STUDIO LEGALE **DEDONI**
Via Tola, 21 – 09128 Cagliari
Tel. 070492891 – 0705927716
P.I. 02156290922
C.F. DDNNDR64P30B745Y
www.studiolegalededoni.it

Sentenza n. 1143/2026 pubbl. il 26/09/2026
RG n. 647/2024
Repert. n. 1691/2026 del 30/09/2026
Sentenza n. cronol. 10503/2026 del 26/09/2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI Cagliari

SENTENZA

nella causa iscritta al n. **647** del ruolo generale affari contenziosi civili per l'anno **2024** promossa da:

[redacted] (P.IVA/C.F. [redacted]),in persona del Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro tempore, sig.ra [redacted] elett.te dom.ta in [redacted] presso lo studio legale dell' avv. [redacted], che la rappresenta e difende con procura speciale in calce all' atto di opposizione.

OPPONENTE

CONTRO

[redacted] (C.F. [redacted]), in persona dell'amministratore pro tempore sig.ra [redacted], ed elett.te dom.to in Cagliari nella [redacted] presso lo studio degli avv.ti Andrea Dedoni e Marcello Ibba, che lo rappresentano e difendono in virtù di procura speciale a margine del ricorso per decreto ingiuntivo opposto.

OPPOSTO

All'udienza del 15.06.2026 la causa è stata assegnata a decisione, con la precisazione delle conclusioni sulle seguenti

CONCLUSIONI

NELL'INTERESSE DELL' OPPONENTE: "1. In via preliminare e istruttoria: Disporre la rimessione della causa sul ruolo istruttorio e, per l'effetto, ordinare al [redacted], ai sensi dell'art. 210 cpc, l'esibizione in giudizio delle delibere di approvazione dei bilanci consuntivi e dei relativi piani di riparto per le annualità antecedenti all'anno 2019, oltre alla delibera e convocazione dell'assemblea con cui era stato costituito il condominio e nominato amministratore la dott.ssa [redacted]. 2. Nel merito: In

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

accoglimento dell'opposizione, revocare e dichiarare nullo ogni effetto il decreto ingiuntivo n. 2804/2023, emesso da questo Ufficio, per tutti i motivi esposti in narrativa. 3. In via subordinata: Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, accertare e dichiarare il minor importo eventualmente dovuto dalla [redacted]., previa espunzione di tutte le somme non dovute o illegittimamente addebitate. 4. In ogni caso: Con vittoria di spese e competenze professionali del presente giudizio."

NELL'INTERESSE DELL' OPPOSTO: "1. Nel merito, rigettare tutte le eccezioni e domande attoree come proposte, in quanto infondate in fatto e in diritto, e confermare il decreto ingiuntivo n. 2804/2023 (R.G. n.4513/2023) del Giudice di Pace di Cagliari; 2. Nel merito in via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle avverse eccezioni, accertare un credito in favore del [redacted] dell'importo di €.3.861,49, o della minore o misura accertata in corso di causa, nei limiti di valore del Giudice di Pace adito, oltre interessi legali dalla data di maturazione dei singoli scaglioni di credito fino al saldo, come per legge; 3. In ogni caso: condannare l'opponente al pagamento delle spese e degli onorari di giudizio."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO MOTIVI DELLA DECISIONE

In data 29.12.2023 veniva emesso dal Giudice di Pace di Cagliari, su ricorso del [redacted] in persona dello amministratore pro tempore, decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 2804/2023 Rg.n. 4513/2023 nei confronti della società opponente per la somma capitale di € 3.861,49, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo, le spese, le competenze del procedimento monitorio ed oneri accessori come per legge. Tale somma veniva richiesta dal Condominio per il pagamento di oneri condominiali approvati dall' assemblea. Con ricorso in opposizione la [redacted] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2804/2023 davanti al Giudice di Pace di Cagliari, eccependo vari motivi di illegittimità del decreto: 1) difetto di procura alle liti in capo alla difesa di parte ricorrente, 2) errata tenuta dell'anagrafe condominiale e sulla sua mancata convocazione alle assemblee, 3) non debenza di parte delle somme richieste in quanto a carico del conduttore dell' immobile, chiedendo, previa sospensione dell' efficacia esecutiva del decreto impugnato, l' accoglimento dell' opposizione, la revoca del decreto ingiuntivo opposto. La opponente lamentava il fatto di non aver mai ricevuto alcuna convocazione

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

da parte del [redacted] per partecipare alle assemblee, dichiarando che le spese condominiali erano state attribuite alla società, ora fallita, la [redacted] conduttrice dell'immobile ora di sua proprietà. Si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta, il [redacted] il quale chiedeva il rigetto dell' opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo, contestando puntualmente quanto sostenuto dalla parte avversa precisando che prima del deposito del ricorso per decreto ingiuntivo aveva trasmesso all' opponente tutta la documentazione inerente i verbali di approvazione dei bilanci consuntivi del [redacted] per gli anni 2017, 2018 e 2019 di cui la controparte aveva preso visione e comunque le delibere che avevano approvato le spese condominiali non erano state impugnate. Quindi chiedeva il rigetto dell' opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo opposto. Con ordinanza del 22.04.2024 veniva rigettata la richiesta formulata dalla opponente di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto in quanto le delibere sottese erano pienamente valide ed efficaci, e invece si invitava l' opposto ad esperire il tentativo di mediazione obbligatoria, poiché la materia condominiale rientra tra quelle per le quali la mediazione è prevista come condizione di procedibilità dopo la decisione sull' istanza di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, tentativo che però dava esito negativo. Veniva formulata dal GdP una proposta conciliativa ex art. 185 bis cpc accettata dal solo Condominio e conseguentemente venivano concesse alle parti i termini per il deposito di memorie ex art. 281 duodecies comma 4 cpc. Essendo la causa prettamente documentale venivano rigettate le istanze istruttorie della opponente e la causa è stata quindi assegnata a decisione sulla base delle conclusioni trascritte in epigrafe, previo deposito di note.

Preliminarmente si deve rigettare la richiesta formulata dalla opponente nelle note conclusive di rimettere in istruttoria la causa al fine di ordinare al [redacted], ai sensi dell' art. 210 cpc, l'esibizione in giudizio delle delibere di approvazione dei bilanci consuntivi e dei relativi piani di riparto per le annualità antecedenti all'anno 2019, oltre alla delibera e convocazione dell'assemblea con cui era stato costituito il [redacted] e nominato amministratore la dott.ssa [redacted] In questa sede si ribadisce quanto già disposto sul punto con ordinanza del 16.10.2026. Si evidenzia anche che con la documentazione depositata dalla [redacted] nel PCT, unitamente alle note conclusive, la opponente non attesta di essersi diligentemente adoperata per acquisire

www.studiolegaledonati.it

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

la documentazione di cui chiede l'esibizione ai sensi dell'art. 210 cpc nel corso di causa, peraltro già parte in suo possesso in quanto inviatale dal [redacted] prima del deposito del ricorso monitorio. Infatti la opponente non prova che la sua richiesta datata 24.10.2024, quindi in corso di causa, inoltrata via pec sia stata consegnata ed accettata dalla controparte, non avendo depositato anche le relative attestazioni.

Entrando nel merito della vertenza deve essere rigettato il primo motivo di impugnazione sollevato, circa una paventata invalidità della procura alle liti conferita dal [redacted] al proprio difensore per promuovere la procedura monitoria, perchè non sarebbe indicato il luogo e la data in cui è stata rilasciata. Si rileva infatti che la procura alle liti è stata rilasciata dal [redacted] in favore dei difensori a margine del ricorso per decreto ingiuntivo, ed è ben visibile che viene indicato Cagliari come luogo del conferimento. In relazione invece alla mancanza di data per consolidata giurisprudenza la procura senza data si considera valida se è redatta in calce o a margine dell'atto (come ne caso in esame a margine del ricorso per decreto ingiuntivo) oppure se è inserita su un foglio separato ma materialmente congiunta all'atto stesso. In questi casi si presume la contestualità temporale e spaziale dell' apposizione della firma. La presenza della firma dell' avvocato che autentica la sottoscrizione e redige l'atto garantisce il collegamento logico e cronologico tra il mandato e il documento (Cass. sez. lav. sentenza n. 12636/2005.) Qualora la procura alle liti sia rilasciata, non con atto pubblico o scrittura privata autenticata ma, in calce o a margine di uno degli atti processuali indicati nel comma 3 dell'art. 83 cpc e la procura sia priva di data, deve ritenersi, si ribadisce, che via sia stata contestualità temporale, oltre che "spaziale" con l' atto, in considerazione dello stretto rapporto esistente tra la procura e l'atto, nonché della qualità professionale del soggetto che autentica la firma in calce alla procura e redige l'atto processuale a cui si riferisce.

Anche l' ulteriore eccezione, sollevata dalla ricorrente, inerente la nullità del decreto per irregolarità nella tenuta dell'anagrafe condominiale deve essere rigettata. Si deve infatti evidenziare che l' immobile facente parte del [redacted], intestato alla [redacted] era stato dato in locazione alla [redacted], così come affermato anche dalla opponente, di cui ne dà atto anche controparte nell'atto di opposizione, e a cui l'amministratore condominiale aveva provveduto, durante il rapporto di locazione, a comunicare le convocazioni delle

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

assemblee condominiali. Anzi nel anno 2023 l amministratrice del Condominio aveva comunque provveduto ad inviare all' odierna opponente tutti i verbali e le relative delibere condominiali (doc. n. 7 e n. 12 fascicolo monitorio) di cui quindi la stessa [redacted] veniva a conoscenza che però non ha in alcun modo impugnato. Non pare poi plausibile la circostanza che la opponente, come dalla stessa dichiarato, non fosse a conoscenza della esistenza del [redacted] dato che tutti gli atti attinenti alla attività condominiale sono stati comunicati anche alla [redacted] società che aveva in locazione l'appartamento di proprietà della opponente, società entrambe amministrate e rappresentate dalla medesima persona.

Si deve mettere in evidenza che il verbale della delibera assembleare che ha validamente approvato lo stato di ripartizione delle spese costituisce valida prova scritta, ai sensi dell' art. 644 cpc, e ad esso la legge attribuisce un valore probatorio privilegiato, che vincola il giudice alla concessione della provvisoria esecuzione. Il giudizio di opposizione è limitato alla solo verifica della esistenza ed efficacia della delibera assembleare che ha approvato le spese e la ripartizione del relativo onere, non può invece estendersi a questioni attenenti alla validità della stessa. Motivi che invece possono soltanto essere sollevati con un vero e proprio giudizio di impugnazione delle delibere assembleari ex art. 1137 cc. Si precisa altresì che il titolo per agire eventualmente ex art. 63 disp att. cc, da parte del [redacted], è costituito proprio dalla delibera che costituisce da sola idonea prova del credito anche nella fase dell'opposizione ed il merito delle delibere emesse dall'assemblea di un condominio non è sindacabile in sede di opposizione ex art. 645 cpc (cass. sentenza n. 8685/19) come motivo di doglianza in quanto è previsto uno specifico e tipico mezzo per l'impugnazione (art. 1137 cc) dei vizi dell'atto assembleare e dei fatti nello stesso rappresentati. Si ribadisce che oggetto del giudizio ex art. 645 cpc deve essere circoscritto all'accertamento dell'idoneità formale (esistenza del verbale assembleare) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio alla luce di eventuali fatti successivi. Deve comunque essere ulteriormente precisato che l' opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali è circoscritta e limitata alla sola verifica dell'esistenza ed efficacia della sottostante delibera assembleare di approvazione (Cass. sentenza n. 3354/2016).

www.studiolegaledonati.it

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

La opponente per avvalorare la propria pretesa eccepiva la invalidità delle delibere sottese al decreto ingiuntivo opposto per la sua omessa convocazione. Per giurisprudenza costante devono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (Cass. sez. un. n. 4806/2005; n. 4014/2007; n. 17014/2010). Da ciò emerge che gli eventuali vizi circa le modalità di costituzione dell'assemblea e di adozione delle delibere su cui si fonda il decreto ingiuntivo opposto, costituiscono motivo di annullabilità della stessa che può essere fatta valere esclusivamente con la ordinaria impugnazione e la relativa azione deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cc (Cass. sez.un. sentenza n. 9839/2021). Annullabilità che deve essere fatta valere dal condomino entro 30 giorni decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. Questo comporta che nell' ambito dei giudizi di opposizione i vizi di annullabilità (es. errori di calcolo, inesatta contabilizzazione delle rate, omessa convocazione di un condomino) non possono essere eccepiti nel giudizio di opposizione se la delibera non è stata tempestivamente impugnata ex art. 1137 cc. La Cassazione con la sentenza n. 6626/2026, ha chiarito in modo perentorio che il giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo ha poteri di cognizione strettamente limitati: deve verificare unicamente l'esistenza e la perdurante efficacia della deliberazione assembleare di riparto spese. Se la delibera esiste, è stata approvata e non è stata sospesa o annullata dal giudice dell'impugnazione ordinaria, essa costituisce titolo esecutivo. Il condomino opponente non può rimettere in discussione in via di mera eccezione, così come fa la [redacted] nell' ambito di tale giudizio, i provvedimenti adottati dalla maggioranza. Infatti qualora sussistessero palesi irregolarità, per esempio come paventato dalla opponete la sua mancata convocazione alle assemblee condominiali, tale errore configura un' ipotesi di annullabilità della delibera che ha approvato le spese. Quindi qualora il condomino decida di fare opposizione al decreto ingiuntivo, per poter far valere l'annullabilità deve

www.studiolegaledeponti.it

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

proporre un'apposita domanda riconvenzionale di annullamento nell'atto di opposizione, rispettando rigorosamente il termine di 30 giorni decorrente dal momento in cui ha avuto effettiva conoscenza del verbale. Se tale termine è decorso, l'eccezione è inammissibile.

Quindi fatte queste precisazioni si rileva che la opponente ha sollevato dei motivi di illegittimità delle delibere contestate in particolare per la sua mancata convocazione che rientra tra quelli previsti quali cause di annullabilità. Pertanto poiché le delibere assembleari sottese al decreto ingiuntivo non sono state impugnate tempestivamente dalla [redacted], entro il termine previsto dall' art. 1337 comma 2 cc e nemmeno dopo aver esperito il tentativo di mediazione nei confronti del [redacted], queste devono ritenersi pienamente valide ed efficaci e costituiscono il titolo per la pretesa creditoria del [redacted] tenendo anche conto che la opponente non ha proposto nessuna domanda riconvenzionale. Si evidenzia poi che correttamente il [redacted] ha richiesto l' emissione del decreto ingiuntivo nei confronti della [redacted] e non nei confronti della [redacted] società che aveva in locazione l'appartamento di proprietà della opponente, in quanto l' amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, solo al proprietario (o ad altro titolare di diritto reale, in solido) può essere ingiunto il pagamento degli oneri condominiali mediante il decreto ingiuntivo (Cass. ordinanza n. 16613/2022) e non al semplice inquilino dell' immobile.

Pertanto, in base a quanto precedentemente esposto, essendo l'opposizione infondata questa deve essere rigettata avendo il [redacted] dato prova della propria pretesa, ed il decreto ingiuntivo opposto deve essere confermato in toto, comprese le spese di lite così come liquidate. Rigettata ogni altra domanda. Le spese di lite della fase di opposizione seguono la soccombenza e vengono poste a carico della opponente in favore dell' opposto e determinate come in dispositivo secondo i parametri di cui al D.M. n. 55/14 e successive modifiche, valori minimi/medi scaglione sino da €. 1.101,00 ad € 5.200,00, oltre quelle della fase di attivazione/negoziazione della mediazione valori minimi. La sentenza è provvisoriamente esecutiva tra le parti, come per legge, ai sensi dell'art. 282 cpc.

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567

P.Q.M.

IL GIUDICE DI PACE

Definitivamente decidendo, disattesa ogni altra istanza, eccezione e deduzione:

1) rigetta l'opposizione in quanto infondata e riconferma in toto il decreto ingiuntivo n. 2804/2023 Rg.n. 4513/2023 emesso provvisoriamente esecutivo dal Giudice di Pace di Cagliari in data 29.12.2023 su istanza del [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore sig.ra [redacted], nei confronti della opponente, comprese le spese di lite così come liquidate;

2) condanna la [redacted], in persona del Presidente del [redacted] e legale rappresentante pro tempore, sig.ra [redacted] alla pagamento in favore del [redacted], in persona dell'amministratore pro tempore sig.ra [redacted], delle spese processuali della fase dell' opposizione che liquida in complessivi € 1.139,00 e quelle della mediazione pari ad € 426,00 per compensi professionali, oltre per entrambe le spese esenti, IVA, CPA e rimborso forfettario del 15%;

3) rigettata ogni altra domanda e con sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti, ex art. 282 cpc.

Cagliari, 26.09.2026.

Il Giudice di Pace
dott.ssa Maria Uda

www.studiolegaledoni.it

Firmato Da: MARIA UDA Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 39fcc0e5eaa9567