Re:Osservazioni alla relazione relativa agli incontri del 9 e 10 agosto 2026

Da **cond.gabbiano@pec.it** <cond.gabbiano@pec.it>
A **italinvest.legale@pec.it** <italinvest.legale@pec.it>
Data domenica 16 agosto 2026 - 18:13

Egregio Sig. Clemente,
ho preso visione della Sua comunicazione contenente alcune osservazioni alla relazione relativa agli incontri del 9 e 10 agosto 2026.
Preliminarmente, mi permetto di rilevare come appaia quanto meno singolare che venga richiesta una modifica o integrazione del resoconto di un incontro – quello tenutosi presso il Notaio Camilleri – al quale Lei personalmente non ha preso parte.
La relazione dell'Amministratore, infatti, ha il compito di riferire quanto effettivamente emerso nel corso degli incontri e non di recepire, a posteriori, interpretazioni o valutazioni formulate da soggetti che non vi hanno partecipato.
Ad ogni modo, come certamente Le sarà stato riferito dai presenti, non può affatto ritenersi che l'incontro abbia definitivamente chiarito la questione della natura e della titolarità delle aree e, conseguentemente, della validità degli atti di compravendita del 23 aprile 2026.
Al contrario, tali questioni sono rimaste controverse e continuano ad essere oggetto di differenti valutazioni giuridiche.
In tale contesto, trasformare una valutazione emersa nel corso dell'incontro in una sorta di accertamento definitivo della legittimità della proprietà di ITALINVEST e delle successive compravendite sarebbe, a mio avviso, una rappresentazione non corretta né prudente dell'esito del confronto.
Quanto, poi, alla richiesta di indicare i nominativi dei partecipanti, ritengo opportuno precisare che l'incontro non è stato oggetto di verbalizzazione, né risulta che il mandato conferito all'Amministratore prevedesse la redazione di un verbale formale con l'indicazione nominativa dei presenti. La relazione predisposta costituisce, appunto, un resoconto dell'attività svolta nell'ambito del mandato ricevuto e non il verbale di una riunione.
Quanto, infine, alle indicazioni relative ai prezzi di vendita, all'IVA, alle spese di frazionamento e alle modalità attraverso le quali i singoli condomini potrebbero procedere all'acquisto, ritengo opportuno mantenere nettamente distinti i ruoli.
L'Amministrazione condominiale non può essere trasformata, direttamente o indirettamente, in un veicolo commerciale attraverso il quale promuovere presso i condomini la vendita di beni la cui stessa titolarità è, allo stato, oggetto di contestazione.
Ciò apparirebbe tanto più inopportuno considerando il quadro di evidente incertezza nel quale ancora ci muoviamo e potrebbe persino ingenerare nei condomini l'erronea convinzione che il Condominio o la sua Amministrazione abbiano riconosciuto la piena legittimità delle pretese di ITALINVEST.
ITALINVEST dispone certamente di tutti gli strumenti e i mezzi che riterrà opportuni per pubblicizzare autonomamente le proprie proposte commerciali e per rappresentarne direttamente agli eventuali interessati condizioni economiche, costi e modalità. Non sembra, dunque, necessario attribuire all'Amministrazione condominiale anche l'inedito ruolo di intermediario commerciale.
Per queste ragioni, ritengo che la relazione possa restare agli atti nella sua formulazione, unitamente alla Sua comunicazione, affinché ciascun condomino possa prenderne conoscenza e formarsi liberamente il proprio convincimento. Tutti i documenti saranno pubblicati sul sito del Gabbiano al quale tutti i condomini hanno accesso.
Fraterni saluti.

ing. Amedeo Sabato
Amm.tore pro-tempore
Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro

Da italinvest.legale@pec.it
A cond.gabbiano@pec.it
Cc
Data Wed, 12 Aug 2026 20:39:09 +0200
Oggetto Osservazioni alla relazione relativa agli incontri del 9 e 10 agosto 2026

Egregio Amm.tore Ing. A. Sabato,

Attraverso alcuni condomini ho ricevuto il suo resoconto relativo agli incontri del 9 e 10 agosto 2026.

L'assemblea aveva previsto che l'amministratore fosse affiancato da una delegazione di condomini esperti.
Nel testo si dice che l'amministratore ha partecipato agli incontri del 9 e 10 agosto, ma non viene esplicitamente confermato se questa delegazione fosse presente o meno insieme a lei ed, eventualmente, chi fossero i componenti: la ritengo una informazione essenziale per gli assenti.

A tale proposito vorrei invitarla a precisare ai condomini che in sede di incontro con Notaio Camilleri, nonostante le numerose domande poste dai condomini, è emersa la legittimità della proprietà in capo alla scrivente e di conseguenza la legittimità degli atti di vendita del 23 aprile 2026: circostanza che lei non ha evidenziato.

Non mi risulta che dall'incontro sia emerso altro di legalmente rilevante.

In ogni caso, è opportuno precisare a tutti i condomini che l'importo richiesto deriva dall'incidenza delle spese di frazionamento per €.500 IVA al 22% e dall'applicazione dell'Iva al 22%.

Questo vuol dire che il costo ideale è:

- €2000 per gli angolari
- €1000 per i centrali

Nel caso, ognuno può provvedere ad accollarsi le spese di frazionamento.

Sull'IVA al 22% non posso incidere, salvo verificare la non applicabilità.

Per completezza si fa presente che i primi acquirenti hanno pagato alcuni €.1.000 + IVA al 22% ed alteri €.2.000 oltre IVA al 22% e si sono accollati direttamente le spese tecniche.

Fiducioso nel fatto che lei segnali questa mia osservazione ai condomini, la saluto cordialmente.

Italinvest SpA
L'amministratore Unico