RISPOSTA NOTA DOTT. MICHELE MANGIATORDI

In relazione alla nota pervenuta dal condomino Mangiatordi dott. Michele, si precisa: la relazione sugli incontri del 9 e 10 agosto 2026 (incontri la cui effettiva tenuta era del tutto ignota alla data del 18 luglio u.s., essendo i predetti stati confermati solo pochi giorni prima del 9/10 agosto) non riporta l'elenco nominativo dei condomini partecipanti poiché il mandato assemblare non prevedeva la verbalizzazione di alcun incontro, ma solo la relazione dell'amministratore all'esito degli stessi.

La convocazione dell'assemblea del 17/18 agosto 2026 non contiene all'ordine del giorno la discussione del contenuto degli incontri per diversi ordini di motivo:

- Il mandato ricevuto di carattere esplorativo/ricognitivo non contempla né è prodromico ad alcun deliberato assembleare, non avendo il condominio, quale ente di gestione, alcuna possibilità e/o capacità di incidere sulle determinazioni volitive dei singoli condomini, né potendo esso essere invocato o coinvolto a tal fine;
- Alla data della convocazione dell'assemblea ordinaria, vi era assoluta incertezza sull'effettiva tenuta degli incontri, sia con ITALINVEST che con il notaio Camilleri;
- Essendosi già tenuta un'assemblea straordinaria (quella del 18 luglio 2026) espressamente dedicata, tra gli altri, anche a tale tema, non si è ritenuto opportuno inserire il punto all'ordine del giorno poiché avrebbe catalizzato la totale attenzione dell'assemblea, come peraltro già accaduto il 18 luglio 2026, impendendo la discussione degli altri punti all'ordine del giorno, in primis l'approvazione del rendiconto e del bilancio di previsione (argomenti specifici di un'assemblea ordinaria, qual è quella del 17/18 agosto 2026);

A conferma di quanto precede, si evidenzia che immediatamente a valle degli incontri stessi, è stata redatta e trasmessa a tutti i condomini relazione analitica sul contenuto dei due incontri.

Non risponde affatto al vero che, in specie in esito all'incontro con il notaio Camilleri, sia emersa la legittimità degli atti dell'aprile 2026. Innanzitutto, diversamente da quanto ci si aspettava, alcuna documentazione è stata consegnata limitandosi il notaio a ribadire che il titolo di provenienza in capo ad ITALINVEST fosse quello relativo agli atti di acquisto delle particelle inedificate del 1973, come se la trasformazione edilizia delle stesse non avesse comportato alcun effetto/conseguenza. Infatti, è emerso che al notaio non è stato sottoposto, prima del 10 agosto 2026, il regolamento condominiale contrattuale. Lo stesso professionista ha asserito di non conoscerlo perché non trascritto, obliandone la natura contrattuale.

L'incontro presso lo studio del notaio Camilleri non poteva avere la pretesa di contestare ad un pubblico ufficiale la correttezza del suo operato, sia perché lo stesso è vincolato al rispetto di leges artes sia perché vincolato da precipua responsabilità contrattuale nei confronti dei committenti. Per dirla in breve, non ci aspettava che il notaio riconoscesse l'esistenza di problemi e questioni di cui ha mostrato di non aver avuto preventiva

considerazione, ribadendo più volte di aver valorizzato, in uno ai titoli del 1973, le mere risultanze catastali. A mano dei committenti, il notaio ha asserito di aver consegnato una relazione, si ignora se preventiva alle stipule o successiva ad esse, che i medesimi committenti non hanno inteso partecipare al condominio.

Le questioni in ordine alle quali è stata evidenziata dal condomino Mangiatordi la disponibilità del Notaio a riscontrare le domande rivoltegli, ruotano intorno alla lettera dell'art.41 del regolamento condominiale, che testualmente recita:

"*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 del condominio o da chi che sia per la manutenzione delle aiuole e per l'impianto e la manutenzione delle piante".*

L'amministrazione condominiale non può confermare alcuna limitazione di validità/efficacia del regolamento condominiale, mai da alcuno impugnato o contestato in quasi 50 anni.

A questo punto è opportuno evidenziare che agli incontri del 9 e 10 agosto 2026 non sono stati presenti i condomini che hanno richiesto, ad organismo certificato, mediazione prodromica all'impugnativa giudiziale degli atti rogati ad aprile 2026.

Relativamente alla ritenuta disamina da parte del notaio del regolamento condominiale, ribadendo ancora una volta che il Notaio ne ha avuto visione solo il 10 agosto 2026, e certamente non ne ha fatto integrale lettura in tale data, non risponde al vero che esso disciplini "*la singola palazzina*". A tanto deve aggiungersi che i limiti redazionali dello stesso non consentono di ritenere "*non condominiali*" aree la cui destinazione d'uso ab origine condominiale è innegabile, trovando conferma nella natura di bene comune non censibile dell'unica particella catastale che le ricomprende tutte. Al riguardo è utile precisare che risulta che la particella 1065 sia stata attribuita a richiesta dell'amministratore della Ital ITALINVEST nel lontano 1995 quale bene comune non censibile. Di conseguenza, essendo nella stessa indistintamente ricomprese sia le aree limitrofe agli appartamenti ai piani terra che quelle ulteriori, ossia i viali di disimpegno tra le palazzine, resta indimostrato che oggetto di trasferimento sia stata la sola originaria consistenza delle dette aree limitrofe, attesa l'incontestata mutazione dello stato dei luoghi ad opera dei proprietari dei piani terra.

Non risponde al vero che il regolamento condominiale non citi mai le aree limitrofe ai piani terra.

Non risponde al vero che il regolamento specifichi che il passaggio di tubazione costituisca semplice servitù (si ricorda che le servitù si costituiscono per atto pubblico, per sentenza o

per destinazione del buon padre di famiglia in sede divisionale), tanto è vero che l'art. 42 del regolamento, in continuità con quanto contemplato all'art. 41, prevede che le relative spese manutentive – in quanto interessanti il sottosuolo, diversamente dalla manutenzione della aree limitrofe date in uso, costituenti il soprasuolo – siano ripartite in capo ai condomini.

Quanto alle tabelle millesimali, l'eventuale irritualità del relativo deposito/allegazione non è idonea a travolgere la validità del regolamento condominiale ed in ogni caso le stesse, predisposte dal costruttore, sono comunque state utilizzate per quasi 50 anni, rilevandosene solo la non esaustività.

Per amore di verità non risponde al vero che "*in tempi non sospetti*" ITALINVEST fosse disponibile a trasferire al condominio le aree residue in esito ai completamenti di tutti i trasferimenti della aiuole ai proprietari dei piani terra: all'incontro del 9 agosto 2026 l'amministratore di ITALINVEST, a precipua domanda per meglio comprendere la proposta che stava formulando, sul se il trasferimento in favore del condominio fosse corrispettivo o meno, affermava inizialmente che lo stesso avrebbe dovuto essere oneroso, salva l'immediata precisazione del condomino Miangiatordi in ordine alla natura gratuita del trasferimento, come in precedenza allo stesso riferito dal medesimo Amministratore di ITALINVEST.

Sempre per completezza ed in armonia con quanto già rappresentato con la relazione trasmessa ai condomini, è evidente l'interesse commerciale di ITALINVEST a perseguire le vendite sollecitate da quanti hanno già stipulato, interesse che non può appartenere al condominio. Ciascun condomino potrà fare le proprie considerazioni in merito.

Non si ritiene, nella qualità, di dare riscontro alle ulteriori considerazioni svolte dal condomino Mangiatordi perché prive di qualsiasi valenza tecnica/economica/giuridica e da ritenersi effettuate a mero titolo personale, avendo lo stesso comprensibile interesse a ribadire in ogni contesto possibile la validità di un atto che lo vede coinvolto in prima persona e in ordine al quale permangono dubbi ed incertezze.



INCONTRO CON ITALINVEST del 9/8/26 e con il NOTAIO CAMILLERI del 10/8/26

Come già fatto in altre occasioni, l'amministratore - Ing. A. Sabato – non comunica tutto ai condomini. I motivi sono chiari a molti, ma non ancora a tutti.

Per ristabilire la verità dei fatti, purtroppo non correttamente rappresentati nella relazione dell'amministratore, la Italinvest Spa - attraverso l'amministratore unico - mi ha riferito di aver già notificato a mezzo PEC all'amministratore condominiale, quanto segue:

Da **italinvest.legale@pec.it** <italinvest.legale@pec.it>

A **cond.gabbiano@pec.it** <cond.gabbiano@pec.it>

Data mercoledì 12 agosto 2026 - 20:39

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

Tommaso Clemente

Firmato

Michele Mangiatordi



INCONTRO CON IL NOTAIO CAMILLERI DEL 10 AGOSTO 2026

La relazione dell'amministratore sull'incontro con il Notaio risulta incomprensibile a molti e soprattutto, l'amministratore non ha citato i presenti agli incontri e non se ne capisce il motivo! L'assemblea per il 17-18 agosto con ben 20 punti all'ordine del giorno non contiene stranamente la discussione sugli incontri, perché?

Se un giorno interpellerete i condòmini presenti ai due incontri, vi confermeranno i reali risultati emersi, soprattutto dopo il colloquio con il Notaio Camilleri, che ha risposto a decine di domande di ogni tipo per oltre un'ora:

- **La società "Italinvest SpA"** è proprietaria dell'area fin dal 1973;
- **Il condominio** non può vantare alcun diritto su di essa;
- **Gli atti di vendita del 23/04/2026** sono pienamente legittimi.

Nessuno tra gli intervenuti ha contestato la validità dell'atto del notaio Camilleri con una prova o un documento concreto. Anzi, va ringraziato il professionista che si è espresso chiaramente sulla portata ed i limiti del "Regolamento condominiale", sulla competenza del condominio, sulla remota possibilità di un'usucapione e sulle modalità con cui venivano redatti gli atti all'epoca in merito all'apposizione di vincoli. Qualora persistesse qualche dubbio, chiederò al notaio un ulteriore incontro con i condòmini interessati, magari registrandolo stavolta a futura memoria.

Relativamente ancora al Regolamento Condominiale, nella relazione dell'amministratore non viene menzionato che durante l'incontro con il Notaio è stato spiegato che:

1. **Riguarda la singola palazzina**;
2. **Avrebbe dovuto premettere** quali palazzine fossero incluse, ma manca qualsiasi riferimento in merito;
3. **Riporta un elenco tassativo** dei beni del "condominio", e non un elenco generico come asserito da qualcuno;
4. **Non cita mai** l'area antistante i piani terra;
5. **Specifica che il passaggio di tubi** per acqua e fogna costituisce una semplice servitù di passaggio, la quale lascia la piena proprietà del suolo al legittimo proprietario;
6. **Richiama a pagina 2** le "tabelle millesimali allegate", tabelle che in realtà non sono allegate, mettendo così in dubbio la valenza dell'intero "Regolamento";
7. **È stato chiarito dal notaio** che il Regolamento condominiale non attribuisce alcun diritto su beni che non siano già di sua proprietà;
8. **Riporta al secondo rigo** la dicitura: *"tutte le parti che non saranno cedute al Comune..."*.

In merito a quest'ultimo punto, dobbiamo ringraziare chi si reca ogni giorno al Comune a richiedere documenti inutili all'ufficio sbagliato, al solo scopo di prendersi il merito di far trasferire al Comune tutte le aree del Condominio: sì, avete letto bene

TRASFERIRE AL COMUNE TUTTE LE AREE DEL CONDOMINIO!

In tempi non sospetti, la Italinvest SpA era intenzionata a trasferire gratuitamente al condominio le aree che non le serviranno più dopo i frazionamenti e vendite dei piani terra.

L'obiettivo era quello di far consolidare in capo a tutti noi la proprietà di tali aree, così da poter valutare la recinzione di alcuni spazi o poterne disporre liberamente.

Non vi è alcun intento ricattatorio da parte della Italinvest SpA, contrariamente a quanto qualcuno sta sbandierando; si trattava, anzi, di una disponibilità che andava colta immediatamente.

Gli obiettivi, nel caso in cui i proprietari dei piani terra acquistassero la porzione di suolo antistante, sono i seguenti:

1. Rivedere le tabelle millesimali;
2. Garantire che non vi sia alcun danno per il condominio (un presunto danno più volte sbandierato ma mai dimostrato; forse il vero obiettivo non si può dire). Si è ipotizzata una perdita di "chance da veduta", ma vorrei far presente che prima vi erano solo blocchi di cemento sul pavimento (se proprio questo piace come veduta). Noi proprietari dei piani terra, ristrutturando la parte esterna, abbiamo abbellito l'intero edificio e tutta la zona. Se gli immobili al primo piano e alle mansarde oggi hanno valore, non è solo per la vicinanza al mare, ma anche per il contesto di verde in cui si trovano e per la cura che noi dei piani terra dedichiamo non solo alle aiuole, ma anche al verde piantato oltre di esse a nostre spese.
3. Le parti antistanti dovranno essere ripristinate nella loro originaria delimitazione (come già noto a molti).

D'altra parte, non vedo con quali argomenti si potrebbe mettere ancora in discussione l'operato del notaio Camilleri, specialmente sapendo che altri notai hanno dato pieno assenso ad altri proprietari dei piani terra per ulteriori vendite: fatti, questi, che non lasciano spazio a dubbi.

Firmato
Michele Mangiatordi

