Condominio Gabbiano Azzurro

"Rinasciamo…con un battito d'ali alla volta."

Ai **Sigg. Condomini**
del Condominio
"Villaggio Gabbiano Azzurro"

Oggetto: Convocazione Assemblea straordinaria

La S.V. è invitata a partecipare all'Assemblea straordinaria del Condominio **Villaggio Gabbiano Azzurro**, che avrà luogo presso il Villaggio dinnanzi alle palazzine A/B/C, il giorno 17/07/2026 alle ore 8:00 in **prima convocazione**. Qualora non venga raggiunto il quorum previsto dalla legge, l'Assemblea si terrà in **seconda convocazione** il giorno **18/07/2026 alle ore 16:30**, nello stesso luogo.
L'Assemblea è convocata per esaminare e deliberare su questioni di particolare interesse per la gestione del Condominio, la tutela del patrimonio comune e la definizione di alcune problematiche tecniche, amministrative e giuridiche che interessano il complesso residenziale.
Saranno sottoposte all'esame dei condomini alcune proposte finalizzate a migliorare l'organizzazione interna del Condominio, favorire una maggiore partecipazione dei condomini alla vita assembleare, valutare possibili interventi di razionalizzazione della gestione e assumere le necessarie determinazioni in merito a contenziosi, richieste risarcitorie e problematiche riguardanti beni e impianti comuni.
Considerata l'importanza degli argomenti posti all'ordine del giorno, si invita ogni condomino a partecipare personalmente o, in caso di impedimento, a farsi rappresentare mediante delega scritta ai sensi della normativa vigente.

ORDINE DEL GIORNO

1. Modalità di convocazione e svolgimento delle assemblee condominiali.
Esame delle modalità di convocazione mediante strumenti telematici consentiti dalla normativa vigente; istituzione della partecipazione alle assemblee in videoconferenza o in modalità mista (presenza e collegamento da remoto); definizione delle relative modalità operative e conseguenti deliberazioni.

2. Istituzione dei Capi Palazzina e del Consiglio dei Capi Palazzina.
Esame e deliberazione sulla nomina dei "Capi Palazzina" e sull'istituzione di un organismo esclusivamente consultivo composto dagli stessi, con funzioni di collegamento tra condomini, amministrazione e assemblea, finalizzato a favorire una gestione più efficace e partecipata del Condominio.

3. Suddivisione verticale spese Condominiali.
Esame dell'ipotesi di suddivisione delle spese del complesso immobiliare in maniera verticale in base all'uso effettivo del bene stesso così come previsto dalla normativa vigente.

4. Informativa e determinazioni sul contenzioso relativo agli atti di acquisto dei giardini.
Esame della situazione giuridica e documentale riguardante gli atti di acquisto dei giardini dati in uso esclusivo delle unità immobiliari ai piani terra; valutazione delle iniziative da intraprendere a tutela degli interessi del Condominio ed eventuali deliberazioni conseguenti. (Parere Notaio M. Regni)

5. Ricognizione degli impianti condominiali.
Esame dello stato degli impianti e delle infrastrutture condominiali; valutazione dell'opportunità di procedere ad un censimento tecnico delle opere comuni, con eventuale conferimento di incarico

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
www.gabbiano-azzurro.it
indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929
gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

professionale per la predisposizione di una ricognizione generale finalizzata alla programmazione degli interventi manutentivi futuri.

6. Canna fumaria a servizio del Bar.
Valutazione della situazione condominiale relativa alla canna fumaria a servizio dell'attività commerciale BAR all'interno del complesso condominiale; valutazione della conformità alle normative condominiali vigenti ed eventuali determinazioni conseguenti. (Allegata corrispondenza)

7. Esame delle richieste di risarcimento danni presentate dai condomini.
Esame della documentazione tecnica, fotografica e assicurativa relativa alle richieste risarcitorie pervenute e allegate; valutazione delle responsabilità del Condominio, delle procedure assicurative già avviate e delle eventuali ulteriori iniziative da intraprendere; deliberazioni in ordine all'eventuale definizione transattiva delle controversie, al conferimento di incarichi tecnici e legali e ad ogni altro conseguente provvedimento. La documentazione comprende, tra l'altro, una perizia tecnica con stima dei danni, la pratica assicurativa e la documentazione fotografica allegata.
Condomini richiedenti: Manfuso, D'Aniello, Pavese e Sabato A.

8. Impianto di illuminazione corpi scale
Esame e deliberazione sulla realizzazione, a titolo sperimentale, di un intervento di efficientamento dell'impianto di illuminazione dei corpi scala mediante l'installazione di corpi illuminanti a tecnologia LED alimentati da sistema fotovoltaico integrato (solare) presso una palazzina campione. Valutazione dei risultati dell'intervento pilota e, in caso di esito positivo sotto il profilo tecnico, funzionale ed economico, autorizzazione all'estensione dell'intervento alle restanti palazzine del Condominio, previa successiva deliberazione assembleare.

9. Varie ed eventuali.

Roseto Capo Spulico, 28/06/2026.
Fraterni saluti.

Amministratore del Condominio
"Villaggio Gabbiano Azzurro"
(ing. Amedeo Sabato)

DELEGA

Il sottoscritto _____ delega a rappresentarlo nell'Assemblea di cui al presente invito, il sig. _____ approvando fin d'ora e senza riserve il suo operato.

Data _____

Firma

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
www.gabbiano-azzurro.it

indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929
gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

Gentilissimo,

in risposta alla Sua cortese email del 26 maggio 2026, di seguito si trasmette il parere richiesto.

PREMESSO CHE:

1) Dall'atto di compravendita della singola unità immobiliare del 1977, non si evince alcun dato catastale che possa confortare un raffronto visivo in planimetria sui confini in atto citati.
2) Le **Sezioni Unite della Corte di Cassazione con Sentenza n. 7449 del 07/07/1993** hanno sancito: «La norma dell'art. 1117 del codice civile stabilendo che: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo", le cose in essa elencate nei nn. 1, 2 e 3, non ha sancito una presunzione legale di comunione delle stesse, come erroneamente si è affermato in alcune sentenze di questa Corte, ma ha disposto che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione. *[...]* Tuttavia, con le pronunce di questa Corte nelle quali è stato richiamato il concetto di presunzione, non si è inteso affermare che la prova della proprietà esclusiva delle cose comuni di cui all'art. 1117 cod. civ. possa essere fornita con ogni mezzo e non con il solo titolo cui la norma espressamente si riferisce, ma si sono volute escludere dallo stesso complesso delle cose comuni quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari di un determinato edificio. In altri termini, ritenendosi in tali decisioni che "la destinazione particolare vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua di un titolo contrario", benché si sia richiamato erroneamente il concetto di presunzione, del tutto estraneo alla norma dell'art. 1117 civ., si è pero, enunciato anche il principio, indubbiamente corretto, secondo cui una cosa non può proprio rientrare nel novero di quelle comuni se serva per le sue caratteristiche strutturali soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà. L'**equivoco** che dall'espressione adottata in dette sentenze potrebbe tuttavia derivare, consiste nel **ritenere che la cd. presunzione legale di comunione possa essere vinta sia dalla destinazione particolare del bene, sia dal titolo, mentre è solo da quest'ultimo che una cosa comune può risultare di proprietà singola, in quanto la destinazione particolare esclude già all'origine che il bene rientri nella categoria delle cose comuni, e che ad esso possa quindi riferirsi la norma dell'art. 1117 del codice civile**. Come esempio chiarificatore può considerarsi l'ipotesi di una scala che serva per accedere a un solo appartamento dell'edificio condominiale. Non può dubitarsi che essa sia di proprietà esclusiva del titolare di questa unità immobiliare, ma non perché la sua destinazione particolare superi la presunzione legale di comunione, bensì in quanto in tale caso la scala per le sue caratteristiche strutturali non rientra proprio nell'ambito delle cose comuni di cui all'art. 1117 del codice civile.»
3) Alla luce di quanto chiarito dalla Corte, si riterrebbe indispensabile un'analisi più attenta e in particolare "in loco" dei beni oggetto del recente atto di compravendita e cioè, più banalmente, che funzione e quale destinazione hanno tali beni.
4) Alla luce del punto precedente e se i beni oggetto della recente compravendita risultassero essere giardini adiacenti l'edificio condominiale, così come potrebbe sembrare dalla

planimetria, la **Corte di Cassazione con Sentenza n. 11444 del 03/06/2015** ha stabilito che: «Il giardino adiacente l'edificio condominiale, se non è occupato e circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali, né destinato al servizio delle unità che vi si affacciano, non costituisce il 'suolo su cui sorge l'edificio', né, rispettivamente, un 'cortile', sicché la sua natura comune non può essere presunta a norma dell'art. 1117, n. 1, cod. civ., ma deve risultare da un apposito titolo.

5) Che da ultimo, la **Corte di Cassazione con Sentenza n. 30025 del 21/11/2024**, che si allega per un'attenta lettura in quanto particolarmente inerente al caso in esame, ha sancito: «Va, innanzitutto, premesso che, secondo quanto già reiteratamente statuito dalla giurisprudenza di questa Corte, per affermare la condominialità di un bene occorre gradatamente verificare **dapprima che la res, per le sue caratteristiche strutturali, risulti destinata oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari** (cfr. Cass. Sez. Unite, 7/07/1993, n. 7449 e, più recentemente, Cass., Sez. 2, 8/09/2021, n. 24189), e poi che sussista un **titolo contrario alla "presunzione" di condominialità, facendo riferimento esclusivo al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto**. L'art. 1117 cod. civ., infatti, nel contemplare un elenco, non tassativo, di beni caratterizzati dalla loro attitudine oggettiva al godimento comune e dalla concreta destinazione dei medesimi al servizio comune (Cass., Sez. 2, 18/4/2023, n. 10269; Cass., Sez. 2, 23/08/2007, n. 17928), opera ogniqualvolta, nel silenzio del titolo, il bene, per le sue caratteristiche, sia suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i proprietari esclusivi (Cass., Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764; Cass., Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143), in quanto detta una presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini che non può essere vinta con qualsiasi prova contraria, ma soltanto alla stregua delle "opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali" (Cass., Sez. 2, 6/7/2022, n. 21440). La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti cod. civ., si attua, infatti, sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto (Cass., Sez. 2, 6/7/2022, n. 21440, cit.), la cui trascrizione, comprensiva pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, anche delle parti comuni, ne consente l'opponibilità ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (Cass., Sez. 2, 17/2/2020, n. 3852; Cass., Sez. 2, 9/12/1974, n. 4119). [...] Ciò comporta che è al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario e al conseguente frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali che occorre fare riferimento al fine di verificare la possibilità di superare la previsione di cui all'art. 1117 cod. civ., con la conseguenza che non può considerarsi dirimente, a tali fini, il contenuto del contratto di compravendita di colui che abbia acquistato in epoca successiva al primo atto di acquisto dall'originario unico proprietario, a meno che questi non si sia riservato la proprietà di alcune porzioni immobiliari che sarebbe altrimenti cadute nella presunzione di condominialità. Quanto al regolamento condominiale c.d. contrattuale, ossia quello contestuale alla nascita del condominio e accettato col consenso individuale dei singoli condomini (cfr. Cass., Sez. 2, 6/7/2022, n. 21440, cit.; anche Cass., Sez. 2, 7/4/2023, n. 9951; Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012), deve osservarsi come esso possa contenere, oltre alle norme relative all'amministrazione e alla gestione delle parti comuni, anche l'indicazione stessa delle parti comuni e perfino la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a

favore di una frazione di proprietà esclusiva, dando luogo ad un vincolo di natura pertinenziale, siccome posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione e al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817, secondo comma, e 818 c.c. (Cass., Sez. 2, 4/9/2017, n. 20712; Cass. Sez. 2, 04/06/1992, n.6892; ma si veda anche Cass. Sez. 2, 24/11/1997, n. 11717). [...] senza che rilevi il dato empirico che l'area in esame, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta ed utilizzata più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, piuttosto che dagli altri condomini (Cass., Sez. 2, 4/9/2017, n. 20712; anche Cass., Sez. 2, 3/05/2002, n. 6359).»

6) Sull'atto di compravendita del 1977:

- Le clausole evidenziate prevedono una generica e totale soggiacenza a comunione «di tutte le parti condominiali del complesso "Gabbiano Azzurro", ad eccezione di quelle che saranno trasferite in proprietà al Comune di Roseto Capo Spulico.», queste ultime di cui null'altro è detto o è dato conoscere nei documenti successivi. Tale clausola può dunque validamente costituire «apposito titolo» ai sensi della Sentenza citata al punto 4.
- Ancora, l'indicazione dei confini con l'ivi menzione di "area condominiale" non risulta essere decisiva ai fini della presente analisi stante l'assenza di riferimenti per poterne constatare un riscontro a livello oggettivo e quindi planimetrico. Ciononostante, sarebbe in ogni caso possibile affermare che tale aspetto rimanga comunque assorbito da quanto affermato al punto precedente, visto il carattere talmente generale della clausola ivi indicata.
- Il medesimo atto contiene una dichiarazione di accettazione del regolamento di condominio, dal quale non risulta esservi alcuna clausola in merito ad un'eventuale riserva a favore della società "ITALINVEST S.p.A", né alcuna particolare disciplina in ordine ad un "uso particolare" dei beni comuni.

7) Nella Perizia, utile e di supporto sicuramente a fini descrittivi, si legge «L'intera area è completamente urbanizzata, dotata di ampi viali e zone a verde. Sono presenti, nello specifico, una strada carrabile detta Via Gabbiano Azzurro a transito libero (di fatto privata ad uso pubblico) che attraversa longitudinalmente il complesso (in direzione praticamente parallela al mare), alcune aree comuni intercluse tra gruppi di palazzine raggiungibili dalla strada principale mediante stradine carrabili, alcune corti in possesso esclusivo degli appartamenti ai piani terra, ed una serie di viali pedonali di attraversamento trasversale dell'intero complesso (da monte a valle). Il complesso, poi, è direttamente collegato alla spiaggia tramite il passaggio pedonale attraverso la confinante pineta. Il complesso costituisce attualmente un quartiere piuttosto che un parco chiuso al transito (pedonale e carrabile) degli estranei, in quanto non è mai stato completato il previsto iter urbanistico previsto nel piano di lottizzazione che prevedeva la cessione della strada di attraversamento al Comune. **Gli appartamenti al piano terra sono quasi tutti dotati e delimitati di "corti" non ufficiali in possesso esclusivo dei relativi proprietari (non sono indicate negli atti di compravendita, né nelle planimetrie ufficiali catastali e del progetto dei titoli abilitativi) che, unitamente ai viali condominiali, sono ancora iscritti nella particella catastale Part.1065 costitutiva (dopo vari accorpamenti) del lotto originario su cui è stato edificato il complesso** (per cui dovrebbero essere di pertinenza condominiale o di proprietà esclusiva della società costruttrice, ma non certamente esclusiva dei proprietari degli appartamenti al piano terra).

Tutto ciò premesso, appare agevole constatare quanto segue:

Risulta indispensabile l'esame del primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario (punto 5 in premessa), e quindi dalla società "ITALINVEST S.p.A.".
Prendendo in analisi l'atto di compravendita del 1977, e stante comunque le mancanze di cui sopra, in assenza di una riserva a favore della società costruttrice e in presenza di una clausola tanto generica quanto univoca, tali beni **sembrano** da potersi considerare quali condominiali.
Al riguardo si evidenzia nuovamente l'importanza delle caratteristiche intrinseche dei beni in esame (punto 4 in premessa), così da potersi constatare che esso sia stato destinato ab origine ad uso dei condomini, seppur *de facto* utilizzati esclusivamente da uno solo di essi, tale ultimo aspetto da ritenersi ininfluente al ricorrere degli altri requisiti (punto 5 parte finale in premessa).
SE dunque il primo atto di compravendita fosse sostanzialmente uguale a quello già analizzato, e precisamente con il particolare carattere generale della clausola interessata;
SE i beni in esame non risultassero per natura essere destinati ad uso esclusivo di una singola unità immobiliare;
ANCORA considerando le variazioni catastali del 2026 non aventi alcuna efficacia costitutiva;
E ALLORA tali beni avrebbero senz'altro natura condominiale, rientrando nell'ipotesi di cui all'art. 1117 c.c. così come interpretato da costante giurisprudenza della Corte sopra riportata.
Dunque i condomini interessati, o il condominio nella sua unità, potrebbero in primo luogo agire in rivendicazione ex art. 948 c.c., con conseguente declaratoria di nullità assoluta e insanabile dell'atto di compravendita ex art. 1418 c.c. in applicazione del principio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*.
Tale tutela può essere attivata sia dall'amministratore ex art. 1131 c.c., nonché dai singoli condomini in via autonoma, atteso che ciascuno è da ritenersi legittimato a tutelare la comproprietà sulle parti comuni.
Si ricordi anche la possibilità di ricorrere ex art. 700 c.p.c., al fine di ottenere provvedimenti urgenti per inibire l'uso o la disposizione di tali aree e assicurarne la conservazione, con possibile iscrizione della domanda giudiziale nei registri immobiliari ex art. 2652 c.c., così da renderla opponibile ad eventuali ed ulteriori aventi causa.

Cordiali saluti,

in attesa di un Suo cortese riscontro.

Marco Regni



Da: italinvest.legale@pec.it
Oggetto: Diffida
Data: 29/05/2026 17:54
A: cond.gabbiano@pec.it

Egr. Ing. Amedeo Sabato
in qualità di amm.tore p.t. Condominio Gabbiano Azzurro
Roseto Capo Spulico (CS)

Inviata all'indirizzo pec cond.gabbiano@pec.it
ed all'indirizzo posta elettronica ordinaria gabb.azzurro@libero.it

Egregio Amministratore,

Da alcuni mesi la società scrivente ITALINVEST SpA ha avviato un'attività di ristrutturazione e razionalizzazione aziendale che hanno comportato decisioni importanti in merito al patrimonio immobiliare della stessa.

Come a lei sarà ben noto la società ITALINVEST SpA realizzò n.20 palazzine nella Contrada Piano d'Orlando con distinte concessioni edilizie.

Al fine di ristabilire la verità e lo stato dei fatti unico ed incontrovertibile, le significo quanto segue.

La particella catastale con identificativo n. 1065 del foglio 34 del Comune di Roseto Capo Spulico di mq 16.646,00 con qualità di ente urbano, derivante dalle particelle n. 473-478-643-644 proprietà acquistata dalla società ITALINVEST SpA con atto notarile nel 1973 ERA ED È RIMASTA NELLA **PIENA PROPRIETÀ** DELLA ITALINVEST SpA.

Le citate particelle erano *gravate di livello* a favore del Comune di Roseto Capo Spulico, dove la scrivente ha provveduto con atto notarile nel 1976 all'affrancazione dei beni, quindi, restando sempre e comunque proprietaria assoluta di dette aree (anche se non fu eseguita la sola voltura catastale).

Detto terreno, foglio 34 particella 1065 - derivante dalla soppressione delle particelle n. 473-478-643-644 - è stato oggetto di tipo mappale nell'anno 2004, presentato **illegittimamente** da terzi con annotazione da parte dell'ufficio "atto di aggiornamento non conforme".

Nel 2012 è stato presentata pratica Docfa presso l'ufficio di Cosenza, **illegittimamente** da terzi, dove è stato costituito il sub 1-2-3 e di seguito interessato da atto notarile (senza che ITALINVEST SpA fosse interpellata e attraverso un atto stipulato da e tra terzi).

Ciò premesso, alla scrivente ora risulta che alcuni condòmini abbiano **illegittimamente** sollevato dubbi sulla titolarità della proprietà di una serie di aree alla Contrada Piano d'Orlando: giammai la scrivente ha inteso cedere, a qualsiasi titolo, tutto o in parte le aree di proprietà!

Sia ben evidente a chi legge che **NULLA** può vantare il Condominio Gabbiano Azzurro e **NULLA** può vantare il singolo condòmino, perché la ITALINVEST SpA ha sempre esercitato la titolarità sulle suddette aree concedendo nel tempo anche specifiche autorizzazioni e nonostante siano stati e vengono commessi **abusi** di ogni genere perpetrati sia dal condominio che da molti condòmini per i quali la

ITALINVEST SpA si riserva il diritto di denunciare tali abusi nelle sedi civile e penale, nonché di richiedere il **ripristino** dello stato dei luoghi originale a spese dei responsabili.

Da una visura catastale storica generale emergono, inoltre, una serie di **illeciti** commessi in passato da tecnici che hanno mutato l'intestazione in catasto, ferma restando - ovviamente - la titolarità della proprietà in Conservatoria in capo alla scrivente.

Quindi, quanto emerge dalla visura è disallineato dalla effettiva proprietà: circostanza che è oggetto di correzione per individuare gli autori attraverso un separato procedimento giudiziario.

Inoltre, da un esame catastale risulterebbero persino intestate, con regolari atti di compravendita, n. 24 unità immobiliari - vendite avvenute ma catastalmente non volturate e risultanti ancora in carico alla società ITALINVEST SpA - e per cui si autorizza e si sollecita la sua amministrazione condominiale alla diffusione della presente affinché ognuno provveda alla regolarizzazione catastale a sue spese.

Alla luce delle recenti operazioni immobiliari della scrivente a favore di alcuni acquirenti, per opportuna e definitiva conoscenza si dichiara che le corti ai piani terra non sono state mai concesse a chicchessia: le aiuole (e solo ed esclusivamente le aiuole) furono oggetto di autorizzazione al singolo acquirente per occuparsi della loro piantumazione e null'altro!

In tale contesto, le segnalo, nella sua qualità di amministratore e legale rappresentante del Condominio Gabbiano Azzurro, che nella chat whatsapp denominata "Condominio Gabbiano Azzurro" sono state riportate affermazioni nei riguardi della ITALINVEST SpA non corrispondenti al vero, gravemente lesive della onorabilità, dignità e reputazione della scrivente nonché lesive nei riguardi delle parti contraenti dello stesso recente atto pubblico di compravendita, per cui le chiedo gentilmente di inviarmi le generalità complete dei partecipanti alla chat autori di tali atti.

Nella stessa chat viene esercitata una continua ed illecita diffusione di dati personali oltre ad un incomprensibile ed illegittimo invito generalizzato a non avere relazioni ed a non effettuare operazioni immobiliari con la società ITALINVEST SpA causando così **danni economici** alla scrivente.

In considerazione del fatto che tali comportamenti integrano a tutti gli effetti gli estremi dell'illecito civile, della violazione della normativa sulla privacy e, potenzialmente, i reati di diffamazione (art. 595 c.p.), calunnia (art. 368 c.p.) e violenza privata (art. 610 c.p.) tanto premesso e considerato con la presente

DIFFIDO E INTIMO

a cessare immediatamente e a non reiterare in futuro qualsiasi condotta diffamatoria e denigratoria.

A lei - Ing. Amedeo Sabato in qualità di amministratore p.t. e rappresentante legale del Condominio Gabbiano Azzurro - richiedo, inoltre, di provvedere e/o far provvedere alla rimozione immediata e definitiva di tutti i contenuti, i post, i commenti lesivi già pubblicati o diffusi, entro e non oltre 24h dal ricevimento della presente.

Decorso inutilmente tale termine senza che sia dato riscontro positivo alla presente, sarò costretto – mio malgrado ed a tutela dei diritti, dell'immagine e dell'onorabilità della ITALINVEST SpA – ad adire le competenti Autorità Giudiziarie sia in sede civile per il risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti e subendi sia in sede penale mediante apposita querela.

Concludo, informando tutti i proprietari del Condominio Gabbiano Azzurro che, a seguito delle illazioni e falsità diffuse in questi giorni, è venuta meno la disponibilità della ITALINVEST SpA - sebbene sollecitata da diversi condòmini - circa la possibilità di addivenire ad una definizione "agevolata" al condominio e/o ai singoli condòmini delle aree di proprietà che **restano e resteranno di piena ed esclusiva proprietà della ITALINVEST SpA**.

Nell’autorizzarla e chiederle gentilmente di notificare a tutti i condòmini la presente comunicazione, la ringrazio rinnovando l’invito per un confronto sempre civile ed auspicabilmente costruttivo nell’interesse di tutti.

Con riserva di ogni diritto, ragione ed azione le porgo i miei saluti.

ITALINVEST SpA

L’amministratore unico

Tommaso Clemente

Condominio Gabbiano Azzurro

"Rinasciamo…con un battito d'ali alla volta."

Spett.le ITALINVEST S.p.A.
c.a. Amministratore Unico
Dott. Tommaso Clemente

Oggetto: Riscontro alla Vostra comunicazione

In riferimento alla Vostra comunicazione PEC del 29 maggio u.s., che si riscontra integralmente senza con ciò riconoscerne il contenuto, si rappresenta quanto segue.

Con riguardo alla chat WhatsApp denominata "Condominio Gabbiano Azzurro", richiamata nella Vostra nota, preciso di non essere a conoscenza dell'esistenza di alcun gruppo WhatsApp istituito, gestito o riconducibile formalmente al Condominio Gabbiano Azzurro.

Per quanto mi consta, esistono diversi gruppi WhatsApp spontaneamente costituiti tra condomini, ai quali partecipano liberamente i singoli proprietari; tra questi vi partecipo anch'io esclusivamente nella mia qualità di condomino. Tali gruppi, tuttavia, non sono in alcun modo riferibili al Condominio né all'Amministratore pro tempore e non rientrano nelle attività di gestione condominiale.

Peraltro, in sede di passaggio di consegne con il precedente amministratore, Sig. Francesco Durso, non mi è stata fornita alcuna informazione relativa a gruppi WhatsApp riconducibili al Condominio. Pertanto, per eventuali chiarimenti sul punto, Vi invito a rivolgervi direttamente al predetto professionista.

Conseguentemente, non essendo amministratore né gestore di alcuna chat condominiale, non sono nella condizione di fornire le generalità dei partecipanti né di procedere alla rimozione di contenuti pubblicati su strumenti di comunicazione privati e autonomamente gestiti da terzi.

Con riferimento, invece, alle questioni concernenti la proprietà delle aree e alle recenti operazioni immobiliari richiamate nella Vostra comunicazione, devo evidenziare che, dalla documentazione consegnatami dal precedente amministratore in sede di passaggio di consegne, non ho rinvenuto alcun atto, comunicazione, riserva, rivendicazione o diversa indicazione dalla quale emergesse la permanenza in capo alla Vostra società di diritti proprietari sulle aree cui fate riferimento.

Tali circostanze risultano pertanto del tutto nuove per l'attuale amministrazione condominiale.

Proprio per tale ragione apprendo con interesse dalla Vostra comunicazione l'esistenza di una diversa prospettazione proprietaria e delle operazioni di compravendita recentemente intervenute su porzioni che numerosi condomini ritenevano appartenere al patrimonio comune del Condominio.

Circostanza che rende necessario acquisire ed esaminare attentamente tutta la documentazione rilevante al fine di ricostruire correttamente le vicende giuridiche, catastali e amministrative che hanno interessato le aree in questione.

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
www.gabbiano-azzurro.it

indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929
gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

Apprezzando pertanto il dichiarato intento di fare chiarezza sulla vicenda nell'interesse di tutti i soggetti coinvolti, **Vi chiedo cortesemente di trasmettermi copia degli atti, dei titoli di provenienza, delle eventuali autorizzazioni richiamate nella Vostra comunicazione, nonché di ogni ulteriore documento, frazionamento, elaborato planimetrico o elemento utile a supporto delle affermazioni contenute nella stessa**.

Resta inteso che ogni valutazione in merito alla fondatezza delle rispettive posizioni potrà essere effettuata esclusivamente all'esito dell'esame della documentazione richiesta e degli opportuni approfondimenti tecnici e giuridici, senza che il presente riscontro possa essere interpretato quale riconoscimento, neppure implicito, delle ricostruzioni prospettate nella Vostra comunicazione.

Ritengo inoltre opportuno precisare che numerosi condomini mi hanno già incaricato di acquisire ogni elemento utile alla corretta ricostruzione dei fatti e delle vicende che hanno interessato le aree in questione, attività che intendo svolgere con il massimo rigore e attenzione, nell'interesse della trasparenza e della tutela di tutte le parti coinvolte.

Con riferimento, infine, alle asserite mancate volture catastali richiamate nella Vostra comunicazione, rilevo che tali questioni, per quanto allo stato noto a questa amministrazione, appaiono riferibili a rapporti intercorsi tra soggetti privati e non risultano riconducibili a profili di competenza dell'amministrazione condominiale.

Quanto alla Vostra richiesta di diffusione della comunicazione ai condomini, la stessa sarà conservata agli atti dell'amministrazione e il tema sarà sottoposto alla prima assemblea utile affinché i condomini possano essere informati e valutare ogni eventuale determinazione di propria competenza.

Tale precisazione non comporta alcun riconoscimento di obblighi di diffusione integrale della Vostra comunicazione, né l'assunzione da parte dell'amministrazione condominiale del ruolo di portavoce o tramite di comunicazioni, diffide o richieste provenienti da soggetti terzi.

Ringrazio per la comunicazione ricevuta e **resto in attesa della documentazione richiesta, riservandomi ogni più ampia e opportuna valutazione nell'interesse del Condominio** e dei condomini amministrati.

Fraterni saluti.

Amministratore del Condominio
"Gabbiano Azzurro"
(ing. Amedeo Sabato)

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**
www.gabbiano-azzurro.it

indirizzo *via Giuseppe Campani 44- 50127 – Firenze (FI)*
cell. (+39) 335 5835929

gabb.azzurro@libero.it
cond.gabbiano@pec.it

Alfano Silvana
Via Piano Marina n. 80
87070 ROSETO CAPO SPULICO

Condominio "Gabbiano Azzurro"
C/o geom. Francesco Durso
Via Lazio n. 6
87070 ROSETO CAPO SP.

Oggetto: Osservazioni alla nota del 22/12/2025.

La sottoscritta Alfano Silvana, proprietaria del locale commerciale sito in via Gabbiano Azzurro, in riscontro alla raccomandata a mano ricevuta in data 23/12/2025, con la presente respinge ogni addebito in essa riportato in quanto infondati per come di seguito specificato:

- In riferimento all'articolo 10 del regolamento condominiale si precisa che la destinazione d'uso commerciale dell'intero immobile "Alfano" è stata autorizzata dal comune di Roseto Capo Spulico alla società ITALINVEST SPA con provvedimento n. 86 del 16.01.1982.
- Alfano Vittorio, con atto notarile del 21/12/1982 ha acquistato tutto lo stabile uso commerciale di cui alla particella 1080 dove ha svolto da subito le attività commerciali di bar, supermarket e tavola calda, munite di tutte le autorizzazioni di legge.
- La licenza relativa al locale in questione è stata rilasciata originariamente in favore di Alfano Vittorio per la somministrazione di alimenti e bevande. L'attività, successivamente, è passata alla figlia Alfano Maria e nel 1994 alla figlia Alfano Silvana che è tutt'ora titolare della licenza commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande che sarà oggetto di subentro da parte del nuovo gestore per come avvenuto in passato.
- I lavori edili interni di adeguamento normativo del locale-laboratorio sono tutti a norme di legge sia urbanistiche che sanitarie.
- Il tubo di sfiato della cappa, già dotata di filtri a carboni attivi, assolutamente non previsto dalla normativa vigente, è stato installato sulla parete e coperto in modo da non creare nessun impatto, su suggerimento dei sanitari, allo scopo di evitare eventuali fastidi ai condomini in caso di malfunzionamento.
- Tale scrupolosa precauzione ha comportato per la scrivente un consistente aggravio di spese. E' il caso di precisare, però, che l'utilizzo della cosa comune non è vietato dalla legge.
- Nel caso l'assemblea condominiale dovesse optare, e non credo, per l'eliminazione del tubo lasciando lo sfiato della cappa a filo muro esterno, sarà mia cura rimuoverlo con facilità e ritenermi sollevata da eventuali lamentele da parte dei condomini, declinando, altresì, ogni altra responsabilità.

Si fa notare, infine, che il citato regolamento non riguarda la fattispecie e che il locale sarà abbellito in ogni sua parte sia interna che esterna e sarà mantenuta l'attività di bar food gourmet unico a Roseto che contribuirà alla valorizzazione dell'intero complesso.

Roseto lì, 13/01/2026

Per ricevuta
F. Durso
14/01/2026

Cordiali saluti
Alfano Silvana

Roseto b. 22/12/2025

Raccomandata a mano

Condominio "Gabbiano Azzurro"
C/o geom. Francesco Durso
Via Lazio n. 6
87070 ROSETO CAPO SP.
E MAIL gabb.azzurro@libero.it
PEC cond.gabbiano@pec.it
Sito www.gabbiano-azzurro.it
Tel. 388/8531856

EGR. CONDOMINO
Alfano Silvana
Via Piano Marina n. 80
87070 ROSETO CAPO SPULICO

Oggetto: ***Creazione attività di ristorazione e posa in opera tubo di sfiato della cappa.***

Gent.ma condomina,
La presente, a seguito di comunicazione pervenuta allo scrivente, sia verbale che scritta, da parte del consiglio dei condomini circa la violazione dell'art. 10 del Regolamento Condominiale che *"vieta in modo assoluto di destinare sia un singolo appartamento che uno o più fabbricati ad uso albergo, rosticceria, tavola calda"*.
Gli stessi sostengono che la S.V. stia effettuando nel locale di proprietà (BAR EUROPA) facente parte del condominio Gabbiano Azzurro, lavori edili propedeutici al cambio di destinazione d'uso dell'attuale BAR ad attività di ristorazione e che è stata messa in opera una canna fumaria, il tutto in violazione del regolamento di cui sopra.
Ove ciò rispondesse a verità, in attesa di eventuali decisioni da parte dell'assemblea, con la presente Le intimo l'immediato ripristino dello status quo ante, ovvero:
1 - smontare immediatamente il tubo di sfiato installato sulla parete condominiale;
2 - sospendere ogni iniziativa volta alla creazione di una attività di ristorazione.
Eventuali osservazioni alla presente, dovranno pervenire allo scrivente entro quindici giorni dal ricevimento della presente.

Cordiali saluti

L'AMMINISTRATORE
Geom. Francesco Durso
F. Durso

Per ricevuta
Alfano Silvana
23-12-2025

Perizia Tecnica

tecnico ing. Amedeo Sabato

Perizia sullo stato dei luoghi e sussistenza di danni.

Redattore

Ing. Amedeo Sabato

Data: 04-09-202

Oggetto: *Perizia sullo stato dei luoghi e sussistenza di danni nell'unità immobiliare del sig. Amedeo Sabato sita in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro palazzina 'C' villino 23 comprendente porzione di fabbricato al piano terra con patio/giardino, facente parte di una struttura con altri due piani.*

Redattore: *ing. Amedeo Sabato.*

Il sottoscritto ing. Amedeo Sabato, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il numero 5431, anche nella qualità di proprietario, in data 24 giugno 2023 ha effettuato sopralluogo nell'immobile che è motivo di questa relazione tecnica.

Premessa

L'appartamento in oggetto è ubicato alla piano terra della palazzina 'C' del parco Gabbiano Azzurro in roseto Capo Spulico e nello specifico al villino 23 ed è sovrastato da altri immobili di proprietà diverse.

Detta unità immobiliare è composta da tre camere, cucina, servizio e piccolo disimpegno tra il bagno e la camera da letto. Il tutto per un totale di circa 60mq, a questo va aggiunto un patio di uso esclusivo antistante l'appartamento. Nei fatti composto dalla porzione iscritta al catasto fabbricati, ufficio provinciale di Cosenza per il comune di Roseto Capo Spulico, al foglio 34 particella 487 subalterno 2 per vani 4.

In data 24 giugno 2023 veniva effettuato il sopralluogo per la produzione di una perizia tecnica di parte per la valutazione dei danni prodotti all'unità immobiliare del sig. Sabato da parte dell'apparato radicale di un pino appartenente all'area condominiale del parco Gabbiano Azzurro.

Stato dei Luoghi e Considerazioni

Durante il sopralluogo effettuato si è provveduto in primo luogo alla ispezione dei luoghi per poi passare alla determinazione delle cause ed infine alla identificazione dei danni.



Foto 1

Dal sopralluogo si evince che il patio è composto da pavimentazione in marmo bianco tipo trapanese incollato su massetto di cemento. Lo stesso ricopre circa 25 mq del patio il cui restante è adibito a giardino. Il patio è circondato da muro in calcestruzzo lapillare e muretto in pietra rivestito da bucciato di cemento bianco.

La pavimentazione risulta ben livellata nelle prossimità della porta di ingresso e man mano che ci si allontana da essa trova sempre maggiori sconnessioni e dislivelli fino ad avere, nelle immediate vicinanze al confine del patio con la proprietà condominiale, parti di pavimento completamente distaccate (*foto 1*).



Foto 2

Nella zona che va dalla finestra della camera da letto fino al confine con l'area condominiale si notano una serie di dossi ed avvallamenti nella pavimentazione (*foto 2*) oltre a crepe verticali del muretto di recinzione (*foto 3*).



Foto 3



Foto 4



Foto 5

La parte di muro che guarda l'esterno della proprietà ha subito diversi se non totali distacchi del bucciardato cementizio che ricopre la muratura di recinzione (*foto 4-5-6*).



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Gli assi verticali di entrambi i cancelletti di ingresso risultano essere fuori piombo e precludono il corretto funzionamento dei cancelli (*foto 7 e 8*).

Nel patio è installato un piccolo lavatoio il cui scarico viaggia sotto il patio e si allaccia alla fogna condominiale. A seguito di verifica ispettiva il tubo di scarico risulta essere ostruito completamente da apparato radicale (*foto 9*).



Foto 9

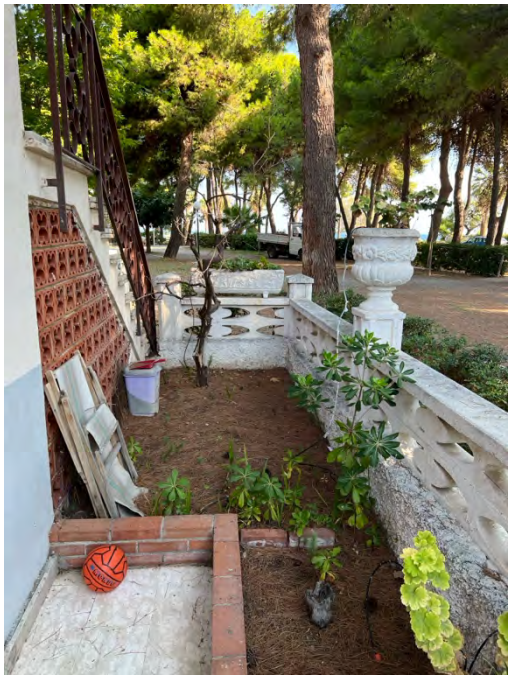


Foto 10

Nella proprietà vennero piantate diverse piante di agrumi: un clementino, un limone, un kumquat, un pompelmo, un bergamotto ed un cedro (*foto 10*). Le



Foto 11

stesse sono state completamente devastate dall'imponente complesso radicale del pino (*foto 11*). È da considerare che fino a qualche anno fa tutte le piante godevano di ottima salute.

Il muro al di sotto della finestra della camera da letto e che affaccia sulla porzione di patio interessata dai danni causato dall'apparato radicale del pino sono presenti due lesioni verticali in corrispondenza dei due rialzi del pavimento causati dall'ingrossarsi delle radici sottostanti. Queste lesioni sono evidenziate dalle frecce nelle *foto 12 e 13* e come si può notare tali lesioni partono dal basso e vanno verso l'alto.

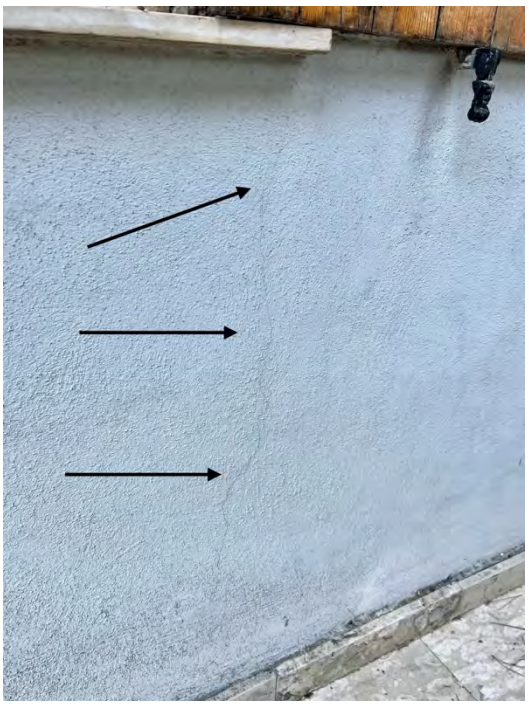


Foto 12

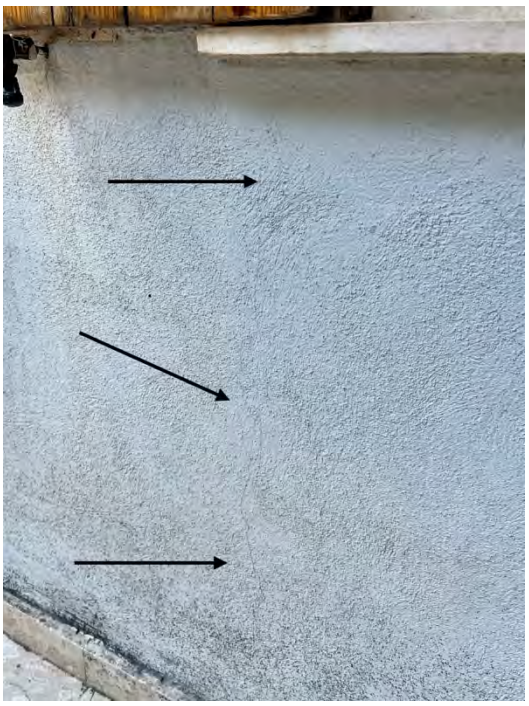


Foto 13

Constatato quanto detto in precedenza si considera evidente che la causa di tutti i danni apportati all'immobile oggetto di questa perizia sono causati dall'apparato radicale del pino in *foto 11-14-15-16-17*. Lo stesso presenta un imponente apparato radicale superficiale che con il tempo ha provocato oltre ai danni alla pavimentazione, ai muri perimetrali, ai cancelli e alle tubazioni di scarico anche il deperimento delle piante che si trovano e trovavano attorno e sotto di lui.



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

Inoltre, come si evince dai rilievi fotografici, l'ombra prodotta dalle chiome dell'albero unita alle resine ed al polline dello stesso ha formato su tutta la pavimentazione sotto lui e sui muri delle muffe e degli annerimenti difficilissimi da rimuovere anche con prodotti specifici che però per la loro aggressività sono sconsigliati da utilizzare sulla pavimentazione di marmo e cementizia.

L’apparato radicale del pino in alcune occasioni si è avvicinato persino alla porta di ingresso. Questo è evidente guardando i dossi sul pavimento in direzione delle radici superficiali che si notano attorno al tronco dell’albero.

L’apparato radicale del pino in *foto 11* ad oggi sono in prossimità della finestra della camera da letto dell’immobile (*foto 12 e 13*) e tutto lascia pensare che sia già arrivato alle fondamenta della palazzina e/o a ridosso del muro perimetrale.

Il pino in (*foto 11*), identificato con targhetta n° 980603 – 0915408 (*foto 18*), è stato considerato di pericolosità estrema dalla perizia del dott. Giuseppe Ciancia (*allegato 1*), richiesta dal Condominio Gabbiano Azzurro con apposita delibera assembleare. Il fattore ***estremo*** *si riferisce alla possibile rottura per sradicamento dell’intero sistema suolo-pianta*.



Foto 18

Il dott. Ciancia nella sua perizia valuta il fattore di danno estremo del pino in questione in quanto tale esemplare arboreo risulta avere dimensioni diametriche molto significative per la specie e/o sviluppo in altezza considerevole. Inoltre la classe fitostatica estrema degli esemplari arborei in quanto presentanti una situazione fitosanitaria e di stabilità meccanica ormai irrimediabilmente compromessa in quanto in molti casi gli apparati radicali risultano essere in sofferenza, mal sviluppati e/o soffocati dalle infrastrutture e dalle opere con cui interferiscono in quanto sviluppatisi a ridosso ed in strettissimo contatto con le stesse, dai pregressi ed in molti casi errati interventi di potatura messi in atto in passato che hanno accentuato in molti casi lo squilibrio, lo sbilanciamento e l'asimmetria delle chiome nonché ne hanno innalzato irrimediabilmente l'altezza di inserzione sul fusto (parametro di primaria importanza per la stabilità meccanica), il rapporto h/d che risulta essere elevato o molto elevato e l'elevata inclinazione del fusto. Infine – continua Ciancia – sussiste l'impossibilità di mettere in atto interventi correttivi soprattutto di potatura in quanto gli interventi pregressi non lasciano spazio d'intervento stante

il fatto che le specie arboree in questione per caratteristiche botaniche e specifiche non rispondono con ricacci vegetativi alle potature stesse.

Il Dott. Ciancia conferma nella relazione redatta l'anno successivo (*allegato 2*), post sopralluogo di verifica, tutte le indicazioni e prescrizioni date nella perizia.

Quanto asserito nella perizia del Dott. Ciancia è stato confermato ed avvalorato dalla relazione dei vigili del fuoco di Cosenza (*allegato 3*).

Conclusioni

Di seguito le conclusioni con riferimento a quanto evidenziato dalle misurazioni, dai rilievi fotografici e da quanto ampiamente esposto in precedenza.

- CAUSA DEI DANNI

  È indubbio che l'immobile del sig. Amedeo Sabato sia stato danneggiato dall'apparato radicale del pino in *foto 11*. I rilievi fotografici effettuati durante il sopralluogo danno chiaro riscontro dei danni. Quanto detto in precedenza a riguardo dello stato dei luoghi e le deduzioni apportate dimostrano come l'incuria e la cattiva manutenzione della pianta, nonché l'erronea messa a dimora iniziale abbiano generato un apparato radicale superficiale ed invadente che si è fatto spazio all'interno delle opere che lo circondano provocando danni diffusi e pericolo estremo per cose e persone.

- QUANTIFICAZIONE DEI DANNI

  Per quanto riguarda i danni si sono stimati 25 mq di pavimentazione da ripristinare e 14 mq di muro da ricostruire completamente. Per il calcolo del costo unitario si è tenuto presente il costo medio della regione Calabria anche attraverso indagini dirette presso ditte operanti in zona. Questi sono stati utilizzati quali costi unitari per quantificare il danno.

  Il costo totale del risanamento del danno apportato è di € 16.697,20 oltre IVA e Cassa.

La tabella seguente illustra i costi calcolati:

Descrizione	Costo unitario	Quantità		Costo
DEMOLIZIONI: eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi I costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi	€ 25,00	25	mq	€ 625,00
Scavo di sbancamento effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto fino ad una distanza massima di 5000 m	€ 20,00	25	mq	€ 500,00
Massetto 15 cm in conglomerato cementizio	€ 65,00	25	mq	€ 1.625,00
PAVIMENTI: posa in opera di pavimenti di qualsiasi tipo, compresi i materiali di incollaggio, i tagli e lo sfrido, la formazione di quartaboni, eventuali riprese di mantelline, stuccatura dei giunti e pulizia finale, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Sono esclusi la fornitura del materiale e la preparazione del fondo di posa	€ 45,00	25	mq	€ 1.125,00
Pavimentazione in marmo tipo trapani	€ 130,00	25	mq	€ 3.250,00
Muratura in elevazione di pareti con blocchi in laterizio normale spessore 25 cm	€ 85,00	14	mq	€ 1.190,00
Intonaco, rasatura e pitturazione muratura in elevazione	€ 48,00	30	mq	€ 1.440,00
Cancelletto di ingresso	€ 2.000,00	2	unità	€ 4.000,00
Impianto di scarico acque chiare con allaccio fino al pozzetto a corpo	€ 500,00	1	unità	€ 500,00
Installazione completa lavabo con allacci idrici	€ 100,00	1	unità	€ 100,00
Rifacimento aiuole	€ 500,00	3	unità	€ 1.500,00
Presentazione pratica CILA	€ 200,00	1	unità	€ 200,00
		TOTALE delle OPERE		€ 16.055,00
Compenso Tecnico per progettazione e direzione lavori	€ 16.055,00	4	%	€ 642,20
		TOTALE		**€ 16.697,20**

Questo quanto dovuto in base all'incarico conferitomi.

Roseto Capo Spulico lì 04-09-2024.

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE AMEDEO SABATO

(ing. Amedeo Sabato)

Al Condominio "Gabbiano Azzurro" Roseto Capo Spulico (CS)
All'Attenzione del Nuovo Amministratore *pro tempore*
cond.gabbiano@pec.it

Oggetto: *Trasmissione documentazione e Riepilogo pendenze relative all'unità immobiliare Int. 109 – Infiltrazioni d'acqua da parete esterna comune ed istanza di rimborso spese.*

Egr. Amministratore,

desidero innanzitutto augurarLe un buon lavoro per il Suo nuovo mandato alla guida del nostro Condominio.

Ben consapevole di come la fase di passaggio delle consegne e il subentro in una nuova gestione condominiale siano momenti complessi, caratterizzati dal passaggio di una mole considerevole di documentazione, Le scrivo per portarLa a conoscenza di una pendenza non ancora risolta riguardante la mia unità immobiliare (sita al civico 109, all'interno del Parco "Gabbiano Azzurro").

Con estrema probabilità, nel trapasso dei faldoni e delle carte tra la vecchia e la nuova gestione, potrebbe non esserLe stata evidenziata (o potrebbe essere sfuggita) una formale istanza di rimborso spese da me presentata nei mesi scorsi.

Tale richiesta trae origine da una problematica ben nota alla passata amministrazione: una grave infiltrazione d'acqua proveniente dalla parete esterna condominiale comune che ha pesantemente danneggiato l'interno del mio appartamento (locali salone e camera da letto), proprio a ridosso del completamento di un'onerosa ristrutturazione globale dell'immobile.

Al fine di fornirLe un quadro chiaro, aggiornato e completo della situazione, e per consentirLe di verificare agevolmente la pratica nei registri contabili, Le riepilogo di seguito i fatti e gli estremi dei documenti già trasmessi, che provvedo a riallegare integralmente.

Ci tengo a precisare che l'invio della presente mossa da **intenti puramente collaborativi e di buon vicinato, volti a favorire una rapida e bonaria risoluzione della vicenda direttamente con la Sua gestione, onde evitare di dover ricorrere a vie legali** che comporterebbero un inutile aggravio di spese e tempi per il Condominio stesso.

Certi della Sua sensibilità professionale e restando sin da ora in fiduciosa attesa di Vostre buone nuove in merito alla definizione del **rimborso o compensazione** e all'avvio dei necessari ripristini della facciata, Le porgo cordiali saluti.

Documentazione allegata:

- *copia mail di segnalazione del 22/03/2023;*
- *copia istanza rimborso pec del 31/10/2025;*
- *ricevuta pec di avvenuta consegna del 07/11/2025*
- *copia fattura n. 18/2025*

S.A.Abate lì 18/06/2026

F.to
Anna D'Aniello

Spett.le **Amministratore del Condominio Gabbiano Azzurro**

Roseto Capo Spulico CS

Geom. Francesco D'Urso

cond.gabbiano@pec.it

Oggetto: **Richiesta di rimborso** spese per intervento di ripristino danni da infiltrazioni d'acqua provenienti da parete esterna

La sottoscritta Anna D'Aniello, comproprietario dell'unità immobiliare sita in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro civico, 109

PREMESSO CHE

- In data 28/04/2025, a mezzo messaggio WhatsApp, ha segnalato alla S.V. la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla parete esterna dell'edificio, inviando altresì documentazione fotografica attestante i danni subiti alle pareti e al soffitto dell'appartamento;
- Che tale segnalazione era già stata fatta con precedente mail del 22/03/2023 a cui fece seguito un intervento sommario ma non risolutivo del problema. Ed allora fu la scrivente che a proprie spese fece ritinteggiare pareti e soffitto.
- Ad oggi non è stato effettuato alcun intervento risolutivo del problema, tant'è che si è ripresentato;
- Al fine di evitare l'aggravarsi dei danni e poter ripristinare la normale abitabilità dei locali, la sottoscritta ha provveduto personalmente, a proprie spese, alla tinteggiatura e al ripristino delle pareti e del soffitto danneggiati;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Con la presente si trasmette in allegato la fattura relativa ai lavori di ripristino eseguiti e si chiede il rimborso dell'importo sostenuto, con rivalsa sulle quote condominiali da ripartirsi secondo i criteri previsti dalla legge e dal regolamento condominiale.

Si invita pertanto la S.V. a voler provvedere all'inserimento della spesa nel rendiconto condominiale e al relativo rimborso in favore della sottoscritta, nonché a disporre gli interventi necessari per eliminare definitivamente la causa delle infiltrazioni provenienti dalle parti comuni.

In attesa di un cortese riscontro, si porgono
Distinti saluti.

Luogo e data: S.A.A. 31/10/2025

Firma

D'Aniello Anna

Cedente/prestatore (fornitore)

Identificativo fiscale ai fini IVA: IT05573280657
Codice fiscale: RSSGPP61P06I300I
Cognome nome: RUSSO GIUSEPPE
Regime fiscale: RF01 ordinario
Indirizzo: VIA DEI GOTI 232
Comune: ANGRI Provincia: SA
Cap: 84012 Nazione: IT

Terzo Intermediario

Denominazione: PA DIGITALE S.P.A.

Cessionario/committente (cliente)

Codice fiscale: DNLNNA03B42C129R
Cognome nome: D'ANIELLO ANNA
Indirizzo: Via Casa D'Antuono 116
Comune: SANT'ANTONIO ABATE Provincia: NA
Cap: 80057 Nazione: IT

TIPOLOGIA DOCUMENTO	ART. 73	NUMERO DOCUMENTO	DATA DOCUMENTO	CODICE DESTINATARIO
TD01 fattura		18/2025	31-10-2025	

COD. ARTICOLO	DESCRIZIONE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	UM	SCONTO O MAGG.	%IVA	PREZZO TOTALE
	Fattura per lavori di pitturazione interna (parete e soffitto salone e camera da letto) causati da infiltrazione esterna c/ o Vs immobile in Roseto Capo Spulico parco Gabbiano Azzurro civico 109		550,00			22,00	550,00

RIEPILOGHI IVA E TOTALI					
ESIGIBILITÀ IVA / RIFERIMENTI NORMATIVI	%IVA	SPESE ACCESSORIE	ARR.	TOTALE IMPONIBILE	TOTALE IMPOSTA
I (esigibilità immediata)	22,00	0,00	0,00	550,00	121,00
IMPORTO BOLLO	SCONTO/MAGGIORAZIONE		ARR.	TOTALE DOCUMENTO	
			0,00	671,00	

MODALITÀ PAGAMENTO	DETTAGLI	SCADENZE	IMPORTO
MP02 Assegno	IBAN IT64E0623040210000057239513		671,00

Da: avv.manfuso@forotorre.it
Oggetto: Risarcimento Danni
Data: 23/04/2026 17:53
A: cond.gabbiano@pec.it

Allegati: WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (1).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (3).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (2).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (5).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (4).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (7).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (6).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (9).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40 (8).jpeg, WhatsApp Image 2023-11-02 at 18.00.40.jpeg

---

Gent.mo Amministratore Franco D'Urso,

In nome e per conto della Sig. Rosanova Rosa, come da comunicazioni intervenute per le vie brevi, ti invio, nuovamente e come già fatto in precedenza, i rilievi fotografici effettuati per constatare i danni subiti ai miei immobili (illo tempore, due) siti in Roseto Capo Spulico, Condominio Gabbiano Azzurro. Ti chiedo di inserire tale questione in modo da poterla trattare nella prossima assemblea.

Di seguito riporto, altresì, il contenuto testuale della richiesta precedentemente effettuata:
"Gent.mo Amministratore Franco D'Urso,
Per quanto che concerne il rimborso spese relativo ai danni subiti agli immobili siti in Roseto
Capo Spulico, ti invio tutte le informazioni necessarie all'adempimento.
1) € 600,00 per danni subiti 3 anni fa circa, nell'appartamento centrale n. 74, per problemi dovuti
alla colonna fecale.
In dettaglio:
- € 200,00 come risarcimento danni all'avv. De Cledis, proprietario dell'immobile
immediatamente sottostante
- € 400,00 per avvenute riparazioni;
2) € 1.700,00 per danni subiti nel corso di luglio/agosto 2023, all'immobile sito al n.75.
In dettaglio:
- sostituzione piastrelle del bagno in edizione limitata con piastrelle di colorazione differente
come da foto;
- riparazione muro camera da letto, confinante col bagno oggetto di riparazioni;
- riparazione arredo bagno;
- sostituzione delle tubature;
- sostituzione sanitari;
- manodopera per lavori di muratura ed idraulica.
Certo di una tua piena disponibilità e comprensione, chiedo quindi la somma di € 2.300,00 come
risarcimento per i costi sostenuti ed i danni subiti.
Allego foto di quanto indicato.
Ti saluto con affetto,
Alfonso Manfuso"

Cordialità,
Vincenzo Manfuso.

















Da: **Giampiero Leonetti**
giampiero.leonetti@cincotticompany.it
Oggetto: **Sinistro 917560623; Polizza 505821349 - ALLIANZ**
Data: **25 giu 2026, 08:08:36**
A: **gabb.azzurro@libero.it**

Buongiorno, con riferimento al sinistro in oggetto, s'invia per la definizione dello stesso, il relativo atto di quantificazione del danno, recante riserva all'indennizzo stimato in €370,00 (Trecentosettanta,00), intesi in c.t. ed al lordo dei limiti di polizza.

In attesa del suddetto atto, debitamente compilato e sottoscritto, porgiamo
Cordiali saluti

ing. Giampiero Leonetti
Perito Sinistri di Frequenza

mobile 366.5445372
giampiero.leonetti@cincotticompany.it

Cincotti & Company

Cincotti & Company S.p.A.
Milano - Roma - **Napoli** - Mogliano V. - Perugia - Bari - Palermo
Call Center 800.58.58.88
Fax unico 800.68.68.88
www.cincotticompany.it

Questo messaggio è riservato al/i destinatario/i specificati, e potrebbe contenere informazioni riservate. Se lo si è ricevuto per errore, vi preghiamo di segnalarlo al mittente e di cancellare l'originale. Qualsiasi utilizzo da parte di altri diversi dal/i destinatario/i dei contenuti dell'email e del materiale in allegato è vietato.

This message is for the designated recipient only and might contain privileged, proprietary, or private information. If you have received it in error, please notify the sender immediately and delete the original. Any other use of the email text and attached material by you is strictly prohibited.

Allianz

Atto di quantificazione del danno

sinistro n.	del	polizza n.	contraente/assicurato
917560623	11/05/2026	505821349	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO

comune	indirizzo	provincia
ROSETO CAPO SPULICO	VIA GABBIANO AZZURRO SNC	Cosenza

Stima del danno

La Cincotti *Care S.r.l.*, incaricata da Allianz SpA e dalle eventuali coassicuratrici, e il Sig. Ing. Amedeo Sabato in qualità di amm. p.t. del condominio (telefono 3355835929), considerate le risultanze di stima dei danni attribuibili al sinistro sopra indicato, determinano tra loro d'accordo e nel rispetto delle prescrizioni di polizza l'ammontare complessivo dell'indennizzo in

€ 370,00 (Trecentosettanta,00)

€ ( )

€ ( )

☒ al lordo ☐ al netto della franchigia/scoperto contrattuale pari a € / % €250,00

Il Contraente/Assicurato dichiara inoltre di non avere in corso altre coperture assicurative (es. copertura condominiale, oltre quella privata, art. 1910 c.c.) sugli enti garantiti dalla polizza in oggetto o, in caso contrario, ne riporta di seguito gli estremi:

L'incaricato della Compagnia	Luogo e data	Letto, confermato e sottoscritto
CincottiCare		

Osservazioni e riserve

Elementi e circostanze che potrebbero determinare la riduzione o il rifiuto dell'indennizzo

del perito incaricato: Si eleva riserva all'indennizzo in favore della spettabile Mandante in forza delle esclusioni previste dalla garanzia Eventi Atmosferici.

dell'assicurato: Si dissente dalle riserve espresse e non si conviene sulla risoluzione e importi rilevati.

L'incaricato della Compagnia	Luogo e data	Letto, confermato e sottoscritto
CincottiCare	Roseto Capo Spulico 25/06/2026	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO

Il danno come sopra stimato, non impegna in alcun modo Allianz S.p.A. alla sua liquidazione essendo quest'ultima espressamente subordinata dalla Compagnia al preventivo esame di regolarità amministrativa della polizza impegnata, di esistenza delle specifiche garanzie prestate alle condizioni tutte indicate in polizza, di inesistenza di esclusioni, limitazioni, motivi ostativi, riserve immediatamente rilevate ovvero successivamente accertate.

Estremi per l'eventuale pagamento a mezzo bonifico bancario

Banca Poste Italiane Intestatario conto CONDOMINIO VILLAGGIO GABBIANO AZZURRO

Codice IBAN

I	T	7	9	R	0	7	6	0	1	1	6	2	0	0	0	0	0	0	8	2	8	0	3	5	7	8
		CK		CIN			ABI					CAB								Numero di conto corrente							

Per informazioni sulla liquidazione del sinistro, per conoscere lo stato della pratica o per qualsiasi chiarimento, è possibile contattare l'Agente Allianz o il Polo di gestione cui è assegnata la pratica:

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF MILANO**
Piazza Velasca, 7/9
20122 MILANO
Tel. 02.72167340 fax 02.72166677

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF ROMA**
Piazza San Silvestro, 13
00187 ROMA
Tel. 06.67683111 fax 06.6786262

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF TORINO**
Via V. Alfieri, 22
10121 TORINO
Tel. 011.5161521 fax 011.5161400

Versione 0

Da: **Giampiero Leonetti**
giampiero.leonetti@cincotticompany.it
Oggetto: **Sinistro 929505961; Polizza 505821349 - ALLIANZ**
Data: **3 apr 2025, 19:44:06**
A: **gabb.azzurro@libero.it**
Cc: **Vito Laricchiuta**
vito.laricchiuta@cincotticompany.it

Buon pomeriggio, con riferimento al sinistro in oggetto, s'invia per la definizione dello stesso, il relativo atto di quantificazione del danno, recante riserva all'indennizzo stimato in €1.335,42 (milletrecentotrentacinque,42), intesi al lordo dei limiti di polizza.
In attesa del suddetto atto, debitamente compilato e sottoscritto, porgiamo

Cordiali saluti

ing. Giampiero Leonetti
Perito Sinistri di Frequenza

mobile 366.5445372
giampiero.leonetti@cincotticompany.it

Cincotti & Company

Cincotti & Company S.p.A.
Milano - Roma - **Napoli** - Mogliano V. - Perugia - Bari - Palermo
Call Center 800.58.58.88
Fax unico 800.68.68.88
www.cincotticompany.it

Questo messaggio è riservato al/i destinatario/i specificati, e potrebbe contenere informazioni riservate. Se lo si è ricevuto per errore, vi preghiamo di segnalarlo al mittente e di cancellare l'originale. Qualsiasi utilizzo da parte di altri diversi dal/i destinatario/i dei contenuti dell'email e del materiale in allegato è vietato.

This message is for the designated recipient only and might contain privileged, proprietary, or private information. If you have received it in error, please notify the sender immediately and delete the original. Any other use of the email text and attached material by you is strictly prohibited.

Allianz

Atto di quantificazione del danno

929505961	31-08-2024	505821349	CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO
sinistro n	del	polizza n	contraente/assicurato

ROSETO CAPO SPULICO	Via Lungomare degli Achei	CS
comune	indirizzo	provincia

Stima del danno

La Cincotti **Care S.r.l.** , incaricata da Allianz SpA e dalle eventuali coassicuratrici, e il Sig. Franco Durso in qualità di amm. p.t. del Condominio (telefono 3687639252), considerate le risultanze di stima dei danni attribuibili al sinistro sopra indicato, determinano tra loro d'accordo e nel rispetto delle prescrizioni di polizza l'ammontare complessivo dell'indennizzo in

€ 1.335,42 (Milletrecentotrentacinque,42)

€ ( )

€ ( )

☒ al lordo ☐ al netto della franchigia/scoperto contrattuale pari a € / % _____

Il Contraente/Assicurato dichiara inoltre di non avere in corso altre coperture assicurative (es. copertura condominiale, oltre quella privata, art. 1910 c.c.) sugli enti garantiti dalla polizza in oggetto o, in caso contrario, ne riporta di seguito gli estremi:

CincottiCare		
L'incaricato della Compagnia	Luogo e data	Letto, confermato e sottoscritto

Osservazioni e riserve

Elementi e circostanze che potrebbero determinare la riduzione o il rifiuto dell'indennizzo

del perito incaricato:

dell'assicurato:

Si eleva riserva all'indennizzo in favore della spettabile Mandante in forza delle esclusioni previste dall'Art. 4.3 - Garanzie aggiuntive, OC - Danni da occlusione e trabocco delle CGA

CincottiCare		
L'incaricato della Compagnia	Luogo e data	Letto, confermato e sottoscritto

Il danno come sopra stimato, non impegna in alcun modo Allianz S.p.A. alla sua liquidazione essendo quest'ultima espressamente subordinata dalla Compagnia al preventivo esame di regolarità amministrativa della polizza impegnata, di esistenza delle specifiche garanzie prestate alle condizioni tutte indicate in polizza, di inesistenza di esclusioni, limitazioni, motivi ostativi, riserve immediatamente rilevate ovvero successivamente accertate.

Estremi per l'eventuale pagamento a mezzo bonifico bancario

Banca _____ Intestatario conto _____

Codice IBAN | I | T | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

CK CIN ABI CAB Numero di conto corrente

Per informazioni sulla liquidazione del sinistro, per conoscere lo stato della pratica o per qualsiasi chiarimento, è possibile contattare l'Agente Allianz o il Polo di gestione cui è assegnata la pratica:

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF MILANO**
Piazza Velasca, 7/9
20122 MILANO
Tel. 02.72167340 fax 02.72166677

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF ROMA**
Piazza San Silvestro, 13
00187 ROMA
Tel. 06.67683111 fax 06.6786262

☐ **POLO ALLIANZ RE/GF TORINO**
Via V. Alfieri, 22
10121 TORINO
Tel. 011.5161521 fax 011.5161400

Versione 0