell'art. 5, comma 4, D. Lgs. 28/2010; 2) la propria legittimazione ad agire in forza di contratto di locazione stipulato il 15/03/2016 con CP_2 3) che l'istanza di sospensiva dell'opposto D.I. non doveva essere accolta poiché l'opposizione proposta non era fondata su prova scritta, né era di pronta/facile soluzione e semmai la documentazione in atti consentiva di provare ed affermare *per tabulas* le ragioni di parte opposta e la legittimità del decreto ingiuntivo; 4) che l'amministratore condominiale era consapevole della

sua condizione "*di condomina/inquilina*". A tal proposito, parte opposta sottolineava che: a) l'amministratore, nel rispondere alla richiesta della CP_1 datata 19/12/2017, non aveva eccepito il difetto "*di interesse ad agire*" né aveva chiesto "*di esibire/produrre la documentazione necessaria ad attestarlo*" ed inoltre, con la lettera del 9/01/2018, aveva riconosciuto in via implicita e confessoria la sussistenza della sua condizione "*di inquilina/condomina*"; b) l'amministratore aveva comunicato telefonicamente con la difesa della CP_1 e non aveva accolto le domande di accesso documentale (ovvero "*prendere visione ed estrarre copia della documentazione condominiale richiesta*") ritenendo che l'ostensione documentale spettasse ad CP_2 c) nei bilanci di condominio concernenti le annualità 2018, 2019, 2020 e 2022 la CP_1 veniva qualificata conduttrice dell'immobile appartenente ad CP_2 ed inoltre le venivano attribuite "*le spese della gestione ordinaria fin dal 01.06.2017.*"

Infine, parte opposta sosteneva che quanto compiuto dall'amministratore era in contrasto con il disposto degli artt. 1129 c.c., 1130 *bis* c.c., 1130 n. 6 c.c. e 1710 c.c. e giustificava la condanna per lite temeraria *ex* art. 96 c.p.c..

Il tribunale, in data 22/01/2024, rigettava l'istanza di sospensiva e assegnava termine alle parti per esperire la procedura mediazione.

Durante il processo di primo grado, parte opposta confermava le conclusioni già rassegnate con la memoria di costituzione e risposta, mentre l'opponente, in data 16/05/2024, riconosceva la legittimazione della CP_1 e modificava le proprie conclusioni chiedendo di "*dichiarare privo di causa il credito fatto valere, rigettare l'avversa domanda e per l'effetto revocare il decreto ingiuntivo opposto perché infondato, ingiusto ed illegittimo mandando assolta la Parte_1 da ogni avversa pretesa*" con "*vittoria di spese diritti ed onorari*". Conclusioni che venivano poi confermate anche in data 26/09/2024 con la nota di precisazione delle conclusioni.

Durante l'udienza del 25/06/2024 le parti davano atto dell'avvenuta trasmissione dei documenti richiesti.

La causa, istruita documentalmente e con l'interrogatorio libero delle parti, era definita con sentenza n. 97/2025 in data 28/02/2025. Il tribunale, in primo luogo, rilevava che era documentalmente provato "*che il Parte_3* " aveva "*deliberato per lavori da eseguire e spese varie determinando la spesa di spettanza per il singolo condomino e riscuotendone le relative quote* e *tra questi anche l'odierna opposta.*" Ciò posto, il giudice di prime cure, facendo riferimento agli artt. 1129, 1130 e 1130 *bis c.c.* nonché a un consolidato orientamento giurisprudenziale "*(Cass. Civ. n. 13350 del 11.9.2003; Cass. N. 11940 del 8.8.2003; Trib. Genova, Sez. III, 22.1.2016, Cass. Civ. n. 12579/2017; App. Milano 19.1.2011)*", riteneva che ogni condomino avesse un incondizionato diritto di visionare ed ottenere copia dei documenti condominiali e conseguentemente rilevava che:

a) la richiesta documentale della *CP_1* era pienamente legittima, mentre non lo era la risposta dell'amministratore del condominio. Con tali argomentazioni il Tribunale confermava l'opposto decreto ingiuntivo e condannava la *Pt_1* al pagamento delle spese di lite, mentre rigettava la domanda di condanna per lite temeraria formulata dalla *CP_1* perché non risultava provato che quest'ultima avesse "*subito un concreto pregiudizio causalmente riconducibile alle vicende per cui è causa.*"

Avverso siffatta decisione *Parte_1*, in data 25/09/2024, presenta appello con un unico articolato motivo: l'appellante sostiene che i documenti di cui è stata ordinata l'ostensione non corrispondono a quelli oggetto della richiesta della *CP_1* e che conseguentemente non vi erano i presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo. A tal proposito, *Pt_1* afferma che: a) la domanda volta a conseguire il D.I. era fondata "*sulla mail inviata dall'avv. Annamaria Musio, in data 30.07.2019, ed indirizzata sia ad* *CP_2* *sia, per conoscenza, alla* *Parte_1* *con la quale veniva richiesta l'esibizione della documentazione condominiale*"; b) il predetto messaggio però non era stato ricevuto dalla *Pt_1* perché inviato ad un recapito *e-mail* non esistente, ovvero *Email_1* " in luogo del corretto " *Email_2* ";

c) contrariamente a quanto asserito dall'odierna appellata, l'amministratore non ne aveva mai riconosciuto la ricezione, ma aveva commentato "*il contenuto della suddetta mail*" dando atto "*che, nella stessa, la controparte sembrava avere individuato* *CP_2* *come destinatario della richiesta di documentazione*"; d) l'indicato messaggio di posta elettronica, essendo rivolto "*ad* *CP_2* *e solo per conoscenza alla* *Pt_1* " non chiedeva alcunché al gestore condominiale; e) perciò la sola istanza recapitata alla *Pt_1* era quella del 19/12/2017, con cui la *CP_1* si era limitata a chiedere la "*copia del bilancio preventivo 2018*" ("*bilancio che non era ancora stato approvato*") nonché "*di essere convocata*" nelle adunanze concernenti somme e bilanci di tipo ordinario (a cui il conduttore avrebbe potuto partecipare qualora avessero avuto ad oggetto spese a lui spettanti, ma il cui "*onere*" informativo gravava sul soggetto proprietario).

Ha resistito all'appello *Controparte_1* e, previa eccezione della nullità della notifica dell'atto di citazione, ha concluso nel merito per la conferma della sentenza di primo grado con vittoria delle spese di lite.

La causa, documentalmente istruita, è stata decisa all'udienza del 17/04/2026 nelle forme dell'art. 281 *sexies* c.p.c. previa concessione di termini per il deposito di note conclusionali.

*****

Preliminarmente, deve essere rigettata l'eccezione di nullità della notifica dell'atto d'appello, in ogni caso sanata dal raggiungimento dello scopo ex artt. 156 3 co. e 160 c.p.c..

Nel caso di specie, non solo la CP_1 si è regolarmente costituita in giudizio con comparsa depositata il 22/01/2026, ossia venti giorni prima della data fissata nell'atto di citazione per la comparizione delle parti (13/02/2026), ma ha esposto le sue argomentazioni difensive contestando in maniera dettagliata quanto rappresentato dalla controparte nel suo articolato motivo di gravame, così dimostrando di averne avuto piena conoscenza e aver potuto svolgere le proprie difese senza subire alcun pregiudizio. Secondo Cass. ordinanza n. 3805/2018 "*L'irritualità della notificazione di un atto (nella specie, ricorso per cassazione) a mezzo di posta elettronica certificata non ne comporta la nullità se la consegna telematica ha comunque prodotto il risultato della conoscenza dell'atto e determinato così il raggiungimento dello scopo legale dello stesso, in omaggio alla regola generale sancita dall'art. 156, comma 3, c.p.c.: ne deriva che è inammissibile l'eccezione con la quale si lamenti esclusivamente detto vizio procedimentale, senza prospettare un concreto pregiudizio per l'esercizio del diritto di difesa.*"

Nel merito, con un unico articolato motivo Pt_1 sostiene che il D.I. non poteva essere emesso poiché la documentazione precedentemente richiesta dalla CP_1 all'amministratore non coincideva con quella in esso indicata. A sostegno di tali assunti, l'appellante afferma: 1) che a fondamento della domanda di Pt_4 vi era un messaggio di posta elettronica della difesa CP_1 datato 30/07/2019 con cui veniva chiesta l'ostensione della documentazione del condominio. Messaggio che, oltre ad essere indirizzato ad CP_2 e solo per conoscenza all'amministratore, non era in ogni caso mai giunto a destinazione perché indirizzato ad un recapito *e-mail* inesistente (ossia Email_1 " anziché " Email_2 "); 2) di non aver riconosciuto la ricezione del suddetto messaggio, bensì di essersi limitato "*a commentare il contenuto della suddetta mail*" sottolineando "*che, nella stessa, la controparte sembrava aver individuato CP_2 come destinatario della richiesta di documentazione*"; 3) che il menzionato messaggio di posta elettronica nulla richiedeva al gestore condominiale poiché diretto "*ad CP_2 e solo per conoscenza alla Pt_1* "; 4) che la sola istanza che la Pt_1 aveva ricevuto era quella del 19/12/2017, volta a conseguire la "*copia del bilancio preventivo 2018*" ("*bilancio che non era ancora stato approvato*") nonché la convocazione nelle adunanze relative a somme e bilanci di natura ordinaria, alle quali la CP_1 avrebbe potuto partecipare, con "*onere*" di informazione a carico del proprietario, se inerenti a spese gravanti sul conduttore.

Il motivo è fondato nei limiti e per le ragioni di seguito indicate.

In primo luogo, rileva la Corte che non risulta depositata in atti né la menzionata *e-mail* del luglio 2019, con cui la difesa della CP_1 avrebbe richiesto l'ostensione di documentazione condominiale, né altra istanza riferita ai documenti oggetto della procedura monitoria, con la sola eccezione della raccomandata del 19/12/2017, con cui la CP_1 per quanto qui di interesse, aveva

genericamente richiesto "*copia bilancio preventivo e relativa ripartizione in mill.mi*", "*copie processi verbali*" nonché di "*essere convocate alle assemblee ove si parli di bilanci ordinari ed importi*". Dall'analisi di tale atto si ricava che le uniche richieste di accesso documentale ivi contenute erano quelle di conseguire le "*copie*" dei "*processi verbali*" e la "*copia*" di un "*bilancio preventivo*", munito di relativa tabella di riparto millesimale, apparentemente non identificato, ma che dalla lettura complessiva dell'atto parrebbe corrispondere al bilancio di previsione 2018 (la lettera è di fine 2017 e in essa l'appellata da un lato, sosteneva che "*bilancio e relativi versamenti debbono obbligatoriamente partire*" dal giorno in cui era stato nominato l'amministratore ovvero dal "*25.10.2017*" e, dall'altro, faceva generico riferimento ad un bilancio previsionale, così che si desume che il bilancio di previsione oggetto della richiesta non poteva che essere quello attinente al 2018).

A fronte di tale unica formale richiesta, il Tribunale, con il decreto ingiuntivo opposto da *Pt_1* , dopo aver rappresentato l'esistenza di "*plurime richieste rivolte all'amministratore del Condominio "Sacro Cuore" (CP_3 Parte_2)*" aveva ingiunto alla società di consegnare alla *CP_1* 1) il "*registro dei verbali assembleari e comunque i processi verbali delle assemblee ordinarie convocate a far data dal 25.10.2017*"; 2) il "*registro di contabilità e comunque i bilanci preventivi e consuntivi riferiti al periodo 2017-2023*".

Dal mero raffronto tra l'unica richiesta di ostensione documentale presente in atti (ovvero la raccomandata del 19/12/2017) e l'opposto decreto emerge che il tribunale ordinava di consegnare dei documenti diversi da quelli richiesti con la mail del 19.12.2017, ossia: 1) il registro dei verbali delle adunanze ordinarie indette dal 25/10/2017 (l'istanza del 19/12/2017 faceva generico riferimento a "*copie processi verbali*" senza fare alcuna menzione ad un registro dei verbali delle assemblee indette a partire dal 25/10/2017); 2) il registro contabile e tutti i bilanci indicati nel provvedimento monitorio ad eccezione del bilancio di previsione 2018.

Ne consegue che l'unico documento effettivamente richiesto, e che astrattamente poteva essere oggetto di un provvedimento monitorio, risulta essere il bilancio previsionale 2018. Documento contabile che, come è pacifico in causa, al momento della domanda di accesso (dicembre 2017), non era esistente poiché non ancora approvato, con la conseguenza che la relativa istanza di accesso aveva un oggetto di impossibile realizzazione e non poteva certo essere soddisfatta dalla *Pt_1* , la cui inerzia non assurgeva pertanto a violazione dell'obbligo legale di cui all'art. 1130 bis c.c..

Dunque, non c'era alcuna corrispondenza tra quanto formalmente richiesto a *Pt_1* nella lettera del dicembre 2017 e quanto domandato con il decreto ingiuntivo circa sei anni dopo, non avendo la *CP_1* neppure prodotto la mail asseritamente inviata alla società nel 2019 dal difensore, con la quale aveva domandato all'ente proprietario (peraltro solo per conoscenza a *Pt_1* e persino ad un

indirizzo errato) l'esibizione della documentazione condominiale dalla nomina dell'amministratore a giugno 2023, così che mancava la prova dell'inadempimento dell'amministratore rispetto ad un obbligo di consegna di "una cosa mobile determinata". Il fatto che *Pt_1* , con l'atto di opposizione al decreto ingiuntivo, abbia commentato il contenuto della fantomatica mail inviata dal legale nel luglio 2019 (non presente in atti, ma che si presume quantomeno allegata al ricorso per decreto ingiuntivo) al fine di evidenziare l'erroneità dell'indirizzo mail e la sua destinazione ad *CP_2* e solo per conoscenza a *Pt_1* , non è significativo dell'effettivo ricevimento della mail, della quale *Pt_1* ha avuto notizia per la prima volta accedendo ai documenti allegati dalla *CP_1* al ricorso per decreto ingiuntivo. Carenza di prova cui non poteva supplire il generico e indimostrato riferimento a "plurime richieste telefoniche" non meglio circostanziate né collocate temporalmente, né si potrebbe ragionevolmente sostenere che l'amministratore fosse rimasto esposto per sei anni ad una richiesta, allora impossibile (per mancanza del bilancio di previsione 2018) e generica, e soprattutto non coltivata successivamente dalla richiedente. Non sfugge poi alla Corte che *Pt_1* aveva riscontrato la lettera del 19/12/2017 invitando la *CP_1* a rivolgersi direttamente ad *CP_2* per ogni informazione della gestione del condominio di interesse dell'inquilina. Così che deve ragionevolmente presumersi che il successivo silenzio della *CP_1* con l'amministratore fosse dovuto al ricevimento di tutte le informazioni di suo interesse dall'ente proprietario dell'alloggio.

In sintesi, in mancanza di prova di una formale richiesta e messa in mora di *Pt_1* per la consegna di documenti specifici e ben determinati, dunque del suo inadempimento rispetto allo specifico obbligo di cui all'invocato art. 1130 bis, difettavano i presupposti per la concessione del decreto ingiuntivo.

Segue all'accoglimento dell'appello è fondato, con conseguente accoglimento dell'opposizione e revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio devono essere in ogni caso compensate tra le parti, in quanto dagli atti di causa è comunque emersa la sussistenza di un difetto di comunicazione tra le parti a cui può essere ragionevolmente ricondotta l'origine della controversia. Infatti, da un lato l'amministratore, sebbene non potesse soddisfare quanto richiesto con la raccomandata del 19/12/2017, non aveva correttamente esplicitato le ragioni del diniego, ma, a dispetto dell'art. 1130 *bis* c.c., aveva erroneamente affermato che le comunicazioni d'interesse degli istanti erano compito della sola *CP_2* ("*Per le comunicazioni condominiali benché siate voi a sostenere le spese, noi comunichiamo all'ente* *CP_2* *che a sua volta dovrà comunicare con voi per tutto ciò che sarà di vostro interesse*"; v. comunicazione del 9/01/2018), dall'altro lato, la *CP_1* aveva presentato una domanda di accesso documentale generica e riferita persino ad un documento inesistente (il bilancio previsionale 2018) così che la richiesta difettava del necessario requisito di determinatezza e

specificità per costituire una valida costituzione in mora dell'amministratore ai sensi degli artt. 1130 bis c.c. e 633 c.p.c..

PQM

La Corte, definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda ed eccezione disattesa, accoglie l'appello proposto da *Parte_1* avverso la sentenza del Tribunale di Nuoro n. 97/2025 pubblicata il 28/02/2025 e per l'effetto,

1) accoglie l'opposizione proposta da *Parte_1* e revoca il decreto ingiuntivo del Tribunale di Nuoro n. 138/2023 del 1/08/2023;

2) compensa tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Così deciso in Sassari all'udienza del 17/04/2026

Il Consigliere est.

Dott.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dott.ssa Maria Grixoni