Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro

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

Gentili Condomini,

ritengo opportuno accompagnare la relazione in calce con alcune precisazioni sul mandato ricevuto dall'Assemblea e sull'attività conseguentemente svolta.

Come sapete, ho accettato l'incarico di Amministratore del Condominio a titolo completamente gratuito, mettendo a disposizione del Condominio il mio tempo e le mie competenze con l'obiettivo di assicurare, in questa particolare fase, continuità amministrativa, trasparenza e tutela degli interessi comuni.

Fin dal mio insediamento ho ritenuto opportuno adottare un metodo improntato a una informazione più frequente e puntuale dei condomini, anche mediante comunicazioni e circolari, senza necessariamente attendere l'unica assemblea annuale che veniva programmata.

Si tratta di un metodo diverso rispetto alla precedente gestione, durante la quale, per circa quarant'anni, l'informazione condominiale è stata sostanzialmente concentrata nell'assemblea annuale e non risulta essere stato adottato un analogo sistema di comunicazioni periodiche dell'Amministratore.

Naturalmente sono consapevole che altri potrebbero svolgere questo incarico meglio di me, dedicandovi maggiore tempo e assicurando una diversa qualità o quantità di attività. Non ritengo, tuttavia, che dall'Amministratore possano essere pretese soluzioni immediate a questioni complesse, alcune delle quali hanno origini risalenti a molti decenni prima dell'inizio del mandato.

Proprio una di queste questioni è stata oggetto degli incontri del 9 e 10 agosto 2026, ai quali ho partecipato, pur nel pieno del periodo feriale, in esecuzione di uno specifico mandato conferitomi dall'Assemblea.

A questo proposito ritengo necessario precisare esattamente quale fosse il mandato ricevuto, per evitare equivoci sulla natura e sulle finalità degli incontri.

L'Assemblea del 18 luglio 2026 non ha conferito all'Amministratore il compito di negoziare o raggiungere un accordo con ITALINVEST. Ha conferito, invece, un mandato "esclusivamente esplorativo e ricognitivo", finalizzato alla partecipazione agli incontri con ITALINVEST e alle interlocuzioni con le controparti, "al solo scopo di acquisire ogni utile elemento tecnico, giuridico ed economico per la valutazione della proposta formulata".

L'Assemblea ha inoltre previsto che l'Amministratore fosse coadiuvato da una delegazione di Condomini, preferibilmente comprendente soggetti con competenze giuridiche e tecniche, con funzioni di supporto e partecipazione agli incontri e senza autonomi poteri rappresentativi.

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

Ancora più chiaramente, l'Assemblea ha stabilito che tale mandato non attribuisse all'Amministratore alcun potere di sottoscrivere accordi, transazioni, conciliazioni, rinunce o atti dispositivi dei diritti del Condominio e che la partecipazione agli incontri non comportasse alcun riconoscimento delle pretese avanzate da ITALINVEST S.p.A. o dagli altri soggetti coinvolti.

La finalità era quindi molto precisa: approfondire la proposta, acquisire ulteriori elementi e documentazione e riferire successivamente ai Condomini. È esattamente entro questi limiti che ho operato.

Nei giorni 9 e 10 agosto, insieme alla Delegazione di condomini, abbiamo partecipato agli incontri, ascoltato le differenti ricostruzioni, formulato domande, confrontato le posizioni rappresentate e acquisito gli elementi verbalmente esposti dalle parti e dagli altri intervenuti.

È importante però riferire con altrettanta chiarezza anche il risultato concreto di tale attività ricognitiva.

All'esito dei due incontri non è stata consegnata all'Amministratore o alla delegazione ulteriore documentazione idonea ad aggiungere nuovi elementi documentali alla situazione già conosciuta dal Condominio.

Sono state esposte e confrontate differenti ricostruzioni giuridiche e documentali, ma le rispettive posizioni sulla titolarità e sul regime delle aree sono rimaste sostanzialmente contrapposte.

È stata altresì rappresentata da ITALINVEST una proposta economica relativa alla vendita dei giardini, nei termini riportati analiticamente nella relazione che segue.

Pertanto, sotto il profilo strettamente esplorativo e ricognitivo, gli incontri non hanno prodotto ulteriori elementi documentali tali da consentire di superare le questioni già emerse o le differenti interpretazioni esistenti.

Questo è l'esito che, in adempimento del mandato ricevuto, sono tenuto a riferire all'Assemblea.

Non sarebbe invece corretto affermare che l'Amministratore abbia tentato una transazione e che questa sia fallita: non era questo il mandato conferitomi e non ho esercitato poteri che l'Assemblea espressamente non mi aveva attribuito.

Rimane una contrapposizione concreta tra chi, sulla base degli atti stipulati, sostiene la legittimità degli acquisti effettuati da ITALINVEST e chi sostiene invece che le aree interessate fossero già comuni ai condomini e che, conseguentemente, i successivi trasferimenti abbiano inciso su diritti già appartenenti agli stessi.

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

Si tratta di posizioni contrapposte che devono rimanere rigorosamente distinte dalla posizione istituzionale dell'Amministratore. Non compete all'Amministratore stabilire chi abbia ragione. Il mio compito è tutelare il Condominio, eseguire le deliberazioni dell'Assemblea, acquisire gli elementi disponibili e riferirli correttamente, garantendo che l'Amministrazione non diventi strumento dell'una o dell'altra parte.

In questi giorni, anche per la maggiore presenza dei condomini nel complesso durante il periodo estivo, la vicenda sta comprensibilmente alimentando numerose conversazioni, richieste di informazioni, ricostruzioni e interpretazioni.

È assolutamente legittimo discutere e avere opinioni differenti. Ritengo però che una questione patrimoniale e giuridica di questa rilevanza debba essere affrontata sulla base di atti, documenti e informazioni verificabili, evitando che conversazioni informali o ricostruzioni necessariamente parziali possano essere scambiate per informazioni ufficiali dell'Amministrazione o posizioni del Condominio.

Per questa ragione ritengo preferibile mettere la medesima informazione a disposizione di tutti. Avrei ritenuto opportuno portare formalmente l'esito del mandato ricognitivo all'ordine del giorno della prossima Assemblea del 17/18 agosto. L'imminenza dell'adunanza, tuttavia, non consente di procedere all'integrazione dell'ordine del giorno assicurando a tutti gli aventi diritto il rispetto dei termini e delle modalità previste per la convocazione.

Ho quindi ritenuto più corretto non forzare l'inserimento di un nuovo punto all'ordine del giorno e anticipare invece a tutti i Condomini, mediante la presente circolare, la relazione sull'attività svolta.

La relazione allegata ha natura esclusivamente informativa e ricognitiva: non costituisce deliberazione, non integra l'ordine del giorno della prossima Assemblea, non attribuisce ragione ad alcuna delle parti e non comporta alcun riconoscimento, da parte dell'Amministratore o del Condominio, circa la proprietà, disponibilità o regime giuridico delle aree controverse.

Per assicurare la massima trasparenza e correttezza della ricostruzione, tutti i Condomini che hanno personalmente partecipato agli incontri del 9 e 10 agosto sono invitati a segnalare eventuali omissioni, precisazioni o integrazioni riguardanti fatti, documenti, proposte o dichiarazioni effettivamente intervenuti durante gli incontri.

Le integrazioni pertinenti saranno acquisite, affinché quanto riferito alla compagine condominiale costituisca una ricostruzione quanto più possibile completa dell'attività svolta e non la personale interpretazione dell'Amministratore.

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

Chiedo soltanto che le eventuali osservazioni riguardino fatti e dichiarazioni effettivamente verificatisi durante gli incontri, evitando valutazioni personali, accuse o considerazioni estranee all'attività ricognitiva svolta.

Questo metodo vuole tutelare tutti: chi ha acquistato le aree, chi ne contesta il trasferimento, chi ha promosso iniziative giudiziarie, chi sostiene posizioni differenti e, soprattutto, il Condominio nel suo complesso.

Tutela anche l'Amministratore, che deve poter eseguire il mandato ricevuto con assoluta imparzialità, senza essere identificato con le ragioni dell'una o dell'altra parte.

Il fatto che io abbia assunto gratuitamente l'incarico non diminuisce le responsabilità che ne derivano e non modifica il dovere di operare con prudenza, trasparenza e rispetto delle competenze dell'Assemblea. Continuerò pertanto a informare i Condomini sugli elementi rilevanti che emergeranno, distinguendo sempre i fatti documentati dalle opinioni e dalle tesi delle diverse parti. La trasparenza non significa prendere posizione. Significa mettere tutti nelle condizioni di conoscere gli stessi fatti. È esclusivamente con questa finalità che viene trasmesse la presente comunicazione e la relazione che segue.

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE SULL'ESITO DEL MANDATO ESPLORATIVO RICOGNITIVO

L'Amministratore ing. Amedeo Sabato riferisce ai Condomini in merito al mandato esplorativo ricevuto dall'Assemblea del 18 luglio u.s., 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 dalla stessa formulata.

In esecuzione di tale mandato si sono svolti due incontri, rispettivamente in data 9 agosto 2026 e 10 agosto 2026, ai quali l'Amministratore ha partecipato unitamente a una delegazione di Condomini.

L'Amministratore precisa preliminarmente che il mandato ricevuto aveva natura esclusivamente esplorativa e non attribuiva alcun potere di concludere o sottoscrivere accordi o transazioni, riconoscere diritti di terzi, rinunciare a diritti del Condominio o dei singoli condomini, disporre di beni o diritti comuni o comunque assumere obbligazioni definitive per conto del Condominio.

La partecipazione dell'Amministratore agli incontri deve pertanto essere intesa esclusivamente quale attività di acquisizione di informazioni, documentazione e proposte da riferire all'Assemblea e/o ai Condomini.

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

1. Posizione sostenuta circa la natura condominiale delle aree

Nel corso degli incontri, da parte di alcuni Condomini della delegazione condominiale e, in particolare, negli interventi di carattere giuridico svolti nel corso del confronto, è stata prospettata la tesi secondo la quale le aree esterne, i viali e le zone funzionalmente destinate al servizio del complesso avrebbero avuto ab origine natura condominiale in conseguenza della realizzazione del complesso e della successiva vendita delle singole unità immobiliari.

A sostegno di tale ricostruzione sono stati richiamati:

- l'originaria configurazione unitaria del complesso edilizio;
- la destinazione dei viali e delle aree esterne a servizio delle diverse palazzine;
- la presenza nelle già menzionate aree dei sottoservizi, delle reti fognarie, degli impianti e delle infrastrutture comuni;
- gli originari titoli di acquisto, nei quali, secondo quanto rappresentato dagli intervenuti, non sarebbe stata rinvenuta una specifica riserva di proprietà di dette aree in favore della Società costruttrice;
- il contenuto del regolamento condominiale di natura contrattuale;
- la circostanza che il complesso sarebbe stato concepito e realizzato secondo un progetto unitario;

è stata inoltre richiamata la vicenda urbanistica originaria del complesso e la prevista destinazione di alcune superfici a strade, verde e altre opere, nonché la prospettata cessione di determinate aree al Comune di Roseto Capo Spulico.

Secondo tale ricostruzione, con il progressivo trasferimento delle singole unità immobiliari, sarebbero stati trasferiti anche i proporzionali diritti sulle parti comuni.

È stato conseguentemente sollevato il dubbio circa la legittimazione di ITALINVEST a disporre successivamente delle medesime aree.

2. Posizione rappresentata da ITALINVEST

Nel corso del confronto la ITALINVEST, in persona dell'Amministratore p.t., ha asserito la titolarità dominicale delle aree controverse affermando che i relativi titoli fossero nella diponibilità del notaio Camilleri.

Secondo la posizione di ITALINVEST mancherebbe un atto mediante il quale la stessa Società abbia formalmente trasferito ai condomini la proprietà delle aree comuni controverse.

È stato pertanto sostenuto che la destinazione materiale delle aree al servizio del complesso e le disposizioni contenute nel regolamento condominiale non sarebbero, da sole, sufficienti a dimostrare l'avvenuto trasferimento della relativa proprietà ai singoli condomini in proporzione ai diritti di proprietà di ciascuno.

3. Posizione relativa alle aiuole e ai giardini dei piani terra

Particolare attenzione è stata dedicata alle aree adiacenti agli appartamenti posti al piano terra.

La delegazione condominiale ha richiamato il regolamento condominiale e, in particolare, la disposizione secondo cui le aiuole delimitate da muretto e adiacenti agli appartamenti al piano terra sono attribuite in uso ai proprietari degli appartamenti limitrofi.

Nel confronto è emersa la ulteriore criticità circa la natura giuridica di tale uso, ossia se esso possa configurarsi quale diritto reale o diritto obbligatorio.

4. Modificazioni intervenute nel tempo

Nel corso del confronto è stato inoltre evidenziato che, nell'arco dei decenni, alcune delle aree originariamente scoperte e attribuite in uso ai proprietari dei piani terra sarebbero state oggetto di modificazioni, delimitazioni e trasformazioni.

È stata prospettata la necessità di verificare, eventualmente caso per caso, la conformità di tali trasformazioni rispetto al regolamento condominiale, alle eventuali autorizzazioni condominiali e alla disciplina edilizia e urbanistica applicabile.

5. Atti notarili già stipulati

Un punto centrale del confronto ha riguardato gli atti notarili mediante i quali sono state già trasferite alcune delle aree interessate dalla controversia.

Da parte di alcuni presenti è stata evidenziata l'impossibilità per ITALINVEST di trasferire tali beni, sul presupposto che gli stessi fossero già divenuti comuni ai condomini.

Dall'altra parte è stato evidenziato che gli atti risultano stipulati sulla scorta degli accertamenti preliminari svolti dal notaio rogante.

I condomini acquirenti presenti hanno ribadito la propria buona fede respingendo l'accusa di aver assunto condotte intenzionalmente lesive degli interessi degli altri condomini.

Pur nella diversità delle rispettive posizioni, è stata manifestata l'esigenza di evitare che la questione giuridica e patrimoniale degeneri in contrapposizioni personali tra condomini.

6. Incontro del 10 agosto e posizione rappresentata in sede notarile

Nell'incontro del 10 agosto 2026, svoltosi anche al fine di approfondire la ricostruzione documentale posta alla base degli atti già stipulati, è stata rappresentata verbalmente, dal notaio rogante, la tesi secondo cui, sulla base delle verifiche effettuate, la particella

interessata non sarebbe mai stata formalmente trasferita dalla Società e sarebbe rimasta nella disponibilità della stessa.

A tale ricostruzione parte della delegazione condominiale ha contrapposto le proprie osservazioni fondate sul contenuto dei singoli atti di acquisto (assenza di riserva di proprietà in capo alla ITALINVEST delle aree controverse e cessione dei proporzionali diritti sulle parti comuni), la destinazione funzionale delle aree, il contenuto del regolamento condominiale, la presenza dei sottoservizi e la complessiva vicenda urbanistica del complesso.

Il confronto non ha consentito di superare le differenti interpretazioni circa la titolarità e il regime giuridico delle aree.

7. Proposta economica formulata da ITALINVEST

La ITALINVEST nell'incontro del 9 agosto ha prospettato la disponibilità alla vendita delle aree/giardini interessati ai proprietari degli appartamenti al piano terra, indicando i seguenti corrispettivi:

- € 3.000,00 per ciascun giardino relativo agli appartamenti "mini laterali";
- € 2.000,00 per ciascun giardino relativo agli appartamenti "mini centrali".

Il tutto per un complessivo di circa € 300.000,00 oltre spese notarili e di frazionamento.

Solo a completamento di tutte le operazioni di compravendita, la ITALINVEST si è dichiarata disponibile a trasferire, senza corrispettivo, le aree residue al condominio.

Uno dei presenti ha contestato all'Amministratore della ITALINVEST l'incongruenza della richiesta economica rispetto al corrispettivo di € 1.000,00 per giardino applicato negli atti di trasferimento precedentemente stipulati. La ITALINVEST ha replicato, chiarendo, che il trattamento di maggior favore riservato ai primi acquirenti è stato determinato da precisa intercessione di uno di essi, e si è riservato di contrattare le condizioni singolarmente.

L'Amministratore del Condominio dà atto della proposta esclusivamente ai fini del corretto e completo adempimento del mandato esplorativo ricevuto. La proposta viene pertanto riferita ai Condomini in esito agli incontri tenutisi.

8. Possibilità di una soluzione complessiva e contenzioso esistente

Nel corso degli incontri è stata manifestata da più parti l'opportunità di ricercare, ove possibile, una soluzione negoziale capace di definire una questione che interessa il Complesso da molti anni.

È stato tuttavia evidenziato che un eventuale accordo dovrebbe tenere conto delle differenti posizioni giuridiche, degli atti già stipulati e del contenzioso in fieri.

È emersa altresì l'esigenza che una eventuale soluzione abbia carattere sufficientemente complessivo da evitare la sovrapposizione tra accordi negoziali e controversie giudiziarie ancora pendenti.

Fraterni saluti.

Roseto Capo Spulico lí 11/08/2026.

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

Amministratore **ing. Amedeo Sabato**

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

www.gabbiano-azzurro.it

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