VERBALE DI ASSEMBLEA
Straordinaria
(C.c., art. 1136)

- Condominio Villaggio Gabbiano azzurro -

Verbale di assemblea

Oggi **18/07/2026** alle ore 16:30, presso , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile Villaggio Gabbiano azzurro sito in Roseto Capo Spulico (CS) via Gabbiano Azzurro SNC, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

Ordine del Giorno

1. MODALITA' DI CONVOCAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI
2. ISTITUZIONE DEI CAPI PALAZZINAE DEL CONSIGLIO DEI CAPI PALAZZINA
3. SUDDIVISIONE VERTICALE DELLE SPESE
4. INFORMATIVA E DETERMINAZIONI SUL CONTENZIOSO RELATIVO AGLI ATTI DI ACQUISTO DEI GIARDINI
5. RICOGNIZIONE IMPIANTI CONDOMINIALI
6. CANNA FUMARIA A SERVIZIO DEL BAR
7. ESAME DELLE RICHIESTE DI RISARCIMENTO DANNI PRESENTATE DAI CONDOMINI
8. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE CORPI SCALE
9. VARIE ED EVENTUALI

L'assemblea elegge a Presidente Giuseppe Di Bello, che chiama a fungere da segretario Amedeo Sabato. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 17:13, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	**Delegato**	**Mill.**
- Giannettasio Antonio Eredi		17,8250
- Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio	Gian Paolo Salerno	6,3750
- Giannettasio Tiziana Domenica		1,8000
- Romanazzi Maria Teresa		15,2500
Alfano Silvana	Antonio Farina	4,6000
Apice Giovanni		3,9500
Ardito Bonaventura		4,5500
Barbaro Salvatore		6,6500
Barone Concetta	Vittorio Fortunato	3,5000
Biscardi Maria Carmela	Giannettasio Tiziana	1,5500
Biscardi Nicola	Giannettasio Tiziana	3,7500
Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza		7,9750
Bruno Giuseppe		2,0000
Buonfiglio Cosimo		6,2500
Burgi Addolorata	Lista Luigi	5,5750
Calia Angela Luigia		10,3000
Calia Giovanni	Di Bello Giuseppe	2,8500
Calia Luca - Raguso Arcangela		6,9500
Canosa Celeste	Vizziello Giuseppe	5,5750
Capasso Sossio		2,7000
Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa		2,8500
Carone Giuseppe - Calia Margherita		2,2500
Casciaro Luciano		3,0000
Chimenti Aida		7,9750

Ciccimarra Vito		2,8500
Cifarelli Elisabetta	Morrone Salvatore	5,5500
Colandrea Pietro - Gargiulo Maria		2,4000
Corradino Michele, Roberto e Paola		5,9500
D'Aria Antonia Rocchetta	Ricco Marilena Immacolata	3,1500
D'Ecclesiis Antonia	Salerno Domenico	2,0500
De Salvo Giuseppe	Casciaro Luciano	2,7000
De Salvo Lina	Casciaro Luciano	3,9500
Depretto Flavia	Calia Luca	6,6000
Derela Artur - Derel Pawel	Andre Talarico	5,1000
Di Bello G. e Ruggieri A.		6,9500
Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria		2,0500
Di Lena Daniela Vittoria		2,0500
Di Marno Francesco Antonio		1,8500
Di Sabato Veneranda	Savino Francesco	2,5500
Esposito Francesca	Manna Marcello	5,4000
Ferramosca Esterina		21,0500
Gasparo Napoleone	Sabato Amedeo	2,2500
Giannace Myriam		2,8500
Guerriero Giuseppe		6,9500
Iantorno Teresa Franca	Gian Paolo Salerno	2,0000
Iovine Serafina		2,7000
Leone Maria Antonietta	Ciccimarra Vito	2,7000
Loiudice Francesco - Massaro Carmela		3,1500
Mangiatordi Michele		3,0000
Masciandaro Vita - Conte Davide	Colandrea Pietro	2,5500
Matera Rosa Maria Paola		3,9500
Moles Orazio		6,9500
Morrone Salvatore		3,5000
Napolitano Vincenzo		2,7000
Nicoletti Martina	Pierpaolo Nicoletti	3,9500
Onori Vincenzo		3,1500
Paccione Vincenzo	Carone Giuseppe	2,4000
Palella Michele	Antonio Leonardo Spagna	1,5500
Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena		4,4000
Pavia Laura		2,7000
Pisciotta Anna Chiara	Di Bello Giuseppe	2,4000
Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C.		7,9750
Raguso Michele		6,1000
Rinaldi David	Antonio Farina	19,8750
Rosanova Margherita	Rosanova Anna	6,9500
Rosanova Rosa		6,2500
Ruggiero Maria		6,2500
Sabato Amedeo		4,4000
Salerno Domenico		2,1500
Santantonio Maria Grazia	Di Bello Giuseppe	6,9500
Sapone Fedele		4,4000
Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca		5,1500
Scavone Lucia Teresa	Teresa Ciancia	6,6500
Shahini Ilir	Buonfiglio Cosimo	5,4000
Spiezia Antonella		7,1000
Spiezia Orsola	Terracciano Giuseppina	7,1000
Toma Daniele		2,2500
Tommasino Maria Rosaria		2,4000
Tortora Antonino	Salerno Domenico	2,0000

Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda		15,9500
Ventura Antonio	Vittorio Fortunato	2,5500
Vizziello Giuseppe		2,4000

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 82 condòmini su un totale di nr. 192 convocati, per complessivi millesimi 414,3000 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

Alle ore 17:16, entra Aliano Giuseppe con delega di Aliano Alessandro e Valerio.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 83 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 416,5000 del valore totale.

Alle ore 17:25, entra Adele Barbato Ricci con delega di Pappalardo Paola.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 84 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 419,5000 del valore totale.

Punto 1° - MODALITA' DI CONVOCAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Il Presidente Giuseppe Di Bello introduce il primo punto all'ordine del giorno, illustrando la proposta di disciplinare le modalità di convocazione e di svolgimento delle assemblee condominiali, prevedendo la possibilità di tenere le riunioni anche in videoconferenza o in modalità mista, nel rispetto della normativa vigente.
Si apre la discussione, nel corso della quale i condomini intervenuti esprimono il proprio orientamento favorevole alla proposta.
Il Presidente prende atto che, pur essendo la proposta approvata all'unanimità dei presenti, non risulta raggiunto il quorum deliberativo previsto essendo necessari almeno 500 millesimi del valore dell'edificio perche involgente la modifica del regolamento di condominio contrattuale.
L'Assemblea, preso atto dell'unanime consenso dei presenti, concorda di rinviare il punto alla prossima assemblea, inserendo nuovamente l'argomento all'ordine del giorno, affinché possa essere deliberato al raggiungimento del quorum richiesto dalla normativa vigente.

Punto 2° - ISTITUZIONE DEI CAPI PALAZZINAE DEL CONSIGLIO DEI CAPI PALAZZINA

Il Presidente Giuseppe Di Bello introduce il secondo punto all'ordine del giorno, illustrando la proposta di istituire la figura dei Capi Palazzina e un Consiglio dei Capi Palazzina, con funzioni esclusivamente consultive e di raccordo tra i condomini, l'Amministratore e l'Assemblea.
Si apre la discussione.
Nel corso del dibattito emerge l'orientamento condiviso dai condomini di non procedere, allo stato, all'istituzione dell'organismo consultivo proposto. L'Assemblea, infatti, ritiene opportuno avviare una riflessione più ampia sull'assetto organizzativo del complesso immobiliare, valutando la possibilità di una gestione articolata secondo la disciplina del supercondominio, ove ne ricorrano i presupposti previsti.
L'Assemblea decide di non procedere sulla proposta di istituire i Capi Palazzina e sul relativo organismo consultivo e decide di inserire all'ordine del giorno della prossima assemblea un punto dedicato all'esame dell'assetto organizzativo del complesso condominiale, con particolare riferimento alla verifica della possibilità di adottare un'organizzazione conforme alla disciplina del supercondominio.

Il Presidente Giuseppe Di Bello pone in votazione la proposta.
L'Assemblea approva all'unanimità dei presenti e rappresentati, con voto favorevole di tutti gli intervenuti, per complessivi 419,50 millesimi, senza voti contrari né astensioni. La deliberazione risulta pertanto validamente approvata, essendo stato raggiunto il quorum deliberativo previsto dall'art. 1136, terzo comma, del Codice Civile.

Punto 3° - SUDDIVISIONE VERTICALE DELLE SPESE

l Presidente Giuseppe Di Bello introduce il terzo punto all'ordine del giorno, ricordando che il complesso immobiliare Gabbiano Azzurro è costituito da più edifici che presentano beni, impianti e servizi comuni utilizzati in modo differenziato dai condomini.

Viene evidenziato che la proposta non è finalizzata ad introdurre nuovi criteri di ripartizione delle spese, bensì a garantire la corretta applicazione delle disposizioni previste dagli artt. 1117-bis e 1123 del Codice Civile, secondo cui le spese relative ai beni, impianti e servizi comuni devono gravare sui condomini che ne traggono utilità, distinguendo le parti comuni all'intero complesso da quelle comuni soltanto ad alcune palazzine.

Nel corso della discussione, i condomini, pur condividendo l'obiettivo di una ripartizione delle spese conforme alla legge, ritengono opportuno approfondire preliminarmente l'assetto organizzativo del complesso immobiliare, valutando la possibilità di adottare una gestione coerente con la disciplina del supercondominio, ove ne ricorrano i presupposti di legge.

Dopo ampia discussione, il Presidente pone la proposta in votazione.
L'Assemblea prende atto della necessità di procedere alla corretta applicazione dei criteri di ripartizione delle spese previsti dagli artt. 1117-bis e 1123 del Codice Civile e, ritienendo opportuno rinviare l'esame dell'assetto organizzativo del complesso immobiliare alla prossima assemblea, delibera di inserire all'ordine del giorno della prossima assemblea un punto dedicato all'esame e alla valutazione dei preventivi presentati da tecnici qualificati (ingegnere, architetto o geometra) con comprovata esperienza in materia condominiale, ai fini dell'eventuale conferimento dell'incarico professionale per la predisposizione, ove necessarie, delle tabelle millesimali integrative per la ripartizione relative ai beni, impianti e servizi comuni, in conformità agli artt. 1117-bis e 1123 del Codice Civile.
L'Assemblea provvederà, in tale sede, alla scelta del professionista e all'eventuale conferimento dell'incarico.

Il Presidente Giuseppe Di Bello pone la proposta in votazione.
L'Assemblea approva all'unanimità dei presenti e rappresentati, con il voto favorevole di tutti gli intervenuti, per complessivi 419,50 millesimi, senza voti contrari né astensioni.
La deliberazione risulta pertanto validamente approvata ai sensi dell'art. 1136, terzo comma, del Codice Civile.

Punto 4° - INFORMATIVA E DETERMINAZIONI SUL CONTENZIOSO RELATIVO AGLI ATTI DI ACQUISTO DEI GIARDINI

Alle ore 18:20 si assenta Derela Artur - Derel Pawel.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 83 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 414,4000 del valore totale.

Il Presidente Giuseppe Di Bello introduce il quarto punto all'ordine del giorno e invita l'Amministratore a relazionare all'Assemblea.

L'Amministratore prende la parola e riferisce che a seguito delle numerose comunicazioni pervenute da diversi condomini e, in particolare, delle richieste sottoscritte da più proprietari inviate a mezzo mail, con la quale veniva segnalata la necessità di verificare la legittimità dei trasferimenti in proprietà esclusiva di alcune porzioni dell'area condominiale e di accertare la corretta interpretazione dei titoli di provenienza, del regolamento condominiale contrattuale e della documentazione catastale, ha ritenuto doveroso avviare un'approfondita attività istruttoria nell'interesse dell'intero Condominio.
In particolare, nella citata comunicazione veniva richiesto all'Amministratore di acquisire la documentazione notarile e catastale, gli atti di frazionamento, gli originari atti di vendita, il regolamento condominiale contrattuale e ogni altro documento utile a verificare se le porzioni successivamente trasferite in proprietà esclusiva fossero originariamente beni comuni o semplicemente gravate da un diritto di uso esclusivo, nonché di valutare l'eventuale incidenza di tali operazioni sull'assetto condominiale e sulle tabelle millesimali.
I firmatari invitavano inoltre l'Amministratore a conferire un incarico tecnico-legale e, ove necessario, notarile, per accertare la natura giuridica delle aree interessate.
Alla luce della complessità della vicenda, della necessità di interpretare una pluralità di atti notarili risalenti nel tempo e dell'esigenza di fornire all'Assemblea un supporto tecnico-giuridico autorevole e imparziale, l'Amministratore ha ritenuto opportuno richiedere un parere pro veritate al Notaio Marco Regni di Pistoia, affinché procedesse all'esame della documentazione disponibile e fornisse una valutazione giuridica da sottoporre all'Assemblea, consentendo ai condomini di discutere la questione sulla base di elementi oggettivi e documentati.
L'Amministratore precisa che il parere notarile è stato acquisito esclusivamente quale supporto tecnico-giuridico per consentire all'Assemblea di esaminare la questione con piena cognizione di causa, senza che lo stesso costituisca decisione o vincolo per l'Assemblea.
Con la convocazione della presente Assemblea è stata trasmessa a tutti i condomini tutta la documentazione in possesso dell'Amministratore, comprendente il parere del Notaio Marco Regni, la diffida da parte di alcuni condomini con le relative risposte dei legali, la corrispondenza intercorsa con la società

ITALINVEST S.p.A. e tutte le integrazioni documentali pervenute.
L'Amministratore comunica inoltre che, nella giornata precedente l'Assemblea, sono pervenuti ulteriori documenti ritenuti di particolare interesse ai fini della ricostruzione della vicenda quali la copia del Regolamento Condominiale originario del 26 giugno 1977 e la copia del primo atto di vendita di immobile del complesso. Anche tale documentazione viene acquisita agli atti dell'Assemblea e resa disponibile ai condomini.
L'Amministratore comunica inoltre che, nel pomeriggio del 17 luglio 2026, ossia il giorno precedente lo svolgimento della presente Assemblea, è pervenuta al Condominio, tramite PEC, una comunicazione dell'ADR Center, contenente l'avviso di convocazione al primo incontro di mediazione fissato per il giorno 8 settembre 2026, promosso da alcuni condomini nei confronti di ITALINVEST S.p.A. e di altri soggetti, tra i quali risulta convocato anche il Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro. L'oggetto della procedura riguarda l'impugnazione degli atti di compravendita del 23 aprile 2026 aventi ad oggetto porzioni di aree urbane del complesso condominiale, ritenute dai ricorrenti beni condominiali.
L'Amministratore precisa altresì che la convocazione alla mediazione costituisce un fatto nuovo, sopravvenuto rispetto alla predisposizione dell'ordine del giorno, e viene portata a conoscenza dell'Assemblea affinché tutti i condomini siano informati dell'avvio della procedura e possano valutarne gli eventuali riflessi sull'attività del Condominio e sulle determinazioni che l'Assemblea riterrà di assumere.
Si apre quindi la discussione.

Alle ore 18:56 si assenta Di Sabato Veneranda.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 82 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 411,8500 del valore totale.

Il condomino Francesca Esposito, attraverso il delegato sig. Marcello Manna, non evincendo da alcun indizio che trattasi di un elaborato prodotto da un notaio, richiede all’amministratore: chi
ha richiesto il parere, chi lo ha presentato in assemblea, chi lo ha redatto, chi lo ha firmato e chi lo ha pagato?

L'Amministratore risponde che il parere è stato richiesto direttamente dallo stesso nell'esercizio delle attribuzioni conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 del Codice Civile, nell'ambito dell'attività ricognitiva conseguente alle numerose comunicazioni e richieste di chiarimento pervenute da diversi condomini, nonché alla documentazione successivamente acquisita, concernente la titolarità delle aree oggetto di contestazione e la corretta interpretazione dei titoli di provenienza, del regolamento condominiale contrattuale e degli atti notarili.
Precisa che la richiesta del parere notarile si è resa necessaria in considerazione della particolare complessità della vicenda e della necessità di fornire all'Assemblea un supporto tecnico-giuridico qualificato e imparziale, affinché i condomini potessero esaminare la questione sulla base di un'analisi professionale della documentazione disponibile.
L'Amministratore chiarisce inoltre che il documento è stato redatto e sottoscritto dal Notaio Marco Regni di Pistoia, che ne assume integralmente la paternità professionale, ed è stato trasmesso a tutti i condomini in allegato alla convocazione della presente Assemblea.
Con riferimento al costo del parere, l'Amministratore precisa che il Notaio Marco Regni ha ritenuto di prestare la propria attività a titolo completamente gratuito, rinunciando a qualsiasi compenso professionale. Pertanto, il Condominio non ha sostenuto alcuna spesa né assunto alcun impegno economico per l'acquisizione del parere, che è stato messo gratuitamente a disposizione dell'Amministratore e dell'Assemblea nell'interesse della collettività condominiale.

In merito alla convocazione del Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro a prendere parte alla mediazione presentata dai condomini il condomino Francesca Esposito, attraverso il delegato sig. Marcello Manna, ritiene tale invito illegittimo ed arbitrario volto esclusivamente ad eludere le maggioranze deliberative assembleari previste dalla legge a proposito della partecipazione alle mediazioni e/o liti di un condominio ed invita l'Amministratore a non aderire.

Prende la parola il condomino Giuseppe Di Bello, il quale, con riferimento a quanto esposto dal delegato Marcello Manna, precisa che la convocazione del Condominio al procedimento di mediazione costituisce un adempimento di carattere esclusivamente formale, rientrante nella strategia difensiva individuata dal legale incaricato. Evidenzia, pertanto, che tale scelta attiene esclusivamente alla conduzione tecnica della difesa e non può essere oggetto di valutazione o di discussione nel merito da parte dell’assemblea, la quale è chiamata unicamente ad assumere le determinazioni di propria competenza.

La condomina Alessandra Sarlo prende parola e fa presente che eventualmente il Condominio potrà essere chiamato a partecipare alla procedura solo successivamente a seguito del primo incontro fissato per il giorno 8 settembre p.v. durante il quale il mediatore potrà ritenere lo stesso Condominio litisconsorte necessario ed eventualmente, all'esito, l'assemblea potrà decidere se aderire o meno alla mediazione.

L'assemblea al termine della discussione non conferisce mandato all'Amministratore di aderire alla convocazione -allo stato dei fatti.

Alle ore 18:56 si assenta Di Sabato Veneranda.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 82 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 411,8500 del valore totale.

Alle ore 19:15 entra Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 82 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 424,5000 del valore totale.

Alle ore 19:55 si assenta Sapone Fedele.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 81 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 407,4500 del valore totale.

Il Presidente Giuseppe Di Bello sottopone all'Assemblea la proposta formulata da ITALINVEST S.p.A. in data 9 luglio u.s., trasmessa all'Amministratore e successivamente messa a disposizione di tutti i condomini unitamente alla restante documentazione istruttoria. In particolare, viene richiamata la disponibilità manifestata dalla Società ad avviare un confronto finalizzato alla definizione della controversia mediante una soluzione negoziale e condivisa.
Dopo ampia ed approfondita discussione, l'Assemblea, pur riservandosi ogni valutazione sul merito delle rispettive posizioni giuridiche e senza alcun riconoscimento delle pretese formulate dalle parti coinvolte, ritiene opportuno verificare la possibilità di una composizione bonaria della controversia.
Pertanto, delibera di conferire all'Amministratore un mandato esclusivamente esplorativo e ricognitivo, finalizzato alla partecipazione agli incontri con ITALINVEST e ad ogni interlocuzione con le controparti, al solo scopo di acquisire ogni utile elemento tecnico, giuridico ed economico per la valutazione della proposta formulata.
L'Assemblea stabilisce che l'Amministratore sarà coadiuvato da una delegazione di condomini con funzioni di supporto e di partecipazione agli incontri, senza poteri rappresentativi autonomi,tra i quali, preferibilmente, vi siano esperti in materia giuridica e tecnica.
L'Assemblea precisa che il presente mandato:

- non attribuisce all'Amministratore alcun potere di sottoscrivere accordi, transazioni, conciliazioni, rinunce o atti dispositivi dei diritti del Condominio;
- non comporta alcun riconoscimento delle pretese avanzate da ITALINVEST S.p.A. o da altri soggetti coinvolti nella vicenda;
- ha esclusivamente la finalità di approfondire la proposta conciliativa, acquisire ulteriore documentazione e riferire all'Assemblea gli esiti degli incontri.

Ogni eventuale proposta conciliativa, accordo transattivo, adesione alla mediazione con contenuti dispositivi o altra determinazione incidente sui diritti del Condominio dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione dell'Assemblea, che delibererà con le maggioranze previste dalla legge.

Alle ore 20:05 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: - Giannettasio Antonio Eredi (mil.17,8250), - Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio per delega Gian Paolo Salerno (mil.6,3750), - Giannettasio Tiziana Domenica (mil.1,8000), - Romanazzi Maria Teresa (mil.15,2500), Alfano Silvana per delega Antonio Farina (mil.4,6000), Aliano Alessandro e Valerio per delega Aliano Giuseppe (mil.2,2000), Apice Giovanni (mil.3,9500), Ardito Bonaventura (mil.4,5500), Barbaro Salvatore (mil.6,6500), Barone Concetta per delega Vittorio Fortunato (mil.3,5000), Biscardi Maria Carmela per delega Giannettasio Tiziana (mil.1,5500), Biscardi Nicola per delega Giannettasio Tiziana (mil.3,7500), Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza (mil.7,9750), Bruno Giuseppe (mil.2,0000), Buonfiglio Cosimo (mil.6,2500), Calia Angela Luigia (mil.10,3000), Calia Luca - Raguso Arcangela (mil.6,9500), Canosa Celeste per delega Vizziello Giuseppe (mil.5,5750), Capasso Sossio (mil.2,7000), Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa (mil.2,8500), Carone Giuseppe - Calia Margherita (mil.2,2500), Casciaro Luciano (mil.3,0000), Chimenti Aida (mil.7,9750), Ciccimarra Vito (mil.2,8500), Cifarelli Elisabetta per delega Morrone Salvatore (mil.5,5500), Colandrea Pietro - Gargiulo Maria (mil.2,4000), Corradino Michele, Roberto e Paola (mil.5,9500), D'Aria Antonia Rocchetta per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,1500), D'Ecclesiis Antonia per delega Salerno Domenico (mil.2,0500), De Salvo Giuseppe per delega Casciaro Luciano (mil.2,7000), De Salvo Lina per delega Casciaro Luciano (mil.3,9500), Depretto Flavia per delega Calia Luca (mil.6,6000), Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria (mil.2,0500), Di Lena Daniela Vittoria (mil.2,0500), Di Marno Francesco Antonio (mil.1,8500), Esposito Francesca per delega Manna Marcello (mil.5,4000), Ferramosca Esterina (mil.21,0500), Gasparo Napoleone per delega Sabato Amedeo (mil.2,2500), Giannace Myriam (mil.2,8500), Guerriero

Giuseppe (mil.6,9500), Iantorno Teresa Franca per delega Gian Paolo Salerno (mil.2,0000), Iovine Serafina (mil.2,7000), Leone Maria Antonietta per delega Ciccimarra Vito (mil.2,7000), Loiudice Francesco - Massaro Carmela (mil.3,1500), Mangiatordi Michele (mil.3,0000), Masciandaro Vita - Conte Davide per delega Colandrea Pietro (mil.2,5500), Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa (mil.17,0500), Matera Rosa Maria Paola (mil.3,9500), Moles Orazio (mil.6,9500), Morrone Salvatore (mil.3,5000), Napolitano Vincenzo (mil.2,7000), Nicoletti Martina per delega Pierpaolo Nicoletti (mil.3,9500), Onori Vincenzo (mil.3,1500), Paccione Vincenzo per delega Carone Giuseppe (mil.2,4000), Palella Michele per delega Antonio Leonardo Spagna (mil.1,5500), Pappalardo Paola per delega Adele Barbato Ricci (mil.3,0000), Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena (mil.4,4000), Pavia Laura (mil.2,7000), Pisciotta Anna Chiara per delega Di Bello Giuseppe (mil.2,4000), Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C. (mil.7,9750), Raguso Michele (mil.6,1000), Rinaldi David per delega Antonio Farina (mil.19,8750), Rosanova Margherita per delega Rosanova Anna (mil.6,9500), Rosanova Rosa (mil.6,2500), Ruggiero Maria (mil.6,2500), Sabato Amedeo (mil.4,4000), Salerno Domenico (mil.2,1500), Santantonio Maria Grazia per delega Di Bello Giuseppe (mil.6,9500), Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca (mil.5,1500), Scavone Lucia Teresa per delega Teresa Ciancia (mil.6,6500), Shahini Ilir per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,4000), Spiezia Antonella (mil.7,1000), Spiezia Orsola per delega Terracciano Giuseppina (mil.7,1000), Toma Daniele (mil.2,2500), Tommasino Maria Rosaria (mil.2,4000), Tortora Antonino per delega Salerno Domenico (mil.2,0000), Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda (mil.15,9500), Ventura Antonio per delega Vittorio Fortunato (mil.2,5500), Vizziello Giuseppe (mil.2,4000).

- Contrari: Burgi Addolorata per delega Lista Luigi (mil.5,5750).
- Astenuti: Calia Giovanni per delega Di Bello Giuseppe (mil.2,8500), Di Bello G. e Ruggieri A. (mil.6,9500).

Riepilogo votazione: 79 favorevoli (409,1250 mil) - 1 contrari (5,5750 mil) - 2 astenuti (9,8000 mil).
Delibera approvata.

Iil condomino Francesca Esposito, attraverso il delegato sig. Marcello Manna, chiede di allegare al verbale dell'assemblea il documento siglato con 4 screenshot della chat “Condominio Gabbiano Azzurro” - amministrata dal sig. G. Sabato – in cui si evidenzia la conoscenza di questa comunicazione pec di Italinvest SpA da parte di alcuni condomini in data 1/6/2026 e dove si concordano tempi e modi per le comunicazioni da effettuare all’intero condominio insieme all’amministratore A. Sabato. Sottolineando che gli accordi dell’amministratore sulla chat avvengono con alcuni degli attori dell’azione legale contro altri condòmini, risulta evidente che ciò non ha permesso a tutti di conoscere l’effettivo svolgersi della vicenda e dei fatti influenzando, a favore di una parte in
causa, il parere dell’assemblea.

L'Amministratore Amedeo Sabato precisa che il gruppo WhatsApp richiamato nel corso della discussione non costituisce uno strumento ufficiale di comunicazione del Condominio, non è stato istituito dall'Amministratore né è gestito dallo stesso, essendo un'iniziativa privata tra condomini. L'amministratore del gruppo risulta essere il condomino Giovanni Sabato.
L'Amministratore riferisce che, a seguito della diffida trasmessa da ITALINVEST S.p.A., nella quale veniva espressamente richiesto, tra l'altro, di provvedere alla rimozione dei contenuti ritenuti offensivi pubblicati nella predetta chat, ha ritenuto opportuno informare esclusivamente il gestore del gruppo dell'esistenza di tale richiesta, e della comunicazione che riguardava la chat, affinché questi potesse autonomamente valutare le iniziative ritenute opportune quale amministratore del gruppo.
L'Amministratore precisa che tale comunicazione non era finalizzata a influenzare il contenuto delle discussioni né a instaurare un rapporto privilegiato con alcun condomino, ma esclusivamente a portare a conoscenza del gestore della chat una richiesta formulata da un soggetto terzo, in considerazione del fatto che l'Amministratore del Condominio non ha alcun potere di amministrazione, controllo o moderazione di un gruppo WhatsApp privato.
Con riferimento al messaggio successivamente pubblicato dal condomino Giovanni Sabato, nel quale lo stesso dava atto della richiesta ricevuta dall'Amministratore, quest'ultimo precisa che il simbolo grafico di apprezzamento ("cuore") apposto al messaggio aveva esclusivamente il significato di presa d'atto e di ringraziamento per l'avvenuta ricezione della comunicazione e per la disponibilità manifestata dal gestore del gruppo a prenderla in considerazione. Tale reazione non costituisce adesione ai contenuti della discussione, approvazione delle opinioni espresse nella chat, né indice di preferenza o di particolare rapporto con il condomino interessato.
L'Amministratore ribadisce di aver sempre operato nell'esclusivo interesse del Condominio, mantenendo un comportamento imparziale nei confronti di tutti i condomini e utilizzando esclusivamente i canali ufficiali per le comunicazioni inerenti la gestione condominiale. L'interlocuzione con il gestore della chat è stata determinata unicamente dalla necessità di dare seguito, nei limiti delle proprie attribuzioni e senza alcuna assunzione di responsabilità sul contenuto del gruppo, alla richiesta formulata nella diffida ricevuta da ITALINVEST S.p.A..

Preso atto dell'ora tarda e della durata della discussione sui punti trattati, il Presidente Giuseppe Di Bello propone di rinviare l'esame dei restanti punti iscritti all'ordine del giorno ad una successiva assemblea.
Prima della chiusura dei lavori, la sig.ra Terracciano, quale delegata della sig.ra Spiezia, segnala che presso il Villino O non risulterebbe presente l'impianto condominiale di messa a terra e chiede che venga effettuata una verifica tecnica.
L'Assemblea, dopo breve discussione, approva all'unanimità dei presenti e rappresentati, per complessivi 424,25 millesimi:

- il rinvio della trattazione dei restanti punti iscritti all'ordine del giorno, che saranno inseriti nella convocazione della prossima Assemblea per la loro discussione e deliberazione;
- di conferire mandato all'Amministratore affinché disponga, mediante un tecnico abilitato, la verifica di quanto segnalato dalla sig.ra Terracciano in merito all'asserita assenza dell'impianto condominiale di messa a terra presso il Villino O e, all'esito degli accertamenti, adotti gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento dell'impianto alla normativa vigente.

Alle ore 20:30 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente .....

Il Segretario .....



DISTRETTUALE DI CASTRO

500

N.38481 di rep. N.7478 di racc.

COPIA

BOLL. 1546

DEPOSITO DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO EDILIZIO "GABBIANO AZZURRO" IN ROSETO CAPO SPULICO

Repubblica Italiana ———

L'anno millenovecentosettantasette, il giorno ventisei del mese di giugno; ———

In Roseto Capo Spulico, negli Uffici della ITALINVEST SpA alla località "BAIABELLA" ; ———

Avanti a me dott. LUDOVICO PLACCO, Notaio in Cassano Ionio, iscritto presso il Collegio dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano e Castrovillari e Paola; ———

Si costituisce: ———

La ITALINVEST Società per Azioni, con sede in PONTECAGNANO all Via Italia SS I8, iscritta nel Registro delle Società Commerciali presso il Tribunale di Salerno al n.5817/6896, in persona del suo Amministratore Unico Sig. DI MAIO RAFFAELE nato a Nocera Inferiore il 6 luglio 1934, domiciliato per l'incarico presso la sede sociale.===== ———

Il Sig. Di Maio Raffaele, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunzia con il mio consenso alla assistenza dei testimoni.=== ———

La ITALINVEST SpA, in persona del suo Amministratore Unico Sig. Di Maio Raffaele, deposita nei miei atti in forma ufficiale e a tutti gli effetti di legge il Rego=

REGISTRATO a CASSANO JONIO il 27-6-1977 N. 1148 Mod. I Vol. 114 Fatte L. 68 Versati L. 6000 per IVIM L. ( ) di cui per trascrizione

REGISTRO CASSANO JONIO 27 GIU 977

501

Pag n. 2 richiesta n. 1546

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

SPECIFICA

Carta e bollo L.	1500
Scritto	600
Repertorio	500
Onorario	8000
Cassa N. N.	2000
Copia per stro	/
Copia Visura	/
Copia tr. scr.	/
Tassa archivio	1000
IVA	1470
Totale L	15070

lamento Condominiale del Complesso Edilizio "GABBIA=
NO AZZURRO" in Roseto Capo Spulico.=== ———————

Detto regolamento redatto dalla ITALINVEST SpA é costituito sei fogli bollati;é composto di quaranta= tre articoli e,sottoscritto dall'Amministratore Uni= co e da me Notaio,viene alligato al presente atto sotto la lettera A.- ———————

Dichiara il costituito Amministratore Unico che il Regolamento depositato é l'unico in vigore per tut= to il complesso edilizio "GABBIANO AZZURRO" ed é wincolante,a norma di legge,per tutti i condomini.== Richiesto ho ricevuto questo atto del quale é dato lettura con l'allegato alla parte che dichiara di approvarlo.=== ———————

Dattiloscritto da persona di mia fiducia in un fo= glio per pagine una e parte della seconda viene sot= toscritto dall'Amministratore Unico e da Notaio.===

Luigi Mario Mufficci

Amministratore

DOTT. LUDOVICO FU DOMENICO NOTAIO IN CASSANO ALLO IONIO

502

Allegato "A"
al n. 38481 rep. 11478
Fogli 1 racc

REGOLAMENTO CONDOMINIALE

COMPLESSO EDILIZIO " GABBIANO AZZURRO"

ROSETO CAPO SPULICO (COSENZA) ==========

ART. 1

Formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini tutte le parti che non saranno cedute al Comune, le parti costitutive di ciascun edificio, le opere, le installazioni che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione di ciascun edificio ed in particolare:

a) il suolo su cui sorge il fabbricato; b) la copertura dell'edificio; c) gli elementi costituenti i muri perimetrali, compresi quelli delle scale; d) la scala di accesso a ciascun edificio; e) la rete delle fognature e degli scarichi pluviali, di quelli dei bagni, lavabi e cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti o locali di proprietà particolare; f) gli impianti di illuminazione dei locali comuni, comprese le scale, gli impianti di energia elettrica fino ai contatori, dei singoli utenti di ciascun fabbricato; g) i tramezzi interni di divisione degli appartamenti sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi. I balconi, le persiane dei vani luce sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo

503

Pag. 4 richiesta N. 1546 IL CAPO DELL'ARCHIVIO

di attenersi, alle delibarazioni dell' assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza estetica.L'entità delle quote di comproprietà spettanti a ciascun condomino sarà espressa in millesimi, in apposita tabella redatta da un tecnico nominato dalla ITALINVEST SpA e allegata al presente.==========

ART. 2

L'ITALINVEST SpA, fino a quando le proprietà non saranno vendute é esente da ogni e qualsiasi spesa condominale sia essa ordinaria e straordinaria.===

ART. 3

MODIFICAZIONE DELLE COSE COMUNI

Sono vietate le innovazioni e le modifiche delle cose comuni di cui all'art.1002 c.c.non preventivamente consentite dall'assemblea.==========

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo delle riduzioni in ripristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni.==========

In ogni caso se le modifiche sono suscettibili di utilizzazione separate, di esse potranno usufruire anche gli altri condomini. In tal caso le spese per la esecuzione delle opere e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che le usano secondo i criteri stabiliti dal secondo comma dell'arti

colo 1123 c.c. La deliberazione con la quale si ne=
ga il consenso di cui ai comma precedenti deve es
sere motivata e contro di essa il soggetto interes
sato può ricorrere alle autorità giudiziarie.=====

ART. 4

Ogni condomino é obbligato ad eseguire le ripara=
zioni delle cose di sua proprietà la cui omissione
possa danneggiare gli altri condomini, compromette=
re la stabilità degli edifici ed alternarne il de=
coro architettonico.==========
Egli a richiesta dell'amministrazione e previo av=
viso, deve altresì consentire che nell'interno dei
locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti ri=
guardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovesse=
ro eseguire sulle parti interessate al decoro archi
tettonico di ciascun edificio, salvo il diritto al=
la rivalsa dei danni comprovati. In ogni caso i con
domini, prima di intraprendere nei locali di loro
proprietà l'esecuzione di opere e i lavori che co=
munque possono interessare la stabilità o il deco=
ro dell'edificio o parte di esso, o gli impianti,
comuni, devono darne notizia all'amministratore
fermo restando in ogni caso il disposto dell'art.
1122 c.c.==========

ART. 5

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LE COSE E PER I SERVIZI COMUNI ===

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche riguardo alle comodità e al decoro, le cose comuni, altre spese necessarie per le opere di innovazioni riguardanti le dette cose, e deliberatamente approvate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del c.c. nonché all'eventuale spese per il servizio di custodia, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione in proporzione del valore delle rispettive loro quote di comproprietà espresse in millesimi.

ART. 6

Ciascun condomino é responsabile a norma degli articoli 2043 e seguenti del c.c. dei danni subiti dalle cose comuni per fatto di lui o delle persone, animali o cose di cui deve rispondere.==========

ART. 7

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER L'ACQUEDOTTO

Le spese per la manutenzione e la conservazione del l'impianto comune di acquedotto sono ripartite fra i condomini in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi.==========

ART. 8

CONTRIBUTO ALLE SPESE PER LA FOGNATURA

Le spese per la conservazione e manutenzione delle fognature, per i canali e pozzi di scarico sono ripartite fra coloro che se ne servono in proporzione alla quota di comproprietà espressa in millesimi.

ART. 9

RINUNZIA AI SERVIZI

La rinunzia ai servizi comuni non è concessa. Questa norma non può essere modificata se non con il consenso di tutti i condomini.

ART.10

DIVIETI

E' vietato in modo assoluto, salvo diverse disposizione del solo amministratore unico della ITALINVEST SpA di destinare sia un singolo appartamento che uno o più fabbricati ad uso di sanatori di scuola di musica, di ballo o canora in genere, di albergo, rosticceria o tavola calda o qualsivoglia altro uso che potrebbe turbare la tranquillità o il decoro dello intero complesso edilizio.

ART.11

E' fatto divieto assoluto, dalle 14,00 alle ore 17,00 produrre qualsiasi disturbo dovuto ad apparecchi radio, televisivi, tenuti ad alto volume compreso eventuali schiamazzi di bambini circolanti nel com=

507

Pag n 8 richiesta n. 1546

plesso edilizio stesso.==========

ART.12

E' vietato assolutamente stendere ai balconi e fi=
nestre la biancheria lavata dalle ore 7 alle ore
21 di comune accordo i condomini potranno costrui=
re un stenditoio comune che dovrà essere utilizza=
to obbligatoriamente da tutti i condomini dalle ore
21 alle ore 7.==========

ART.13

Le delimitazioni esterne degli appartamenti al pia=
no terra realizzate dalla società,non possono esse=
re in nessun modo né modificate e né recintate.===

ART.14

OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO

Il condomino deve comunicare per iscritto all'ammi=
nistratore il proprio domicilio,in difetto si inten
derà domiciliato,ad ogni effetto,nei locali di sua
proprietà anche se questi sono chiusi o disabitati.

ART.15

IRREPETIBILITA' DEI CONTRIBUTI.

I contributi versati da condomini nel fondo comu=
ne e nel fondo speciale sono irrepetibili nel caso
in cui nella proprietà o nello usufrutto subentri
un altro titolare,i contributi stessi rimangono a
lui attribuiti, dovendo le parti interessate prov=

vedere tra esse all'eventuale conguaglio.========

ART.16

ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

a)- Amministratore

b)- Consiglio dei condomini

c)- Assemblea.

ART.17

SCELTA DEL CUSTODE

La scelta del custode sarà riservata per i primi 5 (cinque) anni alla ITALINVEST SpA a decorrere dalla data dell'atto pubblico di compravendita.Non esiste abitazione del custode.==========

Art.I8

NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore é nominato dall'assemblea e può essere scelto fra estranei al condominio.=

Egli dura in carica un anno,ma può essere revocato in qualsiasi momento dall'assemblea.=

Anche se non sia compiuto l'anno egli decade nella prima assemblea ordinaria successiva alla sua prima nomina. L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del suo ufficio sotto la sua responsabilità.==========

503

Fog. n. 10 1546 Giulinelli

ART.19

FUNZIONE DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede alle spese ordinarie di custodia, di nettezza, di illuminazione dell'intero complesso edilizio ed in genere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione delle parti comuni dell'intero complesso edilizio. All'uopo egli compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione fra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto, giusto in risposta dell'art.34 é sottoposto all'esame dell'assemblea dei condomini ed entro 20 giorni dall'approvazione di parte di essa, ciascun condomino é tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione, secondo le modalità e la rateazione stabilita dall'assemblea stessa. Analogamente l'Amministratore deve compilare e sottoporre il progetto di ripartizione della spesa, all'esame della assemblea, sia di carattere straordinario deliberato dall'assemblea stessa che della somma necessaria per integrare il fondo comune in conseguenza di deliberazione adottata nel corso dell'esercizio o di spese obbligatorie e sopravvenute, la quota di con=

tributo risultante a debito di ciascun condomino deve essere versata nel termine di cui al comma precedente.==========

ART.20

COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede inoltre:

a) All'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea,alla loro comunicazione ai condomini assenti, ai fini di cui all'art.1107 e dell'art.1137 del c.c.nonché ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.

b) Alla riscossione dei contributi,delle rendite, delle indennità di assicurazione ed al pagamento delle spese alle rispettive scadenze.==========

c) All'assunzione ed al licenziamento dell'eventuale custode (dopo il quinquennio riservato alla ITALINVEST SpA),sentito il parere del Consiglio dei Condomini,nonché alla sorveglianza del medesimo.===

d) A derimere se possibile,le eventuali divergenze fra i condomini.==========

e) Gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni,comprese le azioni possessorie,di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo l'obbligo di darne notizia senza indugio all'assemblea.==========

L'Amministratore non può ordinare riparazioni stra

Pag. n. 12 richiesta n. 1546
IL CAPO DELL'ARCHIVIO

ordinarie, salvo che esse abbiano carattere urgente e inderogabile e sia intervenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, fermo restando altresì l'obbligo di convocare al più presto l'assemblea per riferire in merito.==========

ART.21

DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore stabilirà le norme gli orari e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento, sentito il Consiglio dei Condomini. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea ed eventualmente all'Autorità Giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso. Tutti i reclami riferentesi allo uso delle cose comuni devono essere diretti allo Amministratore per iscritto.==========

ART.22

ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve tenere: il registro dei verbali; b) il libro cassa delle entrate e delle uscite; c) un elenco dei proprietari con le loro generalità ed indicazione del domicilio e della residenza qualora non abbiano la dimora abituale nel complesso; d) gli estremi del titolo di acquisto per ogni con=

domino; e)Planimetria generale del complesso edilizio; f) un inventario delle cose mobili di proprietà comuni; g)i libri di cui alle lettere "a" e "f" devono essere vidimati in ogni pagina e devono essere estensivi a ciascun condomino, nel luogo che lo Amministratore stabilirà.==========

ART.23

RENDICONTO

L'Amministratore alla fine di ciascun servizio, deve rendere conto della sua gestione all'Assemblea. Tale obbligo gli compete anche in caso di revoca oppure di dimissione in corso d'esercizio e deve essere eseguito entro i 15 giorni dalla revoca o dalle dimissioni. L'obbligo medesimo compete agli eredi in caso di morte dell'Amministratore. All'atto del rendiconto l'Amministratore deve entro 10 giorni, consegnare al successore ed in mancanza al Consiglio dei Condomini, ritirandone tutti i documenti, gli atti ed i valori dell'Amministrazione, indipendentemente da eventuali contestazioni in corso al condominio.==========

ART.24

FONDO COMUNE E FONDO DI RISERVA

Per provvedere alle spese della gestione annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune

513

Fog. n. 14 richiesta n. 1546

mediante il contributo di cui al terzo comma dello art.17.-Per provvedere alle opere di manutenzione ordinaria dell'accantonamento dell'indennità di licenziamento dell'eventuale custode.==========

ART.25

Per provvedere alle spese di straordinaria manutenzione deve essere costituito un fondo cassa obbligatorio per tutti i proprietari i quali sono obbligati a versare all'atto della stipula del pubblico atto di compravendita, la somma di L.5.000=======

Detta somma dovrà essere versata nelle mani dello Amministratore pro-tempore, nominato dalla ITALINVEST SpA, che avrà l'obbligo di depositare i predetti versamenti su di un libretto bancario intestato al Condominio del Complesso Edilizio "GABBIANO AZZURRO".==========

ART.26

AMMINISTRAZIONE DEI FONDI

L'Amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune. I capitali accantonati nei fondi sudetti devono essere depositati in libretti intestati al condominio, presso un istituto di credito. I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. I prelevamenti dal fondo di riserva non potranno ef=

fettuarsi se non con firma dell'Amministratore e di due membri del Consiglio dei Condomini ed in mancanza di questi i due condomini delegati dall'assemblea, salvo sempre la rettifica dell'assemblea.=========

ART.27

CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.-

L'Esercizio finanziariosi chiude ogni anno al 31 dicembre. La somma risultante a debito dei condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla comunicazione dell'Amministratore.==========

ART.28

RAPPRESENTANZA LEGALE

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art.1131 del c.c.==========

ART.29

CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Il Consiglio dei Condomini é composto di tre membri eletti dall'Assemblea e dura in carica un anno.===
Esso é l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convocherà almeno ogni tre mesi.==========
Il Consiglio dei Condomini esercita funzioni demandategli dal presente regolamento e riferisce ogni anno all'Assemblea sul proprio operato.==========

ART.30

515

Fac. 16 richiesta n. 1576 Guicciardi

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i trenta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame o l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art.21 ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario e ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentano almeno un sesto del valore del complesso. L'Assemblea é convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi in conformità all'art.33 almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme ad una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto di riparto delle spese. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, fissata a norma dell'art.1136 del c.c.==========

In mancanza, tanto dell'Amministratore quanto del Consiglio dei Condomini, l'Assemblea può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino osservato il disposto dei due precedenti comma.==========

Analogamente si procede, in caso in cui l'Amministra=

tore non provveda alla convocazione dell'Assemblea straordinaria entro IO giorni, dalla richiesta di cui al primo comma di questo articolo.==========

ART.31

FORMALITA' PRELIMINARI DELL'ASSEMBLEA

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria trascorsi quindici minuti dall'ora fissata nomineranno di volta in volta un presidente ed un segretario scegliendoli fra i partecipanti al Condominio, escluso l'Amministratore.==========

ART.32

DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha il diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona estranea al condominio che non sia l'Amministratore con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona.==========

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione o gestione non abbiano interessi, rapporti di fornitura o di lavori tra essi e i condomini.==========

Il condomino che sia Amministratore, deve astenersi dalle deliberazioni relative al conto della sua ge=

stione, nonché quelle che riguardano provvedimenti da lui adottati.

ART.33

VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

La validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art.1136 del c.c.si accerta al principio dell'adunanza ed é efficace per tutta la sua durata.

ART.34

VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale il quale deve contenere:

a)- il luogo, la data, dell'adunanza e l'ordine del giorno;

b)- il cognome, il nome dei condomini intervenuti o rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote di condominio;

c) - la scelta del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;

d) - il sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazioni della maggioranza ottenuta da ciascuno;

e) - qualunque dichiarazione, in forma sintetica di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro entro due giorni, deve essere firmato dal

presidente, dal segretario eventualmente da uno o più condomini a tale scopo delegati dall'assemblea e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei successivi 15 giorni, trascorsi i quali in mancanza di reclamo avanti all'Autorità Giudiziaria, esso si riterrà approvato.=

ART.35

COMUNICAZIONI AI CONDOMINI

Le comunicazioni delle deliberazioni ai condomini assenti, descritte dall'art.1107 c.c. nonché quello dell'avviso di convocazione dell'assemblea deve farsi dall'Amministratore per lettera raccomandata al domicilio dichiarato a norma del precedente articolo 15.==========

In caso di urgenza é consentita la comunicazione mediante lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.==========

ART.36

ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea ordinaria delibera:

a)- sulle eventuali modifiche del regolamento di condominio osservate le disposizioni dell'art.1138

b)-sulla nomina del Consiglio dei Condomini e dello Amministratore, sulla eventuale retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;

Pag. n. 20 richiesta n. 1546
IL CAPO DELL'ARCHIVIO

513

c)- sul rendiconto di gestione dell'anno prece= dente sul bilancio preventivo, sulla regolarità dell'annesso progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare del fondo comune delle medesime;

d)-sull'erogazione dei sopravanzi della gestione e delle eventuali rendite dei beni comuni;

e)-sulle spese di carattere straordinario, sulla costituzione del fondo di riserva per le medesime e sui prelevamenti del fondo stesso;

f)-sulle norme alle quali tutti i condomini devo= no attenersi a tutela della reciproca tranquilli= tà del buon stato delle cose comuni e del decoro del complesso edilizio.==========

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministra zione, la conservazione ed il godimento delle cose comuni. I libri ed i documenti giustificativi del rendiconto della gestione. e del bilancio preventi= vo e consuntivo, devono essere posti a disposizio= ne dei condomini, per ogni opportuno controllo, nei cinque giorni precedenti l'Assemblea ordinaria presso l'Amministratore.==========

ART. 37

S A N Z I O N I

Per le infrazioni alle norme del presente Regola=

mento o a quelle deliberate dall'Assemblea questa può stabilire una sanzione pecuniaria non superiore a L.2.000= da devolversi al fondo comune di cui all'articolo stesso salva la responsabilità del trasgressore a termine di legge.==========

ART.38 .

RINVIO ALLA LEGGE COMUNE

Per quanto non é disposto dal presente Regolamento e per quanto non é in contrasto con le norme in esso contenute, valgono le disposizioni della legge comune.==========

ART.39

E' fatto divieto assoluto di piantare qualsiasi pianta rampicante o arbusto similare intorno ai fabbricati,ma é obbligo dei proprietari dei piani terra di piantare lungo le delimitazioni dei giardinetti una recinzione arborea o floreale che non raggiunga una altezza superiore al mt.I,50 e piante comuni ad eccezione di quelle da frutta commestibile.==========

Detto obbligo deve essere adempimento entro e non oltre due anni dalla data dell'atto pubblico di acquisto.==========

ART.40

E' fatto divieto assoluto instillare fili per an=

Pag. n. 22 richiesta n. 1546

tenne televisive esternamente ai fabbricati, é altresì vietato fissare antenne televisive sui tetti, balconi, ringhiere ballatoi dei fabbricati stessi, ma si possono usare apparecchi televisivi con antenne a baffo.==========

ART.41.

Le aiuole delimitate da muretti ed adiacenti agli appartamenti al piano terra sono date in uso ai proprietari degli stessi appartamenti limitrofi al piano terra.==========

Detti proprietari non potranno mai acquistarne la proprietà neanche per "USO CAPIONE" ed hanno l'obbligo della manutenzione esclusiva di dette aiuole limitatamente al soprasuolo e delle piante ivi esistenti.==========

Gli stessi proprietari non dovranno pretendere alcun compenso dal condominio o da chi che sia per la manutenzione delle aiuole e per l'impianto e la manutenzione delle piante.==========

ART.42

Nel caso di riparazioni d'impianti o tubature che fossino al di sotto delle aiuole tutte le spese necessarie alle riparazioni stesse ed al ripristino delle aiuole e delle piante nello stato in cui si trovano saranno a carico di tutto il condominio.=

ART.43

Si fa obbligo a tutti i proprietari degli appartamen
ti del Villaggio "GABBIANO AZZURRO" che al punto lu=
ce esterno e cioé sopra la porta di caposcala,devono
fissare una lanterna in ceramica e di nessun'altro
materiale in modo che si uniformano tutti sullo stes=
so stile .==========

Dr Luca Mastrosi Scarpa

ACCO LUDOVICO FU DOMENICO NOTAIO

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

N. 38514 di repertorio N. 7494 di raccolta

V E N D I T A

COPIA

BOLL. 1545

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantasette, il giorno due di luglio;

in Roseto Capo Spulico, negli Uffici della "ITALINVEST S.p.A. alla località Baiabella;

avanti a me dott. LUDOVICO PLACCO, Notaio in Cassano Ionio, iscritto presso il Collegio dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola;

SI COSTITUISCONO:

La "ITALINVEST" Società per Azioni, con sede in Pontecagnano (Salerno), alla via Italia S.S.108, iscritta nel registro delle Società presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Salerno ai n.ri 5817/6896, in persona del suo Amministratore Unico sig. DI MAIO RAFFAELE, nato a Nocera Inferiore il 6 luglio 1934, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto abilitato in virtù dei poteri conferitigli dallo statuto sociale;

[redacted]

I costituiti della cui identità personale io Notaio

REGISTRATO a CASSANO JONIO il 19-7-1977 Mod. I - Vol. 543 Atto n. 7494 di cui per trascrizione 1 per INVIM L. 16.000 5.000

REGISTRO DEL CO... CASSANO IONIO 19

Pag. n. 2 richiesta n. 1545 IL CAPO DELL'ARCHIVIO

sono certo, rinunziano fra loro d'accordo e col mio consenso alla assistenza dei testimoni e convengono quanto segue: ———————————————

La "ITALINVEST" Società per Azioni, in persona del suo Amministratore Unico sig. DI MAIO RAFFAELE, dichiara di vendere, come vende, con ogni garanzia di legge, in piena proprietà, alla signora MOLINARI EUGEN che accetta e compera ==========

==========

un appartamento che fa parte del complesso immobiliare denominato "GABBIANO AZZURRO", sito in Roseto Capo Spulico, località Piano d'Orlando,e precisamente: parte del fabbricato, a tre piani fuori terra,distinto con la lettera "C"(il terzo da sud nella fila a fronte mare) costituita da: ———————————

Un appartamento al piano terra,il primo a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal lato della scala, distinto con il numero civico 22, composto da due stanze, cucina, bagno e ripostiglio,confinante a nord-est con suolo condominiale verso il vialetto del complesso che separa dal fabbricato denominato "D", a sud-est con suolo condominiale verso l'alveo del torrente "Ferro, a sud-Ovest con adiacente appartamentino,il secondo a partire da destra per chi guarda il fabbricato dal lato scala, di proprietà

della Società ITALINVEST, -- , a nord-ovest con adia=
cente appartamentino,il terzo a partire da destra
per chi guarda il fabbricato dal lato opposto alla
scala, di proprietà della ITALINVEST -.

L'intero fabbricato denominato "C" confina nel suo
insieme a nord-est con suolo condominiale verso il
vialetto del complesso che separa dal fabbricato de=
nominato "D", a sud-est con suolo condominiale verso
l'alveo torrente "Ferro", a sud-ovest con suolo con=
dominiale verso il vialetto che separa dal fabbricato
denominato "B", a nord-ovest con suolo condominiale
verso il vialetto del complesso che separa dal fab=
bricato denominato "L".

L'appartamento oggetto della presente vendita é
stato dichiarato per l'accatastamento presso l'Uf=
ficio Tecnico Erariale di Cosenza in data 21 luglio
1976 con il n° 592.

Il complesso immobiliare "GABBIANO AZZURRO" é stato
realizzato su suolo pervenuto alla Società venditrice
con mio atto n° 31420 di rep. in data 10 ottobre 1973,
reg.to a Cassano Ionio il 29 ottobre 1973 al n° 401,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Im=
mobiliari di Cosenza l'11/10/1973 ai n°ri 19738 R.
G. e 59263 R.S.

Resta compresa nella vendita la quota millesimale,

proporzionale alla unità immobiliare venduta, di tutte le parti condominiali del complesso"GABBIANO AZZURRO" ad eccezione di quelle che saranno trasferite in proprietà al Comune di Roseto Capo Spulico. ———

Il prezzo é dichiarato in lire NOVEMILIONI - ———

Di detto prezzo lire 1.650.000 ---------- sono state già pagate dall'acquirente alla società venditrice nelle mani dell'attuale Amministratore,----

e lire SETTEMILIONITRECENTOCINQUANTAMILA vengono pagate mediante l'accollo della quota capitale, di pari importo, di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria che la "ITALINVEST" Società per Azioni ha contratto con il Banco di Napoli -Sezione di Credito Fondiario, con atto da me ricevuto in data 26 aprile 1977 n° 38223 di rep.,registrato a Cassano Ionio il 9/5/1977 al n° 377, contenente il contratto di mutuo condizionato e il frazionamento in lotti del complesso immobiliare e in corrispondenti quote della somma mutuata. ———

Con detto mio atto del 26 aprile 1977, l'unità immobiliare oggetto della presente vendita é stata individuata con il lotto n° 21, ed alla stessa é stata attribuita una quota di mutuo di lire SETTEMILIONI= TRECENTOCINQUANTAMILA (somma capitale), estinguibile in anni venti ed una corrispondente quota di ipoteca

di lire VENTIDUEMILIONICINQUANTAMILA a garanzia del capitale mutuato, degli interessi ed accessori. ——

L'ipoteca relativa al lotto n° 21 in oggetto é stata iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobi= liari di Cosenza in data 20 maggio 1977 ai n.ri 8407 R.G. e 4774 R.S.; i relativi patti proibitivi sono stati trascritti presso la stessa Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 20 maggio 1977 ai N.ri 8608 R.G. e 131632 R.S. ——————————

L'acquirente si impegna e si obbliga a rispet= tare tutti i patti, le clausole e le condizioni sta= biliti nel citato contratto di mutuo, nell'allegato capitolato e nelle relative formalità di iscrizione e trascrizione che dichiara di ben conoscere e ri= conoscere come se da essa acquirente fossero stati stipulati direttamente con il Banco di Napoli, sezio= ne di Credito Fondiario, nonché tutti i patti, le clau= sole e le condizioni che saranno stabiliti nel relati= vo atto di quietanza. ——————————

L'acquirente si obbliga inoltre a soddisfare esattamente e puntualmente tutte le semestralità del mutuo alle relative scadenze. ——————————

La società venditrice, in persona del suo Amministra= tore Unico, dichiarando di aver ricevuto la somma di prezzo di lire 1.650.000 ---------- e preso atto

068

Pag. 6 richiesta n. 1545 Quietanza dell'

dell'avvenuto accollo della quota di mutuo di lire SETTEMILIONITRECENTOCINQUANTAMILA, rilascia all'acquirente ampia e liberatoria quietanza a saldo dell'intero prezzo, e rinunzia all'ipoteca legale.

L'Ufficiale Sanitario, in seguito ad accertamenti eseguiti in data 20/12/1976, ha rilasciato certificato di idoneità, per l'abitabilità, relativo a tutto il complesso immobiliare "GABBIANO AZZURRO". ———

Il tecnico del Comune di Roseto Capo Spulico, in seguito ad eccertamenti eseguiti in data 21/12/1976, ha espresso parere favorevole per tutto il complesso "GABBIANO AZZURRO". ———

L'appartamento in oggetto é stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Roseto Capo Spulico, in data 22/1/1977. ———

L'unità immobiliare venduta si trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto all'acquirente e dalla stessa accettato. ———

L'acquirente dichiara di essere stata immessa nel possesso pacifico legale e materiale dell'appartamento in data precedente. Da tale data decorrono a favore ed a carico dell'acquirente tutti gli effetti giuridici ed economici, utili ed onerosi. ———

La Società venditrice garantisce la proprietà e disponibilità dell'unità immobiliare venduta e la sua

libertà da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle sopra descritte relative alla quota di mutuo fondiario. ———————

L'acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio, predisposto dalla Società venditrice e depositato nei miei atti con verbale in data 26 giugno 1977, reg.to a Cassano Ionio il 27 giugno 1977 al n.481, di cui dichiara di aver preso visione precedentemente. ———————

Richiesto, ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura alle parti che dichiarano di approvarlo per= ché conforme alla loro volontà. ———————

Dattiloscritto da persona di mia fiducia in due fo= gli per pagine sei e parte della settima, viene sot= toscritto dalle parti e da me Notaio. ———

SPECIFICA

Carta e bollo	L.	3000
Scritto	.	2100
Repertorio	.	500
Onorario	.	60800
Cassa N.	.	15200
Copia rogito	.	—
Copia Volture	.	—
Copia trascr.	.	—
Tassa archivio	.	7600
IVA	.	10710
Totale	L.	99910

Trascritto presso la Conservatoria dei Reg. Imm. di Cosenza
il 28-7-1977 al N. 12173 R.G. e N. 13467 R.S.
Tasse lire 7300

CASSANO AL JONIO (PR) DOTT. [illegible] NOTAIO IN

Mod. 1031

PARTI				ATTO			
COGNOME e NOME				Natura	Data	Numero	
atti	Cessanti	atti	rilasciati			del repertorio	della raccolta
		Jacobini Francesco Paolo		Vendita autovettura	22-9-1976	37266	
		Dott. Giovan Battista		Procura speciale	24-9-1976	37275	
		Italinvest S.p.A		Procura speciale	26-9-1176	37281	
		Santoro Nicola		Procura speciale	14-10-76	37389	
Iannielli	Domenico			Vendita	30-10-1976	37450	7059
		Iannicelli Chiara		Procura speciale	22-11-1976	37540	
Imparato	Gaetano			Vendita	22-11-1976	37549	7095
Imperandi	Luigina	Guzzella		Vendita di quota divisa	7-12-1976	37598	7114
Jacoe	Fortuna Massimo			Vendita di quota di terreno	7-12-1976	37598	7114
Iannicelli	Giuseppe			Atto Costitutivo Banca Popolare di Avellino	19-12-1176	37672	7159
Fidoro	Carmine			-	-	-	-
Indrieri	Francesco			-	-	-	-
Juele	Attilio			Vend. Assemblea Straord.	20-12-76	37686	7161
Jarni	Giacinto			Vendita	20-12-1976	37692	7167
Iannicelli	Salvatore			Vendita	28-12-1976	37729	7186
		1977					
		Imperandi Luigia Guzzella		Vendita autovettura	7-1-1977	37785	
Italinvest	S.p.A			Vendita	16-1-1977	37830	7240
Jacobini	Salvatore			Donazione	20-1-1977	37844	7248
Jacobini	Francesco			-	-	-	-
Jarni	Rosina			Donazione	5-2-1977	37954	7278
		Juele	Silvio	Vendita autovettura	7-2-1977	37956	
Inter Sibari	S.p.A			Rettifica dello Contratto di finanziamento autovet.	9-2-1977	37957	7284
Jarni	Giacinto				1-3-1977	38097	7314
Jarni	Filomena			Vendita	24-3-1977	38117	7354
Italinvest	S.p.A			Contratto di comodato servizio	26-4-1977	38223	7401
Inter Sibari	S.p.A			Vendita	28-6-1977	38346	7441
Italinvest	S.p.A			Deposito regolamento di condominio	26-6-1977	38481	7478

Mod. 1031

PARTI				ATTO			
COGNOME e NOME				Natura	Data	Numero	
atti	convenuti	atti	rilevati			del repertorio	della raccolta
Indivieri	Fiorenzo			Atto Costitutivo	29-6-1977	38198	7184
Ildoro	Carmine			–	–	–	–
Italinvest	S.p.A			Vendita	2-7-1977	38514	7194
Italinvest	S.p.A			–	–	38515	7495
Italinvest	S.p.A			Vendita	–	38516	7496
Italinvest	S.p.A			Vendita	–	38517	7197
Italinvest	S.p.A			Vendita	–	38518	7198
Italinvest	S.p.A			–	–	38519	7199
Italinvest	S.p.A			Vendita	–	38520	7500
Italinvest	S.p.A			–	–	38521	7501
Italinvest	S.p.A			Vendita	3-7-1977	38522	7502
Italinvest	S.p.A			–	–	38523	7503
Italinvest	S.p.A			–	–	38524	7504
Italinvest	S.p.A			Vendita	9-7-1977	38555	7518
Italinvest	S.p.A			Vendita	9-7-1977	38556	7519
Italinvest	S.p.A			Vendita	9-7-1977	38557	7520
Italinvest	S.p.A			Vendita	10-7-1977	38558	7521
Italinvest	S.p.A			Vendita	10-7-1977	38559	7522
Italinvest	S.p.A			Vendita	16-7-1977	38590	7532
Italinvest	S.p.A			Vendita	17-7-1977	38591	7533
Italinvest	S.p.A			Vendita	17-7-1977	38592	7534
Italinvest	S.p.A			Vendita	17-7-1977	38592	7534
Italinvest	S.p.A			Vendita	17-7-1977	38593	7535
Italinvest	S.p.A			Vendita	21-7-1977	38621	7551
Italinvest	S.p.A			Vendita	21-7-1977	38622	7552
Italinvest	S.p.A			–	–	–	–
Italinvest	S.p.A			Vendita	21-7-1977	38623	7553
Italinvest	S.p.A			Vendita	21-7-1977	38624	7554
Italinvest	S.p.A			Vendita	31-7-1977	38688	7581
Farnaccone	Carolina						
Italinvest	S.p.A						
Italinvest	S.p.A						
Italinvest	S.p.A						
Zeillard	Odette						
Italinvest	S.p.A						
Italinvest	S.p.A						
Italinvest	S.p.A						

Stab. Tip. S. Marco - Lucca

Da: castrovillari@pec.adrcenter.com
Oggetto: Convocazione per mediazione - CST/2/26 - GIUSEPPE DI BELLO, GIOVANNI BE[...] e Italinvest spa, Martina Nicole[...]
Data: 17/07/2026 15:54
A: cond.gabbiano@pec.it

ADR Center®
SOLVING THE UNSOLVED

NR. 1 - REGISTRO ORGANISMI DI MEDIAZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

AVVISO DI CONVOCAZIONE A PARTECIPARE AL PRIMO INCONTRO DI MEDIAZIONE ai sensi del D. Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche, del D.M. 150/2023 e del Regolamento di ADR Center approvato dal Ministero della Giustizia

Buongiorno,
a seguito della domanda di mediazione presentata da **GIUSEPPE DI BELLO** (Parte Istante), **GIOVANNI BENITO CALIA** (Parte Istante), **GIOVANNI SABATO** (Parte Istante), **PIERVITO BIANCHI** (Parte Istante) nei confronti di **Italinvest spa** (Parte Convocata), **Martina Nicoletti** (Parte Convocata), **Francesco Giovanni Savino** (Parte Convocata), **Aurelia Maria Bruna Savino** (Parte Convocata), **Michele Mangiatordi** (Parte Convocata), **Francesca Esposito** (Parte Convocata), **Villaggio Gabbiano Azzurro** (Parte Convocata), **David Rinaldi** (Parte Convocata), **Silvana Alfano** (Parte Convocata), **Clarita Berloco** (Parte Convocata), il Mediatore nominato convoca le Parti per il primo incontro effettivo:
Il luogo dell'incontro è **CORIGLIANO-ROSSANO - Via Margherita 199 (sala: Stanza Virtuale) presso ISMED (Accordo stipulato ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. t, D.M. n. 150/2023)**
il seguente giorno: **8/9/2026**
al seguente orario: **10:00**

Dati mediazione
Protocollo: **CST/2/26**

Depositata il: **16-07-2026**
Sede designata: **Castrovillari presso ISMED (Accordo stipulato ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. t, D.M. n. 150/2023)**
Mediatore nominato: **Domenico Poerio**
Comediatore nominato:
Tribunale territorialmente competente: **Tribunale di CASTROVILLARI**
Tipologia: **Condizione di procedibilità**
Materia: **Impugnazione atti in materia condominiale**
Ragioni della pretesa: **Impugnativa rogito di compravendita del 23.04.2026, rap. 51737, racc. 26811 rogante notaio Camilleri avente ad oggetto vendita di porzioni di beni identificati al NCEU Comune di Roseto Capo Spulico foglio 34, part. 1065, da sub. nn. 4 a 12 beni con destinazione area urbana. Detti beni venivano altresì qualificati ed identificati dal regolamento condominiale del Villaggio Gabbiano Azzurro come" condominiali" e pertanto inalienabili ed indisponibili. Nonostante tale duplice preclusione la Italinvest spa ha alienato le porzioni di beni ad alcuni condomini del Villaggio Gabbiano Azzurro qualificandole agiuridicamente come cedibili. Si chiede l'annullamento di detti rogiti per contrarietà alle norme imperative di legge nonchè alle previsioni del regolamento condominiale.**
Oggetto della controversia: **impugnazione atti in materia condominiale**
Valore dichiarato: da € **indeterminato medio - da 1.001 a 50.000**

Modalità Adesione
La parte convocata è invitata a comunicare la propria adesione tempestivamente, indicando i dati di fatturazione completi e corretti, nonché i recapiti digitali cui effettuare tutte le comunicazioni.

In caso di mediazione online (stanza virtuale) il link verrà inviato solo previa adesione alla presente procedura.

In mancanza di preventiva adesione della parte convocata, ADR Center ed il mediatore hanno la facoltà di organizzare il primo incontro con le modalità ritenute più opportune. Ai sensi delle disposizioni di legge, il primo incontro effettivo si terrà anche in assenza della Parte convocata.
Nei casi previsti dall'articolo 5, comma 1, e quando la mediazione è demandata dal giudice, le parti dovranno prendere parte all'incontro con la necessaria assistenza legale.

Per visualizzare i **dettagli salienti della mediazione** ed eventualmente aderire alla procedura visitare la pagina https://odr3.adrcenter.com/conferma-adesione utilizzando il seguente codice: **I7LIAQB1YO**

Nell'**area riservata del fascicolo** potrà scaricare la domanda di mediazione, firmare online l'adesione, effettuare il pagamento e confermare la volontà di aderire alla procedura.

Per visionare tutte le informazioni relative alla procedura, inclusa eventuale documentazione condivisa da controparte (come allegati, memorie, etc.), può accedere alla piattaforma ODR3 disponibile alla pagina https://odr3.adrcenter.com/, previa registrazione.

Qualora Lei sia parte convocata e già registrata sulla nostra piattaforma ODR3, una volta effettuato l'accesso, potrà visualizzare tutti i dati della procedura ed effettuare anche l'adesione alla stessa.

Qualora, invece, Lei sia legale di parte convocata e già registrato sulla nostra piattaforma ODR3, se la Sua anagrafica è collegata alla mediazione potrà visualizzare la medesima nella Sua area personale.
Qualora non fosse ancora iscritto e volesse creare un account, la preghiamo di utilizzare questo link per la registrazione: **CLICCA QUI**

Conseguenze della mancata partecipazione:
Decreto Legislativo n. 28 /2010 Art. 12-bis
Conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione

1. Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile.
2. Quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

3. Nei casi di cui al comma 2, con il provvedimento che definisce il giudizio, il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione.
4. Quando provvede ai sensi del comma 2, il giudice trasmette copia del provvedimento adottato nei confronti di una delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, al pubblico ministero presso la sezione giurisdizionale della Corte dei conti, e copia del provvedimento adottato nei confronti di uno dei soggetti vigilati all'autorità di vigilanza competente.

Spese di adesione e di mediazione del primo incontro e credito d'imposta: Ai sensi dell'art. 28 del Decreto del Ministero della Giustizia nr. 150 del 2023, per le procedure di mediazione iniziate con domanda presentata dal 15 Novembre 2023 ciascuna parte è tenuta a corrispondere un importo a titolo di indennità comprendente le spese di avvio e le spese di mediazione per lo svolgimento del primo incontro di mediazione effettivo della durata massima di due ore, oltre alle spese vive. Tali importi sono dovuti da ciascuna delle parti, rispettivamente, alla presentazione della domanda di mediazione e al momento dell'adesione. Le spese di avvio sono dovute da ciascuna Parte Istante e da ciascuna Parte Convocata; le spese di mediazione sono corrisposte per centri di interesse. Le Parti hanno diritto ad un credito d'imposta fino a Euro 600 per procedura di mediazione ai sensi del DM 150/2023.

Colgo l'occasione di augurare una pronta risoluzione della lite grazie all'esperienza del mediatore nominato di ADR Center esperto nella risoluzione stragiudiziale delle controversie civili e commerciali.

Cordiali saluti,
ADR Center

ADR CENTER S.R.L.

Cap. Soc. €10.000 i.v.

Reg. Impr. di RM - REA 1083072

P.I. e C.F. 03535970879

Tel. +39 06 36 09 37

adrcenter.com

info@adrcenter.com

adr@pec.adrcenter.com

Copyright © 1998-2025 ADR CENTER S.R.L. - Tutti i diritti riservati - P.I. 03535970879 - info@adrcenter.com

CHAT «CONDOMINIO GABBIANO AZZURRO» 1/6/26







