

[REDACTED]  
In composizione monocratica in persona del dott. [REDACTED]  
ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

Nel procedimento RG n. 436/2024  
tra

[REDACTED] c.f. – p.i. [REDACTED], corrente in [REDACTED] in  
persona del legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED]  
[REDACTED], presso lo studio degli avv.ti [REDACTED] (c.f.  
[REDACTED]) e [REDACTED] (c.f.  
[REDACTED]) e che la  
rappresentano e difendono congiuntamente come da mandato in atti

- attrice in opposizione

CONTRO

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED]  
e domiciliata in [REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), del Foro di [REDACTED],  
per mandato in atti

- convenuta opposta

**Oggetto:** opposizione a decreto ingiuntivo.

#### CONCLUSIONI DELLE PARTI

[REDACTED]  
“Voglia il Tribunale ill.mo, rigettata e disattesa ogni contraria istanza, eccezione, deduzione,  
argomentazione, produzione e/o difesa:

*In via preliminare, dichiarare il difetto di legittimazione passiva dello [REDACTED] per le  
ragioni esposte in narrativa e dichiarare la nullità del ricorso monitorio e del decreto ingiuntivo  
opposto per indeterminatezza della richiesta e della conseguente pronuncia di condanna;*

*In subordine e nel merito, in ogni caso revocare il decreto ingiuntivo opposto in quanto la richiesta  
di consegna della documentazione è infondata per essere stata proposta fuori dai casi e dalle  
modalità previsti dalla legge;*

*condannare l'opposta a corrispondere all'opponente la somma che sarà valutata equitativamente  
ex art. 96 c.p.c. per essere stata l'azione monitoria promossa con la consapevolezza  
dell'inesistenza del diritto o comunque con colpa grave;*

*Con vittoria di spese ed onorari, oneri di legge inclusi.”*

[REDACTED]  
Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, deduzione e/o eccezione e previa  
ogni necessaria declaratoria, anche in via incidentale, così giudicare:

*In via pregiudiziale:*

- accertare e dichiarare la legitimatio ad causam dell'odierno opponente, quale amministratore pro tempore del [REDACTED]

*In via preliminare, cautelare:*

- concedere la provvisoria esecuzione.

*Nel merito:*

1 per tutti i motivi sopra esposti, rigettare tutte le domande rassegnate da parte opponente perché infondate in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermare il decreto ingiuntivo opposto.

*In ogni caso, con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, con condanna dell'opponente ex art 96 c.p.c..*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La sig.ra [REDACTED] – facendo seguito a pregressa corrispondenza tra le parti - per mezzo del proprio difensore si rivolgeva all'Amministratore del condominio [REDACTED] per ottenere copia di “tutta la documentazione contabile del Condominio ... dalla data di acquisto dell'immobile da parte della mia assistita ad oggi, compresi tutti i verbali di assemblea, consuntivi e preventivi, oltre alle certificazioni degli impianti” (doc. 1 della convenuta opposta).

Non ricevendo – a proprio dire - adeguato riscontro, chiedeva l'emissione di un decreto ingiuntivo per la consegna di detta documentazione, provocando la reazione dell'odierno opponente incentrata sui seguenti motivi:

- Difetto di legittimazione passiva dell'Amministratore del [REDACTED] rispetto alla domanda proposta, essendo egli mero custode per conto dei condòmini della documentazione contabile;
- Genericità della domanda non essendo stati specificati esattamente i documenti oggetto dell'istanza di ostensione;
- Il Condominio sarebbe in ogni caso tenuto esclusivamente a consentire l'accesso del condòmino nel luogo in cui i documenti sono custoditi ed a estrarne copia, ma non anche ad effettuarne la spedizione a mera richiesta dell'istante (“*La norma prevede che l'amministratore comunichi, fra l'altro, il luogo ove si trovano i registri condominiali di cui ai nn. 6 e 7 dell'art. 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, ne può prendere visione gratuitamente, ed estrarre copia dietro rimborso delle spese. Non è affatto previsto dalla normativa che il condomino abbia diritto di richiedere la spedizione di copia di atti e documenti, e da questo punto di vista l'invio parziale che è stato fatto al legale della ricorrente già rappresenta un atto di cortesia, liberamente effettuato in un'ottica collaborativa, ma che, a quanto pare, è stato purtroppo male interpretato. Inoltre, l'art. 1130 bis stabilisce che, in relazione alla gestione contabile del Condominio, i condòmini possano prendere in ogni tempo visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarre copia a proprie spese. Anche in questo caso, il tenore della norma è chiaro ed inequivocabile nell'indicare che la visione deve avvenire nel luogo ove la documentazione è conservata o comunque presso l'ufficio dell'amministratore.*”).

In relazione alla prima censura l'opposta replica invocando la giurisprudenza inerente il riconoscimento della legittimazione passiva dell'amministratore concorrente con quella dei condòmini in tema di azione a tutela delle parti comuni dell'edificio.

Quanto alla asserita genericità della richiesta ne rileva la pretestuosità anche in ragione di tutta la pgressa corrispondenza intercorsa tra le parti.

In merito alla terza doglianaza ribadisce che “*Gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130 bis c.c., come novellati dalla l. n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo*” e che secondo l'interpretazione della Suprema Corte “*l'unico limite all'esercizio di tale diritto è che non risulti di ostacolo all'attività dell'amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo al più i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti (Cass. civ., sez. VI, 26 febbraio 2021, n. 5443), (Cass. civ., Sez. II, 21.09.2011, n. 19210)*”.

\*\*\*\*\*

A parere di chi scrive non vi è dubbio che l'art. 1130 bis cc ponga precisi obblighi direttamente in capo all'Amministratore del Condominio, essendo egli tenuto personalmente a dare riscontro alle richieste di ostensione dei condòmini, con l'unico limite opportunamente segnalato che ciò non si risolva in un ostacolo ingiustificato all'attività gestoria.

Quanto al contenuto della richiesta, l'estranetza del partecipante al condominio all'amministrazione dello stabile rende inevitabile l'impossibilità di avere esatta contezza dei relativi documenti contabili, onde deve ritenersi tollerabile un certo margine di indeterminatezza dell'istanza di presa visione.

Ciò posto, è tuttavia innegabile che la norma limita precisamente l'obbligazione dell'Amministratore al consentire all'avente diritto di “*prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ... e di estrarne copia*”, così come è altrettanto indiscutibile – come si desume dalla corrispondenza prodotta in atti da entrambe le parti - che l'opponente anche per mezzo dei propri difensori ha più volte invitato l'ingiungente a presentarsi presso lo studio, senza che l'interessata abbia mai fornito spiegazioni del proprio mancato riscontro.

Anche in questa sede la convenuta ammette placidamente che “*con pec del 03.11.2023, l'Avv. [REDACTED] in nome e per conto dello [REDACTED] si limitava a fissare una data per l'appuntamento per visionare i documenti*” (cfr. comparsa di costituzione pag. 4), senza spiegare i motivi per cui riteneva di declinare l'invito, limitandosi a ribadire la richiesta di spedizione della documentazione salvo dichiararsi disponibile a sostenerne i costi (“*In riscontro al collega, lo scrivente, nell'interesse della propria assistita rinnovava la richiesta di produzione e trasmissione digitale della documentazione e si rendeva disponibile al versamento delle spese di copia o di scansione dei documenti*”).

La pretesa in tal modo avanzata non è tuttavia riconducibile al perimetro tracciato dalla citata disposizione di legge, anche in considerazione che la sola estrazione di copia da parte di un addetto dell'ufficio – specie se riguardante una notevole mole di documenti come nella fattispecie – comporterebbe un indubbio intralcio all'attività corrente dell'ufficio.

In conclusione, l'opposizione va accolta poiché l'amministratore, reiterando più volte per mezzo dei propri legali l'invito a fissare un appuntamento per dare corso all'esame della documentazione richiesta, aveva già esaustivamente adempiuto ai propri obblighi di legge.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo ex DM 147/22.

\*\*\*\*\*

**PQM**

Il Tribunale di Savona, definitivamente pronunciando nel procedimento **RG n. 436/2024** così decide

1. Accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca integralmente il decreto ingiuntivo opposto.
2. Condanna La convenuta opposta alla refusione delle spese di lite in favore dell'opponente che liquida in € 3.500,00 per competenze professionali del difensore oltre accessori di legge ed oltre refusione del CU di legge.

Savona, 29.7.24

Il Giudice

www.CONDOMINIO-DOC.IT