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

- Condominio Villaggio Gabbiano azzurro -

Verbale di assemblea

Oggi **18/08/2026** alle ore 16:00, presso Ristorante Miramare Roseto Capo Spulico , si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini del 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. Approvazione del bilancio consuntivo 2025-26
2. Approvazione del bilancio preventivo 2026-27
3. Convocazione e svolgimento delle assemblee in modalità telematica o mista
4. Analisi dell'assetto del complesso secondo la disciplina del supercondominio
5. Preventivi per la redazione di tabelle millesimali integrative secondo l'effettivo utilizzo
6. Ricognizione degli impianti e delle infrastrutture condominiali
7. Conferimento di incarico annuale ad Agronomo per la gestione del patrimonio arboreo condominiale
8. Pulizia straordinaria annuale delle scale a inizio stagione
9. Canna fumaria a servizio dell'attività commerciale Bar
10. Illuminazione condominiale dei corpi scala
11. Gestione del verde condominiale e delle aree verdi private – deposito e conferimento degli sfalci
12. Realizzazione di una rete internet condominiale
13. Sorveglianza del parco condominiale
14. Illuminazione delle aree comuni del parco
15. Gestione e regolamentazione delle aree condominiali
16. Richiesta di risarcimento danni del condomino Manfuso
17. Richiesta di risarcimento danni del condomino D'Aniello
18. Richiesta di risarcimento danni del condomino Pavese
19. Richiesta di risarcimento danni del condomino Sabato
20. Varie ed eventuali

Si dà preliminarmente atto che l'Assemblea, regolarmente convocata in prima convocazione per il giorno 17 agosto 2026 alle ore 8:00, presso il Villaggio, dinanzi alle palazzine C/D, non ha potuto validamente costituirsi per mancato raggiungimento del quorum costitutivo previsto dall'art. 1136, comma 1, c.c. e, pertanto, è stata dichiarata deserta, senza procedere alla trattazione né alla deliberazione degli argomenti posti all'ordine del giorno. L'Assemblea si riunisce quindi in seconda convocazione in data 18 agosto 2026 alle ore 16:00, presso il Ristorante Miramare in Roseto Capo Spulico (CS), come indicato nell'avviso di convocazione.

L'assemblea elegge a Presidente Giovanni Sabato, che chiama a fungere da segretario Piervito Bianchi. 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.

Finito l'appello alle ore 16:52, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	**Delegato**	**Mill.**
- Giannettasio Antonio Eredi		17,8250
- Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio		6,3750
- Giannettasio Tiziana Domenica		1,8000
- Romanazzi Maria Teresa	Giannettasio Giuseppe	15,2500
Alfano Silvana	Farina Antonio	4,6000
Aliano Valerio (Aliano Alessandro e Valerio)	Aliano Giuseppe	2,2000
Amirante Emilio	Amirante Camillo	4,4000

Apice Giovanni		3,9500
Apicella Anna	Tascone Teodoro	8,8750
Aprea Angela	Manfuso Alfonso	6,9500
Ardito Bonaventura		4,5500
Attilia Anna	Salerno Domenico	4,8500
Barbaro Salvatore		6,6500
Basilio Anna Rosa		6,6000
Bifari Francesco	Bifari Giuseppe	5,5750
Bifari Giuseppe		5,5750
Biscardi Maria Carmela	Ricco Marilena Immacolata	1,5500
Biscardi Nicola	Ricco Marilena Immacolata	3,7500
Bitetti Vincenzo - Laterza Carmela Domenica		5,9500
Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza		7,9750
Buonfiglio Cosimo		6,2500
Burgi Addolorata	Lista Luigi	5,5750
Calemma Angela	Bianchi Piervito	6,6000
Calia Angela Luigia		10,3000
Calia Filippo	Calia Luca	6,2500
Calia Giovanni		2,8500
Calia Luca - Raguso Arcangela		6,9500
Canosa Celeste		5,5750
Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa		2,8500
Carone Giuseppe - Calia Margherita	Ciccimarra Vito	2,2500
Casciaro Luciano	Polito Lucia	3,0000
Chiacchio Anastasia	Aloisi Antonio Francesco	7,1750
Chimenti Aida		7,9750
Ciccimarra Vito		2,8500
Cifarelli Elisabetta	Tedesco Paolo	5,5500
Cimmarrusti Michelina	Polito Lucia	5,3000
Cipollaro De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria	Giannettasio Giuseppe	2,2500
Colandrea Pietro - Gargiulo Maria		2,4000
Corradino Michele, Roberto e Paola		5,9500
D'Aniello Alessia - D'aniello Anna		5,5500
D'Aria Antonia Rocchetta	Ricco Marilena Immacolata	3,1500
D'Aria Domenico	Sabato Giovanni	3,0000
De Salvo Giuseppe	De Salvo Lina	2,7000
De Salvo Lina		3,9500
De Simone Marilena		7,1750
Depretto Flavia	Calia Luca	6,6000
Di Bello G. e Ruggieri A.		6,9500
Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria		2,0500
Di Lena Daniela Vittoria	Chimenti Aida	2,0500
Di Marno Francesco Antonio		1,8500
Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia	Di Bello Giuseppe	15,9500
Eredi Vitale - Di Rienzo	Polito Lucia	4,6500
Esposito Francesca	Manna Marcello	5,4000
Falagario Anna Maria	Barbato Ricci Adele	3,0000
Ferramosca Esterina		21,0500
Formicola Luigi		7,9750
Galizia Antonia	Salerno Domenico	4,5500
Gasparo Napoleone	Ciancia Teresa	2,2500
Giannace Myriam		2,8500
Giannuzzi Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico e Daniele		2,8500
Giliberti Annamaria	Chimenti Aida	7,9750
Giocondo Manuela	Tramontana Claudio	5,1000

Grad Gabriella	Capocelli Giorgia	7,9750
Grieco Raffaele		4,4000
Guerriero Giuseppe	Ciancia Teresa	6,9500
Iantorno Teresa Franca	Salerno Gianpaolo	2,0000
Iovine Giuseppina	Spagna Antonio	6,9500
Iovine Serafina	Calia Giovanni	2,7000
Lamacchia Loredana	Canosa Celeste	5,5750
Lanaro Serafina	Giannettasio Tiziana	14,8500
Lapacciana Antonia		2,4000
Lauzzana Giovanni	Calia Giovanni	7,3000
Loiudice Francesco - Massaro Carmela	Capocelli Giorgia	3,1500
Luisi Carmela	Giannettasio Giuseppe	2,1000
Mangiatordi Michele		3,0000
Masciandaro Vita, Conte Anna, Orazio e Davide	Colandrea Pietro	2,5500
Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa		17,0500
Masuccio Gerardo	Giannettasio Tiziana	7,1750
Masuccio Rosario	Giannettasio Tiziana	7,9750
Matera Rosa Maria Paola		3,9500
Messina Andrea	Manfuso Alfonso	6,2500
Morarmarco Tommaso - Bolognese Carmela		2,2500
Morra Fabio - Claudia Di Bello	Ricco Marilena Immacolata	7,1750
Morrone Salvatore		3,5000
Napolitano Raffaella	Napolitano Adriana	3,0000
Napolitano Vincenzo	Manna Marcello	2,7000
Natella Alessia - Natella Valentina	Giannace Myriam	2,1500
Nicoletti Martina	Nicoletti Pierpaolo	3,9500
Oliva Augusto - Napolitano Adriana		2,8500
Onori Vincenzo	Chimenti Aida	3,1500
Paccione Vincenzo	Calia Luca	2,4000
Padula Teresa	Sabato Giovanni	3,0000
Palella Michele		1,5500
Pappacena Luca		5,4000
Pappalardo Paola	Barbato Ricci Adele	3,0000
Pariota Silvana	Calia Giovanni	6,6500
Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena		4,4000
Pavia Laura	Tassielli Francesco	2,7000
Perago Antonella	Balzano Filippo	5,9500
Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C.		7,9750
Raguso Michele	Mangiatordi Michele	6,1000
Rinaldi David	Farina Antonio	19,8750
Rosanova Domiziana		3,0000
Rosanova Margherita	Rosanova Anna	6,9500
Rosanova Rosa		6,2500
Rosanova Teresa - GEDO S.A.S.		6,6000
Rossi Carolina	Buonfiglio Cosimo	5,9500
Rubino Gianluigi	Disanto Nadia	1,8500
Ruggiero Maria		6,2500
Sabato Amedeo	Ciancia Teresa	4,4000
Sabato Giovanni		4,4000
Salerno Domenico		2,1500
Santangelo Gaetano c/o Luise Davide	Spagna Antonio	4,4000
Santangelo Vincenzo		2,1500
Santantonio Maria Grazia	Di Bello Giuseppe	6,9500
Sapone Fedele		4,4000
Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca	Salerno Gianpaolo	5,1500

Scavone Lucia Teresa	Salerno Domenico	6,6500
Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele	Barbato Ricci Adele	2,7000
Shahini Ilir	Buonfiglio Cosimo	5,4000
Sorrentino C. e Staiano C.		7,1750
Spagnuolo Grazia	Birardi Angelo	8,8750
Spiezia Antonella	Spiezia Filippo	7,1000
Spiezia Orsola	Spiezia Filippo	7,1000
Tommasino Maria Rosaria	Apice Giovanni	2,4000
Tortora Antonino	Salerno Gianpaolo	2,0000
Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda		15,9500
Vigoriti Francesco	Di Bello Giuseppe	12,7500
Vigoriti Maria	Sabato Giovanni	2,4000
Vizziello Giuseppe		2,4000

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 130 condòmini su un totale di nr. 192 convocati, per complessivi millesimi 719,5500 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.

Prima di procedere alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno, prende la parola l'Amministratore, il quale ritiene opportuno fornire all'Assemblea alcune precisazioni in merito alla prosecuzione del proprio incarico e alle ragioni per le quali non è stato inserito all'ordine del giorno un nuovo punto relativo alla nomina dell'Amministratore.

L'Amministratore ricorda che, in occasione dell'Assemblea del 3 maggio 2026, la propria disponibilità ad assumere l'incarico era maturata principalmente dalla necessità, condivisa in quella sede da una parte significativa dell'Assemblea, di superare la situazione di difficoltà nella quale il Condominio si trovava e di avviare un'attività di riordino amministrativo e contabile, di ricostruzione della documentazione e delle singole posizioni condominiali e, più in generale, di ripristino di condizioni di ordinata gestione.

Precisa che tale disponibilità era stata manifestata in un clima nel quale, pur nella diversità delle opinioni, era emersa una sostanziale condivisione circa alcune esigenze prioritarie del Condominio e la necessità di superare la situazione di stallo che aveva caratterizzato il periodo precedente.

L'Amministratore riferisce tuttavia che, a partire dal 15 maggio 2026, in relazione alla vicenda riguardante la vendita/acquisto di alcune aiuole condominiali, si è sviluppata una forte contrapposizione tra i condomini, con un sensibile incremento della conflittualità interna e una progressiva divisione delle posizioni.

Dichiara che proprio tale situazione, unitamente alle richieste rivoltegli da numerosi condomini affinché garantisse continuità alla gestione intrapresa, ha rafforzato il proprio senso di responsabilità nei confronti del Condominio. Una nuova rimessione in discussione dell'incarico a così breve distanza dalla nomina avrebbe infatti potuto, a suo giudizio, determinare il rischio concreto di ricondurre il Condominio nella situazione di incertezza e di stallo che l'Assemblea del 3 maggio aveva inteso superare.

Per tali ragioni l'Amministratore dichiara di avere accolto la richiesta e ritenuto non opportuno inserire nell'ordine del giorno dell'odierna Assemblea una nuova deliberazione sulla nomina dell'Amministratore, dando priorità e continuità al mandato conferitogli il 3 maggio 2026 e portare avanti il lavoro di riordino amministrativo, contabile e organizzativo già avviato.

L'Amministratore ritiene inoltre necessario rappresentare all'Assemblea un secondo aspetto riguardante le modalità con le quali, nel corso di questi primi mesi, alcuni condomini si sono rapportati con l'Amministrazione.

Ribadisce la propria piena disponibilità al confronto, alla trasparenza e a fornire ai condomini le informazioni e i chiarimenti cui gli stessi hanno diritto. Tale disponibilità, tuttavia, deve necessariamente esercitarsi nel rispetto delle modalità e dei tempi compatibili con l'attività amministrativa e, soprattutto, nel reciproco rispetto personale.

Riferisce che sono pervenute, da parte di alcuni condomini, richieste di informazioni e di risposte formulate con la pretesa di un riscontro immediato, talvolta reiterate più volte e rivolte anche in orario notturno, nei giorni festivi e durante periodi di ferie, con modalità che l'Amministratore dichiara di avere percepito, in alcuni

casi, come insistenti, provocatorie o irrispettose.

L'Amministratore evidenzia, in particolare, che tali modalità hanno finito talvolta per incidere non soltanto sulla propria persona e sull'esercizio dell'incarico, ma anche sulla propria sfera familiare e privata, situazione che ritiene non possa essere considerata una normale conseguenza dell'assunzione dell'incarico condominiale.

Precisa, pertanto, che la disponibilità dell'Amministratore non deve essere confusa con l'obbligo di essere permanentemente reperibile, né può essere interpretata come disponibilità ad accettare modalità di interlocuzione irrispettose, aggressive o provocatorie.

Ogni condomino conserva pienamente il diritto di chiedere informazioni, consultare la documentazione condominiale, formulare osservazioni, esprimere dissenso e contestare, nelle forme previste, l'operato dell'Amministratore; tali diritti devono tuttavia essere esercitati secondo criteri di correttezza, rispetto reciproco e ragionevolezza, consentendo all'Amministratore di organizzare l'attività e di fornire risposte adeguate nei tempi necessari.

Il Presidente prende atto della dichiarazione dell'Amministratore e procede quindi alla trattazione del punto n. 1 dell'ordine del giorno.

Punto 1° - Approvazione del bilancio consuntivo 2025-26 (ordinaria amministrazione)
Esame e approvazione del rendiconto consuntivo della gestione condominiale, del riepilogo finanziario, della situazione patrimoniale, della nota sintetica esplicativa e del relativo piano di riparto; deliberazioni conseguenti.

Prima di procedere all'esame dei documenti contabili, prende la parola l'Amministratore, ing. Amedeo Sabato, il quale svolge una relazione introduttiva sulla gestione e sulle modalità con le quali è stato predisposto il rendiconto relativo all'esercizio 2025/2026.

L'Amministratore ricorda di avere assunto l'incarico in data 3 maggio 2026 e precisa che, essendo subentrato quando mancavano soltanto i mesi di maggio e giugno alla chiusura dell'esercizio, ha ritenuto opportuno, al fine di assicurare continuità e confrontabilità dei dati, proseguire per il presente consuntivo secondo un'impostazione contabile analoga a quella precedentemente utilizzata, rinviando al successivo esercizio l'introduzione di una diversa e più articolata organizzazione contabile. Riferisce altresì di avere effettuato, con particolare riferimento all'esercizio 2025/2026, il riscontro tra le registrazioni contabili ricevute dalla precedente amministrazione e i movimenti risultanti dal conto corrente condominiale.

L'Amministratore richiama quindi la relazione illustrativa già trasmessa ai condomini unitamente alla documentazione assembleare e precisa che il lavoro svolto nei primi mesi della nuova gestione ha comportato un'attività di ricostruzione particolarmente articolata, riferita non soltanto alle singole posizioni debitorie e creditorie dei condomini, ma anche alla situazione patrimoniale complessiva del Condominio. In particolare, mediante la verifica degli esercizi precedenti, il confronto tra le somme dovute e quelle effettivamente versate, l'esame della documentazione contabile disponibile e, nei casi più complessi, il confronto diretto con i condomini interessati, è stato possibile ricostruire in maniera progressivamente più chiara le singole posizioni contabili. L'Amministratore evidenzia altresì che tale attività ha consentito di rappresentare, per la prima volta in maniera chiara, organica ed immediatamente leggibile, lo stato patrimoniale del Condominio, con evidenza delle attività, delle passività, dei crediti, dei debiti e dei saldi riconducibili alla gestione, offrendo così all'Assemblea un quadro complessivo della situazione economico-patrimoniale più trasparente e comprensibile rispetto al passato.

Dà inoltre atto che il lavoro di ricostruzione e di confronto con i condomini ha consentito, tra l'altro, il recupero di circa € 22.000,00 di quote condominiali pregresse, sottolineando la collaborazione riscontrata da parte dei condomini interessati e la disponibilità manifestata, in numerosi casi, a regolarizzare le rispettive posizioni una volta chiariti i relativi saldi.

L'Amministratore evidenzia che la documentazione ricevuta in occasione del passaggio delle consegne ha richiesto un significativo lavoro di verifica, riordino e ricostruzione amministrativa e contabile. Precisa che tale attività dovrà proseguire al fine di assicurare la corretta e completa tenuta della documentazione condominiale. Con riferimento all'anagrafe condominiale si richiama l'impegno e la collaborazione dei condomini affinché comunichino tempestivamente all'Amministratore i dati, le informazioni e le relative variazioni previste dalla normativa vigente, contribuendo così al costante aggiornamento della documentazione amministrativa e tecnica del Condominio.

Richiama inoltre gli interventi urgenti effettuati nei primi due mesi di gestione, tra cui il ripristino di linee elettriche condominiali, interventi sull'impianto idrico e sul quadro elettrico del pozzo, interventi urgenti sul patrimonio arboreo e le attività di derattizzazione e disinfestazione, sottolineando l'esigenza di passare

progressivamente da una gestione prevalentemente emergenziale ad una manutenzione programmata.

L'Amministratore precisa che il consuntivo deve essere letto anche quale punto di partenza per una più ampia riorganizzazione amministrativa e manutentiva del Condominio, rinviando ai successivi punti dell'ordine del giorno le decisioni relative alla programmazione futura.

Il Presidente apre quindi la discussione.

Interviene Raffaele Grieco, il quale formula osservazioni sulla rappresentazione del preventivo dell'esercizio precedente utilizzato quale termine di confronto, rilevando che, a suo avviso, avrebbero dovuto essere considerate le somme del precedente preventivo e, in particolare, il fondo destinato alla riqualificazione generale dei fabbricati. Contesta altresì alcune poste relative al servizio del custode e alla rappresentazione delle spese straordinarie, chiedendo chiarimenti sulla destinazione e sulla contabilizzazione delle somme precedentemente accantonate.

Sul punto interviene Francesco Di Marmo, il quale riferisce di avere esaminato, anche con riferimento alla propria posizione personale, il lavoro di ricostruzione effettuato dalla nuova amministrazione. Evidenzia che sono stati confrontati gli importi dovuti e quelli effettivamente versati negli ultimi esercizi, facendo emergere correttamente, a suo giudizio, le rispettive posizioni creditorie e debitorie. Con riferimento al fondo straordinario, osserva che lo stesso era stato originariamente istituito senza una specifica destinazione operativa e che una parte non risultava riscossa; ritiene pertanto sostanzialmente corretta l'impostazione adottata nella ricostruzione contabile, ferma restando la competenza dell'Assemblea sulle determinazioni relative al fondo.

Interviene quindi Marcello Manna, il quale formula specifiche osservazioni che chiede sia allegato (allegato 1) al verbale. Lo stesso è stato controfirmato da Presidente e Segretario.

Il condomino dichiara di ritenere che il bilancio consuntivo non debba essere approvato, sostenendo che lo stesso difetti, a suo giudizio, del necessario requisito di trasparenza, in quanto non sarebbe stata messa a disposizione dei condomini, unitamente alla documentazione ricevuta, la prima nota contenente il dettaglio delle singole operazioni contabili.

Riprende la parola l'Amministratore Ing. Amedeo Sabato, il quale, in risposta alle osservazioni formulate, precisa, con riferimento alla documentazione non più reperibile sul sito internet, che al momento del subentro era stato informato dal precedente provider della cessazione del relativo servizio e della necessità di procedere al trasferimento su una nuova piattaforma. Riferisce di avere pertanto incaricato con urgenza un nuovo gestore del sito e di avere richiesto il trasferimento della documentazione, precisando di non avere personalmente verificato che l'intero archivio storico fosse stato materialmente trasferito sul nuovo sito. Prende quindi atto della segnalazione e riconosce la necessità di verificare e ripristinare la documentazione eventualmente mancante.

Quanto alla prospettata differenza tra il saldo del conto corrente postale e quello indicato nel rendiconto, l'Amministratore dichiara che tale difformità non gli risulta e che procederà alle opportune verifiche.

Prende la parola il dott. Michele Mangiatordi, il quale chiede espressamente che il proprio intervento venga da lui registrato, al fine di motivare la propria posizione sul rendiconto sottoposto all'approvazione dell'Assemblea.

Il dott. Michele Mangiatordi dichiara che, a suo giudizio, il bilancio consuntivo non deve essere approvato, ritenendo che difetti di un requisito essenziale, individuato nella trasparenza della documentazione contabile.

In particolare, osserva che negli esercizi precedenti, unitamente al bilancio, veniva trasmessa ai condomini anche la cosiddetta "prima nota", contenente la contabilizzazione delle singole operazioni, così da consentire a ciascun condomino di verificare analiticamente le spese confluite nei diversi capitoli del rendiconto. Sostiene che, nella documentazione relativa al consuntivo oggi sottoposto all'Assemblea, siano invece indicati i capitoli di spesa senza che, a suo giudizio, sia stata fornita ai condomini analoga possibilità di esaminare il dettaglio di tutte le operazioni sottostanti.

Il dott. Michele Mangiatordi rileva inoltre che dal sito internet condominiale non risulterebbero più disponibili i bilanci, i rendiconti e la documentazione contabile relativa ai precedenti esercizi e chiede che la documentazione originaria venga immediatamente ripristinata.

Per tali ragioni chiede che il punto relativo all'approvazione del bilancio consuntivo venga accantonato e rinviato ad una nuova convocazione assembleare, previa messa a disposizione dei condomini della documentazione necessaria a consentire la verifica di tutti i movimenti contabili intervenuti nell'esercizio.

A sostegno della propria posizione, il dott. Michele Mangiatordi richiama quindi il verbale dell'Assemblea del 3 maggio 2026 e, in particolare, la dichiarazione resa in quella sede dall'Ing. Amedeo Sabato al momento dell'accettazione dell'incarico di Amministratore, secondo cui i documenti, compreso il verbale e i registri contabili di cui all'art. 1130 c.c., si trovavano presso il proprio studio. Chiede pertanto chiarimenti sulla disponibilità di tale documentazione e ribadisce che il proprio intervento deve essere registrato a verbale.

Si dà atto che il richiamo effettuato dal dott. Michele Mangiatordi trova effettivo riscontro nel verbale dell'Assemblea del 3 maggio 2026, nel quale è riportata la dichiarazione dell'Ing. Amedeo Sabato secondo cui «i documenti compreso il verbale ed i registri contabili ex art. 1130 cc (comma 6 e 7) si trovano presso il proprio studio».

Alle ore 18:15 si assenta Bitetti Vincenzo - Laterza Carmela Domenica.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 129 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 713,6000 del valore totale.

Il Presidente dispone che la dichiarazione del dott. Michele Mangiatordi sia acquisita e riportata a verbale, come dallo stesso espressamente richiesto.

Nel prosieguo della discussione vengono ulteriormente approfondite le questioni relative al fondo straordinario, alla contabilizzazione delle spese sostenute dalla precedente amministrazione, ai crediti pregressi e alle modalità con le quali sono stati ricostruiti i saldi individuali.

Il Presidente, preso atto delle diverse posizioni espresse, rileva che nel corso della discussione sono emerse alcune questioni tecniche e contabili meritevoli di ulteriore verifica e precisa che tali osservazioni vengono acquisite agli atti, ferma restando la possibilità di procedere all'esame e alla votazione del rendiconto sottoposto all'Assemblea.

Il Presidente evidenzia altresì che la ricostruzione del consuntivo è stata effettuata con il contributo di soggetti dotati di specifiche competenze contabili e invita l'Assemblea, dopo l'ampio confronto intervenuto, a pronunciarsi sul rendiconto.

Si procede pertanto alla votazione nominale sull'approvazione della ricostruzione cosi come presentata, del rendiconto consuntivo 2025/2026, del riepilogo finanziario, della situazione patrimoniale, della nota sintetica esplicativa e del relativo piano di riparto.

Alle ore 18:35 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: - Giannettasio Antonio Eredi (mil.17,8250), - Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio (mil.6,3750), - Giannettasio Tiziana Domenica (mil.1,8000), - Romanazzi Maria Teresa per delega Giannettasio Giuseppe (mil.15,2500), Aliano Valerio (Aliano Alessandro e Valerio) per delega Aliano Giuseppe (mil.2,2000), Apice Giovanni (mil.3,9500), Apicella Anna per delega Tascone Teodoro (mil.8,8750), Aprea Angela per delega Manfuso Alfonso (mil.6,9500), Attilia Anna per delega Salerno Domenico (mil.4,8500), Barbaro Salvatore (mil.6,6500), Biscardi Maria Carmela per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.1,5500), Biscardi Nicola per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,7500), Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza (mil.7,9750), Buonfiglio Cosimo (mil.6,2500), Calemma Angela per delega Bianchi Piervito (mil.6,6000), Calia Angela Luigia (mil.10,3000), Calia Filippo per delega Calia Luca (mil.6,2500), Calia Giovanni (mil.2,8500), Calia Luca - Raguso Arcangela (mil.6,9500), Canosa Celeste (mil.5,5750), Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa (mil.2,8500), Carone Giuseppe - Calia Margherita per delega Ciccimarra Vito (mil.2,2500), Casciaro Luciano per delega Polito Lucia (mil.3,0000), Chiacchio Anastasia per delega Aloisi Antonio Francesco (mil.7,1750), Chimenti Aida (mil.7,9750), Ciccimarra Vito (mil.2,8500), Cifarelli Elisabetta per delega Tedesco Paolo (mil.5,5500), Cimmarrusti Michelina per delega Polito Lucia (mil.5,3000), Cipollaro De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,2500), Colandrea Pietro - Gargiulo Maria (mil.2,4000), Corradino Michele, Roberto e Paola (mil.5,9500), D'Aniello Alessia - D'aniello Anna (mil.5,5500), D'Aria Antonia Rocchetta per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,1500), D'Aria Domenico per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Depretto Flavia per delega Calia Luca (mil.6,6000), Di Bello G. e Ruggieri A. (mil.6,9500), Di Lena Daniela Vittoria per delega Chimenti Aida (mil.2,0500), Di Marno Francesco Antonio (mil.1,8500), Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia per delega Di Bello Giuseppe (mil.15,9500), Eredi Vitale - Di Rienzo per delega Polito Lucia (mil.4,6500), Formicola Luigi (mil.7,9750), Galizia Antonia per delega Salerno Domenico (mil.4,5500), Gasparo Napoleone per delega Ciancia Teresa (mil.2,2500), Giannace Myriam (mil.2,8500), Giliberti Annamaria per delega Chimenti Aida (mil.7,9750), Grad Gabriella per delega Capocelli Giorgia (mil.7,9750), Guerriero Giuseppe per delega Ciancia Teresa (mil.6,9500), Iantorno Teresa Franca per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000), Iovine Giuseppina per delega Spagna Antonio (mil.6,9500), Iovine Serafina per delega Calia Giovanni (mil.2,7000), Lamacchia Loredana per delega Canosa Celeste (mil.5,5750), Lanaro Serafina per delega Giannettasio Tiziana (mil.14,8500), Lauzzana Giovanni per delega Calia Giovanni (mil.7,3000), Loiudice Francesco - Massaro Carmela per delega Capocelli Giorgia (mil.3,1500), Luisi Carmela per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,1000), Masciandaro Vita, Conte Anna, Orazio e Davide per delega Colandrea Pietro (mil.2,5500), Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa (mil.17,0500), Masuccio Gerardo per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,1750), Masuccio Rosario per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,9750), Matera Rosa Maria Paola (mil.3,9500), Messina Andrea per delega Manfuso Alfonso (mil.6,2500), Morarmarco Tommaso - Bolognese Carmela (mil.2,2500), Morra Fabio - Claudia Di

Bello per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.7,1750), Morrone Salvatore (mil.3,5000), Natella Alessia - Natella Valentina per delega Giannace Myriam (mil.2,1500), Onori Vincenzo per delega Chimenti Aida (mil.3,1500), Paccione Vincenzo per delega Calia Luca (mil.2,4000), Padula Teresa per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Palella Michele (mil.1,5500), Pappacena Luca (mil.5,4000), Pariota Silvana per delega Calia Giovanni (mil.6,6500), Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena (mil.4,4000), Pavia Laura per delega Tassielli Francesco (mil.2,7000), Perago Antonella per delega Balzano Filippo (mil.5,9500), Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C. (mil.7,9750), Rosanova Margherita per delega Rosanova Anna (mil.6,9500), Rosanova Teresa - GEDO S.A.S. (mil.6,6000), Rossi Carolina per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,9500), Ruggiero Maria (mil.6,2500), Sabato Amedeo per delega Ciancia Teresa (mil.4,4000), Sabato Giovanni (mil.4,4000), Salerno Domenico (mil.2,1500), Santangelo Gaetano c/o Luise Davide per delega Spagna Antonio (mil.4,4000), Santantonio Maria Grazia per delega Di Bello Giuseppe (mil.6,9500), Sapone Fedele (mil.4,4000), Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca per delega Salerno Gianpaolo (mil.5,1500), Scavone Lucia Teresa per delega Salerno Domenico (mil.6,6500), Shahini Ilir per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,4000), Sorrentino C. e Staiano C. (mil.7,1750), Spagnuolo Grazia per delega Birardi Angelo (mil.8,8750), Tortora Antonino per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000), Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda (mil.15,9500), Vigoriti Francesco per delega Di Bello Giuseppe (mil.12,7500), Vigoriti Maria per delega Sabato Giovanni (mil.2,4000), Vizziello Giuseppe (mil.2,4000).

- Contrari: Burgi Addolorata per delega Lista Luigi (mil.5,5750), Esposito Francesca per delega Manna Marcello (mil.5,4000), Falagario Anna Maria per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Giocondo Manuela per delega Tramontana Claudio (mil.5,1000), Grieco Raffaele (mil.4,4000), Mangiatordi Michele (mil.3,0000), Napolitano Raffaella per delega Napolitano Adriana (mil.3,0000), Napolitano Vincenzo per delega Manna Marcello (mil.2,7000), Oliva Augusto - Napolitano Adriana (mil.2,8500), Pappalardo Paola per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele per delega Barbato Ricci Adele (mil.2,7000).
- Astenuti: Alfano Silvana per delega Farina Antonio (mil.4,6000), Amirante Emilio per delega Amirante Camillo (mil.4,4000), Ardito Bonaventura (mil.4,5500), Basilio Anna Rosa (mil.6,6000), Bifari Francesco per delega Bifari Giuseppe (mil.5,5750), Bifari Giuseppe (mil.5,5750), De Salvo Giuseppe per delega De Salvo Lina (mil.2,7000), De Salvo Lina (mil.3,9500), De Simone Marilena (mil.7,1750), Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria (mil.2,0500), Ferramosca Esterina (mil.21,0500), Giannuzzi Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico e Daniele (mil.2,8500), Lapacciana Antonia (mil.2,4000), Nicoletti Martina per delega Nicoletti Pierpaolo (mil.3,9500), Raguso Michele per delega Mangiatordi Michele (mil.6,1000), Rinaldi David per delega Farina Antonio (mil.19,8750), Rosanova Domiziana (mil.3,0000), Rosanova Rosa (mil.6,2500), Rubino Gianluigi per delega Disanto Nadia (mil.1,8500), Santangelo Vincenzo (mil.2,1500), Spiezia Antonella per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Spiezia Orsola per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Tommasino Maria Rosaria per delega Apice Giovanni (mil.2,4000).

Riepilogo votazione: 95 favorevoli (539,6250 mil) - 11 contrari (40,7250 mil) - 23 astenuti (133,2500 mil).
Delibera approvata.

Alle ore 18:36 si assenta Amirante Emilio.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 128 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 709,2000 del valore totale.

Alle ore 18:37 si assentano i Signori: Apicella Anna, Spagnuolo Grazia.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 126 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 691,4500 del valore totale.

Alle ore 18:38 si assentano i Signori: Esposito Francesca, Napolitano Vincenzo.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 124 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 683,3500 del valore totale.

Punto 2° - Approvazione del bilancio preventivo 2026-27 (ordinaria amministrazione)
Esame e approvazione del bilancio preventivo della nuova gestione, del relativo piano di riparto e deliberazioni conseguenti.

Prende la parola l'Amministratore Ing. Amedeo Sabato, il quale illustra il bilancio preventivo predisposto per l'esercizio 1° luglio 2026 – 30 giugno 2027, precisando di averlo elaborato partendo dai dati del preventivo e del consuntivo dell'esercizio precedente, ma introducendo una diversa e più analitica articolazione dei capitoli di spesa.

L'Amministratore chiarisce che l'obiettivo perseguito è quello di rendere progressivamente più leggibile la

gestione, individuando specifiche voci di spesa che in precedenza non risultavano autonomamente evidenziate, tra le quali quelle relative alla gestione del conto corrente, all'affitto della sala per le assemblee, agli adempimenti fiscali, alla cancelleria, alle consulenze legali, al software gestionale, al sito internet e alle spese postali.

Precisa che la proposta parte dal principio di mantenere sostanzialmente invariato il livello complessivo della contribuzione rispetto all'esercizio precedente, destinando però le risorse attraverso capitoli maggiormente definiti, così da consentire una più puntuale programmazione e un successivo controllo tra somme preventivate e somme effettivamente spese. Ribadisce che gli importi costituiscono una previsione e che le spese effettive saranno determinate dalle reali necessità della gestione, con conseguente conguaglio a consuntivo.

L'Amministratore illustra quindi le principali macro-voci del preventivo, predisposto per un importo complessivo originario di € 106.000,00, così articolato: spese generali € 9.000,00; manutenzioni ordinarie € 32.000,00; scale € 8.000,00; spazi esterni € 18.000,00; verifiche impianti € 1.000,00; rimborso spese e fogli viaggio dell'Amministratore € 12.000,00; custode € 26.000,00.

Nell'illustrare le manutenzioni, l'Amministratore evidenzia in particolare la necessità di programmare gli interventi relativi al verde condominiale, all'impianto elettrico, alla rete fognaria, alle pompe e ai pozzi, alle grondaie e alle altre manutenzioni ordinarie. Richiama inoltre l'esigenza di predisporre per tempo un nuovo assetto organizzativo in vista della cessazione dell'attuale servizio svolto dal sig. Antonio Spagna, affinché il Condominio non si trovi privo dei necessari servizi di manutenzione e presidio.

Con riferimento alle somme previste per le singole manutenzioni, l'Amministratore chiarisce che esse costituiscono stanziamenti massimi previsionali e non autorizzazioni a spendere necessariamente l'intero importo, dovendosi procedere secondo le effettive esigenze della gestione e con successivo rendiconto delle somme concretamente utilizzate.

Si apre quindi la discussione.

Vengono formulate osservazioni sulla necessità di contenere alcune poste di manutenzione e di verificare che le nuove attività programmate non determinino un aumento della contribuzione complessiva. Nel corso del confronto viene chiarito che l'obiettivo del nuovo preventivo non consiste necessariamente nel consumare integralmente gli stanziamenti previsti, bensì nel disporre di capitoli di spesa sufficientemente articolati per affrontare le necessità della gestione, con l'auspicio di conseguire economie ovvero, a parità di contribuzione, un maggior numero di servizi e interventi.

Particolare discussione si sviluppa sulla voce "Rimborso Spese e Fogli Viaggio", originariamente quantificata in € 12.000,00.

Viene ricordato che, all'atto della nomina del 3 maggio 2026, l'Ing. Amedeo Sabato aveva espressamente accettato l'incarico con compenso pari a € 0,00, fermo restando il diritto al rimborso integrale delle spese vive, necessarie e documentate, compresi i fogli viaggio sostenuti nell'interesse del Condominio. Nel medesimo verbale era stata altresì fatta salva la facoltà dell'Assemblea di determinare successivamente un eventuale compenso.

Nel corso della discussione viene osservato da alcuni condomini che il rimborso delle spese dell'Amministratore, pur legittimamente dovuto quando effettivamente sostenuto e documentato, dovrebbe essere liquidato sulla base delle spese realmente effettuate e non mediante una predeterminazione assimilabile ad un compenso.

Interviene quindi Michele Mangiatordi, il quale esprime posizione contraria all'approvazione del preventivo. Osserva, tra l'altro, che nel prosieguo dell'ordine del giorno sono previste richieste di risarcimento danni potenzialmente idonee, a suo giudizio, a incidere sugli stanziamenti del preventivo e sostiene pertanto che l'approvazione dello stesso potrebbe rendere successivamente necessario modificarne alcuni capitoli.

Con riferimento alla voce di € 12.000,00 destinata all'Amministratore, Michele Mangiatordi richiama inoltre i preventivi precedentemente acquisiti per l'affidamento dell'amministrazione a professionisti esterni e sostiene che, a suo giudizio, con una spesa di analoga entità sarebbe stato possibile affidare l'incarico ad un amministratore professionale. Conclude pertanto dichiarando il proprio voto contrario al preventivo.

Interviene altresì Alfonso Manfuso, il quale formula osservazioni su alcune poste del preventivo e chiede chiarimenti sulla possibilità di ridurre determinati stanziamenti relativi alle manutenzioni e ai servizi, evidenziando l'esigenza di verificare analiticamente le singole voci e la loro effettiva necessità.

Nel corso della discussione vengono inoltre formulate osservazioni sulla pulizia delle scale e sui criteri di imputazione delle relative spese, evidenziandosi la necessità di correlare, ove previsto dalla normativa e dal Regolamento, la contribuzione all'effettiva riferibilità del servizio alle singole palazzine. La discussione richiama più in generale l'esigenza di rendere progressivamente più analitica la ripartizione delle spese relative a servizi e impianti specifici.

A seguito dell'ampia discussione, viene formulata in Assemblea la proposta di ridurre da € 12.000,00 a € 6.000,00 lo stanziamento preventivo relativo alle spese dell'Amministratore. La proposta viene formulata come: «€ 6.000,00 salvo conguaglio».

L'Assemblea manifesta consenso sulla formulazione e il Presidente prende atto che il bilancio preventivo sottoposto alla votazione deve intendersi emendato esclusivamente con riferimento a tale voce, restando ferme le ulteriori poste del preventivo.

Pertanto, la voce originariamente indicata come "Rimborso Spese e Fogli Viaggio – € 12.000,00" viene modificata in "Rimborso spese vive e fogli viaggio dell'Amministratore – stanziamento preventivo € 6.000,00, salvo conguaglio sulla base delle spese effettivamente sostenute e documentate".

Per effetto dell'emendamento, il totale del preventivo passa da € 106.000,00 a € 100.000,00, ferme restando le altre voci e il relativo piano di riparto, da adeguare conseguentemente.

Il Presidente chiarisce quindi che la votazione avrà ad oggetto il bilancio preventivo così emendato, precisando espressamente che la variazione riguarda una sola voce.

Alle ore 19:37 si assenta Barbaro Salvatore.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 123 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 676,7000 del valore totale.

Prima della votazione viene altresì segnalata da una condomina una problematica relativa all'accesso alle palazzine e alla sicurezza della circolazione interna, con particolare riferimento alla presenza di veicoli nelle aree laterali e al rischio per pedoni e bambini. Il Presidente prende atto della segnalazione e rappresenta la necessità di acquisire preliminarmente la documentazione progettuale originaria del complesso, al fine di ricostruire la corretta configurazione delle aree e successivamente individuare eventuali soluzioni organizzative e tecniche. Tale segnalazione non modifica l'oggetto della deliberazione sul preventivo.

Esaurita la discussione, il Presidente pone quindi in votazione il punto

Alle ore 19:54 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: - Giannettasio Antonio Eredi (mil.17,8250), - Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio (mil.6,3750), - Giannettasio Tiziana Domenica (mil.1,8000), - Romanazzi Maria Teresa per delega Giannettasio Giuseppe (mil.15,2500), Aliano Valerio (Aliano Alessandro e Valerio) per delega Aliano Giuseppe (mil.2,2000), Apice Giovanni (mil.3,9500), Aprea Angela per delega Manfuso Alfonso (mil.6,9500), Ardito Bonaventura (mil.4,5500), Attilia Anna per delega Salerno Domenico (mil.4,8500), Biscardi Maria Carmela per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.1,5500), Biscardi Nicola per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,7500), Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza (mil.7,9750), Buonfiglio Cosimo (mil.6,2500), Calemma Angela per delega Bianchi Piervito (mil.6,6000), Calia Angela Luigia (mil.10,3000), Calia Filippo per delega Calia Luca (mil.6,2500), Calia Giovanni (mil.2,8500), Calia Luca - Raguso Arcangela (mil.6,9500), Canosa Celeste (mil.5,5750), Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa (mil.2,8500), Carone Giuseppe - Calia Margherita per delega Ciccimarra Vito (mil.2,2500), Casciaro Luciano per delega Polito Lucia (mil.3,0000), Chiacchio Anastasia per delega Aloisi Antonio Francesco (mil.7,1750), Chimenti Aida (mil.7,9750), Ciccimarra Vito (mil.2,8500), Cimmarrusti Michelina per delega Polito Lucia (mil.5,3000), Cipollaro De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,2500), 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'Aria Domenico per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), De Simone Marilena (mil.7,1750), Depretto Flavia per delega Calia Luca (mil.6,6000), Di Bello G. e Ruggieri A. (mil.6,9500), Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria (mil.2,0500), Di Lena Daniela Vittoria per delega Chimenti Aida (mil.2,0500), Di Marno Francesco Antonio (mil.1,8500), Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia per delega Di Bello Giuseppe (mil.15,9500), Eredi Vitale - Di Rienzo per delega Polito Lucia (mil.4,6500), Formicola Luigi (mil.7,9750), Galizia Antonia per delega Salerno Domenico (mil.4,5500), Gasparo Napoleone per delega Ciancia Teresa (mil.2,2500), Giannace Myriam (mil.2,8500), Giliberti Annamaria per delega Chimenti Aida (mil.7,9750), Grad Gabriella per delega Capocelli Giorgia (mil.7,9750), Guerriero Giuseppe per delega Ciancia Teresa (mil.6,9500), Iovine Giuseppina per delega Spagna Antonio (mil.6,9500), Iovine Serafina per delega Calia Giovanni (mil.2,7000), Lamacchia Loredana per delega Canosa Celeste (mil.5,5750), Lanaro Serafina per delega Giannettasio Tiziana (mil.14,8500), Lauzzana Giovanni per delega Calia Giovanni (mil.7,3000), Loiudice Francesco - Massaro Carmela per delega Capocelli Giorgia (mil.3,1500), Luisi Carmela per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,1000), Masciandaro Vita, Conte Anna, Orazio e Davide per delega Colandrea Pietro (mil.2,5500), Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa (mil.17,0500), Masuccio Gerardo per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,1750), Masuccio Rosario per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,9750), Matera Rosa Maria Paola (mil.3,9500), Morarmarco Tommaso - Bolognese Carmela (mil.2,2500), Morra Fabio - Claudia Di Bello per delega Ricco Marilena Immacolata

(mil.7,1750), Morrone Salvatore (mil.3,5000), Natella Alessia - Natella Valentina per delega Giannace Myriam (mil.2,1500), Onori Vincenzo per delega Chimenti Aida (mil.3,1500), Paccione Vincenzo per delega Calia Luca (mil.2,4000), Padula Teresa per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Palella Michele (mil.1,5500), Pappacena Luca (mil.5,4000), Pariota Silvana per delega Calia Giovanni (mil.6,6500), Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena (mil.4,4000), Pavia Laura per delega Tassielli Francesco (mil.2,7000), Perago Antonella per delega Balzano Filippo (mil.5,9500), Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C. (mil.7,9750), Rosanova Margherita per delega Rosanova Anna (mil.6,9500), Rosanova Teresa - GEDO S.A.S. (mil.6,6000), Rossi Carolina per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,9500), Ruggiero Maria (mil.6,2500), Sabato Amedeo per delega Ciancia Teresa (mil.4,4000), Sabato Giovanni (mil.4,4000), Salerno Domenico (mil.2,1500), Santangelo Gaetano c/o Luise Davide per delega Spagna Antonio (mil.4,4000), Santantonio Maria Grazia per delega Di Bello Giuseppe (mil.6,9500), Sapone Fedele (mil.4,4000), Scavone Lucia Teresa per delega Salerno Domenico (mil.6,6500), Sorrentino C. e Staiano C. (mil.7,1750), Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda (mil.15,9500), Vigoriti Francesco per delega Di Bello Giuseppe (mil.12,7500), Vigoriti Maria per delega Sabato Giovanni (mil.2,4000), Vizziello Giuseppe (mil.2,4000).

- Contrari: Falagario Anna Maria per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Grieco Raffaele (mil.4,4000), Mangiatordi Michele (mil.3,0000), Messina Andrea per delega Manfuso Alfonso (mil.6,2500), Nicoletti Martina per delega Nicoletti Pierpaolo (mil.3,9500), Pappalardo Paola per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele per delega Barbato Ricci Adele (mil.2,7000).
- Astenuti: Alfano Silvana per delega Farina Antonio (mil.4,6000), Basilio Anna Rosa (mil.6,6000), Bifari Francesco per delega Bifari Giuseppe (mil.5,5750), Bifari Giuseppe (mil.5,5750), Burgi Addolorata per delega Lista Luigi (mil.5,5750), Cifarelli Elisabetta per delega Tedesco Paolo (mil.5,5500), D'Aniello Alessia - D'aniello Anna (mil.5,5500), De Salvo Giuseppe per delega De Salvo Lina (mil.2,7000), De Salvo Lina (mil.3,9500), Ferramosca Esterina (mil.21,0500), Giannuzzi Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico e Daniele (mil.2,8500), Giocondo Manuela per delega Tramontana Claudio (mil.5,1000), Iantorno Teresa Franca per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000), Lapacciana Antonia (mil.2,4000), Napolitano Raffaella per delega Napolitano Adriana (mil.3,0000), Oliva Augusto - Napolitano Adriana (mil.2,8500), Raguso Michele per delega Mangiatordi Michele (mil.6,1000), Rinaldi David per delega Farina Antonio (mil.19,8750), Rosanova Domiziana (mil.3,0000), Rosanova Rosa (mil.6,2500), Rubino Gianluigi per delega Disanto Nadia (mil.1,8500), Santangelo Vincenzo (mil.2,1500), Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca per delega Salerno Gianpaolo (mil.5,1500), Shahini Ilir per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,4000), Spiezia Antonella per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Spiezia Orsola per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Tommasino Maria Rosaria per delega Apice Giovanni (mil.2,4000), Tortora Antonino per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000).

Riepilogo votazione: 88 favorevoli (497,1000 mil) - 7 contrari (26,3000 mil) - 28 astenuti (153,3000 mil).
Delibera approvata.

Alle ore 19:55 si assentano i Signori: Di Marno Francesco Antonio, Morarmarco Tommaso - Bolognese Carmela.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 121 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 672,6000 del valore totale.

Il condomino Mangiatordi dichiara di non approvare il bilancio preventivo oltre al suo contenuto per la presenza di successivi punti all'ordine del giorno che richiederanno la riapprovazione del budget con gli attuali votanti.

Alle ore 19:57 si assentano i Signori: Mangiatordi Michele, Nicoletti Martina.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 119 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 665,6500 del valore totale.

Punto 3° - Convocazione e svolgimento delle assemblee in modalità telematica o mista (ordinaria amministrazione)
Nuovo esame della proposta riguardante la convocazione e lo svolgimento delle assemblee in videoconferenza o in modalità mista, con partecipazione in presenza e da remoto; definizione delle modalità operative, eventuale adeguamento regolamentare e deliberazioni conseguenti.

Il Presidente ricorda che l'argomento era già stato affrontato in precedenza e successivamente rinviato, evidenziando come l'utilizzo degli strumenti telematici possa costituire un mezzo utile per rendere più agevole e rapida la partecipazione dei condomini, soprattutto quando l'Assemblea sia chiamata ad affrontare questioni di minore complessità.

Viene precisato che l’introduzione della modalità telematica non comporterebbe l’abbandono delle assemblee in presenza, potendosi ricorrere, secondo le esigenze, anche alla modalità mista, consentendo ad alcuni condomini di partecipare fisicamente e ad altri di collegarsi da remoto. Per le questioni di maggiore rilevanza resterebbe comunque possibile privilegiare la riunione in presenza.

Nel corso della discussione alcuni condomini manifestano perplessità circa la possibilità di verificare adeguatamente l’identità dei partecipanti, la regolarità delle operazioni assembleari e delle votazioni effettuate a distanza.

A tali osservazioni viene replicato che la partecipazione verrà organizzata mediante una piattaforma informatica idonea, con invio ai partecipanti di un collegamento personale, così da consentire l’accesso alla riunione e lo svolgimento delle operazioni assembleari. Viene inoltre osservato che il collegamento potrebbe essere effettuato non soltanto mediante computer, ma anche attraverso telefono cellulare, rendendo più semplice la partecipazione dei condomini non presenti fisicamente nel Villaggio.

Il Presidente ribadisce che la finalità della proposta è essenzialmente quella di favorire la partecipazione e semplificare la convocazione delle assemblee, soprattutto per questioni che non richiedano necessariamente la presenza fisica dei condomini, senza escludere il ricorso alle assemblee tradizionali quando la natura e l'importanza degli argomenti lo rendano opportuno.

Esaurita la discussione, il Presidente pone in votazione la proposta relativa alla possibilità di svolgere le assemblee condominiali in videoconferenza o in modalità mista, secondo modalità operative idonee a consentire la partecipazione e l'espressione del voto anche da remoto.

Si procede alla votazione per alzata di mano, procedendo all'individuazione dei condomini contrari e degli eventuali astenuti.

Alle ore 20:02 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: - Giannettasio Antonio Eredi (mil.17,8250), - Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio (mil.6,3750), - Giannettasio Tiziana Domenica (mil.1,8000), - Romanazzi Maria Teresa per delega Giannettasio Giuseppe (mil.15,2500), Alfano Silvana per delega Farina Antonio (mil.4,6000), Aliano Valerio (Aliano Alessandro e Valerio) per delega Aliano Giuseppe (mil.2,2000), Apice Giovanni (mil.3,9500), Aprea Angela per delega Manfuso Alfonso (mil.6,9500), Ardito Bonaventura (mil.4,5500), Attilia Anna per delega Salerno Domenico (mil.4,8500), Basilio Anna Rosa (mil.6,6000), Bifari Francesco per delega Bifari Giuseppe (mil.5,5750), Bifari Giuseppe (mil.5,5750), Biscardi Maria Carmela per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.1,5500), Biscardi Nicola per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,7500), Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza (mil.7,9750), Buonfiglio Cosimo (mil.6,2500), Burgi Addolorata per delega Lista Luigi (mil.5,5750), Calemma Angela per delega Bianchi Piervito (mil.6,6000), Calia Angela Luigia (mil.10,3000), Calia Filippo per delega Calia Luca (mil.6,2500), Calia Giovanni (mil.2,8500), Calia Luca - Raguso Arcangela (mil.6,9500), Canosa Celeste (mil.5,5750), Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa (mil.2,8500), Carone Giuseppe - Calia Margherita per delega Ciccimarra Vito (mil.2,2500), Casciaro Luciano per delega Polito Lucia (mil.3,0000), Chiacchio Anastasia per delega Aloisi Antonio Francesco (mil.7,1750), Chimenti Aida (mil.7,9750), Ciccimarra Vito (mil.2,8500), Cifarelli Elisabetta per delega Tedesco Paolo (mil.5,5500), Cipollaro De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,2500), Colandrea Pietro - Gargiulo Maria (mil.2,4000), Corradino Michele, Roberto e Paola (mil.5,9500), D'Aniello Alessia - D'aniello Anna (mil.5,5500), D'Aria Antonia Rocchetta per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,1500), D'Aria Domenico per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), De Salvo Giuseppe per delega De Salvo Lina (mil.2,7000), De Salvo Lina (mil.3,9500), De Simone Marilena (mil.7,1750), Depretto Flavia per delega Calia Luca (mil.6,6000), Di Bello G. e Ruggieri A. (mil.6,9500), Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria (mil.2,0500), Di Lena Daniela Vittoria per delega Chimenti Aida (mil.2,0500), Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia per delega Di Bello Giuseppe (mil.15,9500), Eredi Vitale - Di Rienzo per delega Polito Lucia (mil.4,6500), Ferramosca Esterina (mil.21,0500), Formicola Luigi (mil.7,9750), Galizia Antonia per delega Salerno Domenico (mil.4,5500), Gasparo Napoleone per delega Ciancia Teresa (mil.2,2500), Giannace Myriam (mil.2,8500), Giannuzzi Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico e Daniele (mil.2,8500), Giliberti Annamaria per delega Chimenti Aida (mil.7,9750), Giocondo Manuela per delega Tramontana Claudio (mil.5,1000), Grad Gabriella per delega Capocelli Giorgia (mil.7,9750), Guerriero Giuseppe per delega Ciancia Teresa (mil.6,9500), Iantorno Teresa Franca per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000), Iovine Giuseppina per delega Spagna Antonio (mil.6,9500), Iovine Serafina per delega Calia Giovanni (mil.2,7000), Lamacchia Loredana per delega Canosa Celeste (mil.5,5750), Lanaro Serafina per delega Giannettasio Tiziana (mil.14,8500), Lapacciana Antonia (mil.2,4000), Lauzzana Giovanni per delega Calia Giovanni (mil.7,3000), Loiudice Francesco - Massaro Carmela per delega Capocelli Giorgia (mil.3,1500), Luisi Carmela per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,1000), Masciandaro Vita, Conte Anna, Orazio e Davide per delega Colandrea Pietro (mil.2,5500), Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa (mil.17,0500), Masuccio Gerardo per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,1750), Masuccio Rosario per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,9750), Matera Rosa Maria Paola

(mil.3,9500), Messina Andrea per delega Manfuso Alfonso (mil.6,2500), Morra Fabio - Claudia Di Bello per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.7,1750), Morrone Salvatore (mil.3,5000), Natella Alessia - Natella Valentina per delega Giannace Myriam (mil.2,1500), Onori Vincenzo per delega Chimenti Aida (mil.3,1500), Paccione Vincenzo per delega Calia Luca (mil.2,4000), Padula Teresa per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Pappacena Luca (mil.5,4000), Pariota Silvana per delega Calia Giovanni (mil.6,6500), Pavia Laura per delega Tassielli Francesco (mil.2,7000), Perago Antonella per delega Balzano Filippo (mil.5,9500), Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C. (mil.7,9750), Raguso Michele per delega Mangiatordi Michele (mil.6,1000), Rinaldi David per delega Farina Antonio (mil.19,8750), Rosanova Domiziana (mil.3,0000), Rosanova Margherita per delega Rosanova Anna (mil.6,9500), Rosanova Rosa (mil.6,2500), Rosanova Teresa - GEDO S.A.S. (mil.6,6000), Rossi Carolina per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,9500), Rubino Gianluigi per delega Disanto Nadia (mil.1,8500), Ruggiero Maria (mil.6,2500), Sabato Amedeo per delega Ciancia Teresa (mil.4,4000), Sabato Giovanni (mil.4,4000), Salerno Domenico (mil.2,1500), Santangelo Gaetano c/o Luise Davide per delega Spagna Antonio (mil.4,4000), Santangelo Vincenzo (mil.2,1500), Santantonio Maria Grazia per delega Di Bello Giuseppe (mil.6,9500), Sapone Fedele (mil.4,4000), Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca per delega Salerno Gianpaolo (mil.5,1500), Scavone Lucia Teresa per delega Salerno Domenico (mil.6,6500), Shahini Ilir per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,4000), Sorrentino C. e Staiano C. (mil.7,1750), Spiezia Antonella per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Spiezia Orsola per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Tommasino Maria Rosaria per delega Apice Giovanni (mil.2,4000), Tortora Antonino per delega Salerno Gianpaolo (mil.2,0000), Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda (mil.15,9500), Vigoriti Francesco per delega Di Bello Giuseppe (mil.12,7500), Vigoriti Maria per delega Sabato Giovanni (mil.2,4000), Vizziello Giuseppe (mil.2,4000).

- Contrari: Cimmarrusti Michelina per delega Polito Lucia (mil.5,3000), Falagario Anna Maria per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Grieco Raffaele (mil.4,4000), Napolitano Raffaella per delega Napolitano Adriana (mil.3,0000), Oliva Augusto - Napolitano Adriana (mil.2,8500), Palella Michele (mil.1,5500), Pappalardo Paola per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena (mil.4,4000), Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele per delega Barbato Ricci Adele (mil.2,7000).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 110 favorevoli (635,4500 mil) - 9 contrari (30,2000 mil) - 0 astenuti (0,0000 mil).
Delibera approvata.

Alle ore 20:03 si assentano i Signori: Apice Giovanni, Bifari Francesco, Bifari Giuseppe, Calia Angela Luigia, Cifarelli Elisabetta, Tommasino Maria Rosaria.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 113 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 632,3000 del valore totale.

Punto 4° - Analisi dell'assetto del complesso secondo la disciplina del supercondominio (ordinaria amministrazione)
Esame tecnico e giuridico della configurazione del complesso immobiliare, con particolare riferimento alla possibile applicazione degli artt. 1117-bis c.c. e 67 disp. att. c.c.; valutazione dell'organizzazione delle parti, degli impianti e dei servizi comuni a più edifici; deliberazioni conseguenti.

Il Presidente introduce l'argomento ricordando che in precedenti occasioni era stata prospettata l'adozione di criteri di ripartizione delle spese riferiti alle singole palazzine e che la particolare configurazione del Villaggio Gabbiano Azzurro, costituito da una pluralità di edifici unitamente a beni, impianti, infrastrutture e servizi comuni, rende opportuno approfondire la disciplina del cosiddetto supercondominio.

Prende quindi la parola l'avv. Anna Rosanova che svolge un approfondimento tecnico-giuridico sull'argomento.

Viene preliminarmente richiamata la questione del criterio cosiddetto "verticale" di ripartizione delle spese, precisando che tale criterio trova applicazione in presenza di una diversità oggettiva nella relazione tra determinati beni e le unità immobiliari che ne traggono utilità. A titolo esemplificativo viene richiamato il caso di edifici aventi corpi di fabbrica di diversa altezza e del lastrico solare che svolga funzione di copertura soltanto per una parte dell'edificio.

Viene quindi illustrata la funzione del supercondominio quale modello giuridico idoneo alla gestione di complessi immobiliari articolati in una pluralità di edifici autonomi ma accomunati dalla titolarità o dall'utilizzo di determinati beni, impianti e servizi.

Con specifico riferimento al Villaggio Gabbiano Azzurro, viene osservato che il complesso è costituito da ventuno edifici, ciascuno dei quali può presentare proprie e differenti esigenze manutentive, mentre

numerosi servizi e infrastrutture risultano comuni alla generalità delle palazzine.

Secondo quanto esposto nel corso dell'intervento, l'applicazione della disciplina del supercondominio consentirebbe di distinguere la gestione dei beni e servizi comuni all'intero complesso dalla gestione delle parti e delle esigenze proprie delle singole palazzine. In tale prospettiva, le singole palazzine potrebbero affrontare direttamente gli interventi manutentivi ad esse specificamente riferibili, mentre la gestione sovraordinata rimarrebbe riferita alle parti, agli impianti e ai servizi comuni al complesso.

Viene altresì evidenziato che tale organizzazione dovrebbe comunque essere attuata nel rispetto dell'omogeneità del complesso e delle disposizioni contenute nel Regolamento condominiale, evitando che la diversa organizzazione amministrativa determini una perdita dell'originaria identità unitaria del Villaggio.

Nel corso dell'esposizione viene affrontato anche il tema degli interventi sulle singole palazzine. Si osserva, a titolo esemplificativo, che qualora un determinato edificio presenti specifiche esigenze relative al tetto, alle facciate o ad interventi di natura strutturale, tali esigenze devono essere tenute distinte dalla gestione delle infrastrutture e dei servizi comuni alla generalità degli edifici.

Con riferimento alle segnalazioni di infiltrazioni, viene inoltre espresso l'avviso secondo cui eventuali difetti derivanti da lavori straordinari eseguiti in precedenza dovrebbero essere valutati anche sotto il profilo di eventuali responsabilità dell'impresa esecutrice, distinguendo tale problematica da quella relativa ai criteri generali di ripartizione delle spese.

Viene ricordato che la figura del supercondominio, inizialmente elaborata dalla giurisprudenza, ha successivamente ricevuto espresso riconoscimento legislativo e che l'art. 1117-bis c.c. estende, in quanto compatibili, le disposizioni sul condominio ai casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Terminata l'esposizione, si apre la discussione.

Dagli interventi emerge l'opportunità di non esaurire nell'odierna seduta l'esame delle concrete modalità organizzative, ma di affidare ad un gruppo ristretto di condomini il compito di approfondire gli aspetti tecnici, giuridici e amministrativi della questione e riferire successivamente all'Assemblea.

Nel corso del dibattito viene anche proposta l'eventuale individuazione di un “capo palazzina” con funzioni di collaborazione e raccordo; viene tuttavia osservato che tale questione appare prematura e che occorre preliminarmente definire l'effettiva configurazione e le modalità operative dell'assetto del supercondominio.

Viene quindi chiarito che la Commissione non dovrebbe essere incaricata semplicemente di stabilire in astratto se il supercondominio sia possibile, bensì di effettuare una ricognizione dell'applicabilità della relativa disciplina al complesso e di approfondirne le concrete modalità attuative, con particolare riferimento alla distinzione tra attribuzioni riguardanti le parti comuni all'intero complesso e competenze riferibili alle singole palazzine.

Nel corso dell'intervento tecnico viene infatti sostenuto che, per le caratteristiche del complesso, la disciplina del supercondominio sarebbe già astrattamente riconducibile alla situazione esistente; la Commissione dovrebbe pertanto approfondire soprattutto come renderne concretamente operativa l'organizzazione.

Alle ore 20:15 si assentano i Signori: Aliano Valerio (Aliano Alessandro e Valerio), Ardito Bonaventura, Basilio Anna Rosa, De Salvo Giuseppe, De Salvo Lina, Di Iorio Giuseppe - Vizziello Anna Maria, Falagario Anna Maria, Giocondo Manuela, Grieco Raffaele, Iantorno Teresa Franca, Iovine Giuseppina, Lapacciana Antonia, Napolitano Raffaella, Oliva Augusto - Napolitano Adriana, Pavia Laura, Raguso Michele, Rosanova Teresa - GEDO S.A.S., Rubino Gianluigi, Ruggiero Maria, Santangelo Gaetano c/o Luise Davide, Santangelo Vincenzo, Sarlo Luciano - Sarlo Alessandra - Sarlo Francesca, Schiraldi Rosa - Troccoli Raffaele, Tortora Antonino.
Sono presenti o rappresentati per delega nr. 89 condòmini su un totale di nr. 192, per complessivi millesimi 540,6500 del valore totale.

Al termine della discussione, la proposta viene formulata nel senso di procedere alla «ricognizione dell’applicabilità della disciplina del supercondominio al complesso Villaggio Gabbiano Azzurro» e di istituire contestualmente una Commissione di studio incaricata di approfondirne le modalità attuative.

Dal confronto manifestano la loro disponibilità a partecipare alla Commissione i sig.ri: Anna Rosanova**,** Giovanni Sabato**,** Alfonso Manfuso**,** Giovanni Calia **e** Tiziana Giannettasio.

La Commissione avrà carattere istruttorio e di studio, con il compito di approfondire gli aspetti tecnici, giuridici e organizzativi dell'applicazione della disciplina del supercondominio al complesso e di riferire gli esiti all'Assemblea, alla quale rimangono riservate le successive determinazioni di competenza.

Prima della conclusione della discussione, la condomina Anna D’Aniello chiede che venga riportata a verbale la seguente posizione: “la condomina Anna D’Aniello rivendica l’esecuzione dell’intervento di ripristino della facciata nord prima del passaggio a supercondominio”. Il Presidente prende atto della

dichiarazione e ne dispone l'inserimento nel verbale.

Il Presidente pone quindi in votazione la proposta di procedere alla ricognizione dell'applicabilità della disciplina del supercondominio al complesso Villaggio Gabbiano Azzurro e di istituire la Commissione di studio sopra indicata.

Alle ore 20:26 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: - Giannettasio Antonio Eredi (mil.17,8250), - Giannettasio Giuseppe Francesco Antonio (mil.6,3750), - Giannettasio Tiziana Domenica (mil.1,8000), - Romanazzi Maria Teresa per delega Giannettasio Giuseppe (mil.15,2500), Alfano Silvana per delega Farina Antonio (mil.4,6000), Aprea Angela per delega Manfuso Alfonso (mil.6,9500), Attilia Anna per delega Salerno Domenico (mil.4,8500), Biscardi Maria Carmela per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.1,5500), Biscardi Nicola per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.3,7500), Bonito Antonio - Ciminelli Vincenza (mil.7,9750), Buonfiglio Cosimo (mil.6,2500), Burgi Addolorata per delega Lista Luigi (mil.5,5750), Calemma Angela per delega Bianchi Piervito (mil.6,6000), Calia Filippo per delega Calia Luca (mil.6,2500), Calia Giovanni (mil.2,8500), Calia Luca - Raguso Arcangela (mil.6,9500), Canosa Celeste (mil.5,5750), Capocelli Marcello - Carriero Maria Luisa (mil.2,8500), Carone Giuseppe - Calia Margherita per delega Ciccimarra Vito (mil.2,2500), Casciaro Luciano per delega Polito Lucia (mil.3,0000), Chiacchio Anastasia per delega Aloisi Antonio Francesco (mil.7,1750), Chimenti Aida (mil.7,9750), Ciccimarra Vito (mil.2,8500), Cimmarrusti Michelina per delega Polito Lucia (mil.5,3000), Cipollaro De L'era Maria Grazia e De Simone Vittoria per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,2500), 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'Aria Domenico per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Depretto Flavia per delega Calia Luca (mil.6,6000), Di Bello G. e Ruggieri A. (mil.6,9500), Di Lena Daniela Vittoria per delega Chimenti Aida (mil.2,0500), Elettrico Giuseppe e De Vito Lucia per delega Di Bello Giuseppe (mil.15,9500), Eredi Vitale - Di Rienzo per delega Polito Lucia (mil.4,6500), Ferramosca Esterina (mil.21,0500), Formicola Luigi (mil.7,9750), Galizia Antonia per delega Salerno Domenico (mil.4,5500), Gasparo Napoleone per delega Ciancia Teresa (mil.2,2500), Giannace Myriam (mil.2,8500), Giannuzzi Michele, Angela, Rossella, Pasquale, Domenico e Daniele (mil.2,8500), Giliberti Annamaria per delega Chimenti Aida (mil.7,9750), Grad Gabriella per delega Capocelli Giorgia (mil.7,9750), Guerriero Giuseppe per delega Ciancia Teresa (mil.6,9500), Iovine Serafina per delega Calia Giovanni (mil.2,7000), Lamacchia Loredana per delega Canosa Celeste (mil.5,5750), Lanaro Serafina per delega Giannettasio Tiziana (mil.14,8500), Lauzzana Giovanni per delega Calia Giovanni (mil.7,3000), Loiudice Francesco - Massaro Carmela per delega Capocelli Giorgia (mil.3,1500), Luisi Carmela per delega Giannettasio Giuseppe (mil.2,1000), Masciandaro Vita, Conte Anna, Orazio e Davide per delega Colandrea Pietro (mil.2,5500), Mascolo Giuseppe - Sorrentino Giuseppa (mil.17,0500), Masuccio Gerardo per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,1750), Masuccio Rosario per delega Giannettasio Tiziana (mil.7,9750), Matera Rosa Maria Paola (mil.3,9500), Messina Andrea per delega Manfuso Alfonso (mil.6,2500), Morra Fabio - Claudia Di Bello per delega Ricco Marilena Immacolata (mil.7,1750), Morrone Salvatore (mil.3,5000), Natella Alessia - Natella Valentina per delega Giannace Myriam (mil.2,1500), Onori Vincenzo per delega Chimenti Aida (mil.3,1500), Paccione Vincenzo per delega Calia Luca (mil.2,4000), Padula Teresa per delega Sabato Giovanni (mil.3,0000), Palella Michele (mil.1,5500), Pappacena Luca (mil.5,4000), Pappalardo Paola per delega Barbato Ricci Adele (mil.3,0000), Pariota Silvana per delega Calia Giovanni (mil.6,6500), Pavese Vincenzo - Provinzano Maddalena (mil.4,4000), Perago Antonella per delega Balzano Filippo (mil.5,9500), Polito Lucia Domenica - Marzano G. - Marzano C. (mil.7,9750), Rinaldi David per delega Farina Antonio (mil.19,8750), Rosanova Domiziana (mil.3,0000), Rosanova Margherita per delega Rosanova Anna (mil.6,9500), Rosanova Rosa (mil.6,2500), Rossi Carolina per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,9500), Sabato Amedeo per delega Ciancia Teresa (mil.4,4000), Sabato Giovanni (mil.4,4000), Salerno Domenico (mil.2,1500), Santantonio Maria Grazia per delega Di Bello Giuseppe (mil.6,9500), Sapone Fedele (mil.4,4000), Scavone Lucia Teresa per delega Salerno Domenico (mil.6,6500), Shahini Ilir per delega Buonfiglio Cosimo (mil.5,4000), Sorrentino C. e Staiano C. (mil.7,1750), Spiezia Antonella per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Spiezia Orsola per delega Spiezia Filippo (mil.7,1000), Valente Alfonsina - Bianchi Piervito, Alessandra Elisabetta, Florinda (mil.15,9500), Vigoriti Francesco per delega Di Bello Giuseppe (mil.12,7500), Vigoriti Maria per delega Sabato Giovanni (mil.2,4000), Vizziello Giuseppe (mil.2,4000).
- Contrari: D'Aniello Alessia - D'aniello Anna (mil.5,5500), De Simone Marilena (mil.7,1750).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 87 favorevoli (527,9250 mil) - 2 contrari (12,7250 mil) - 0 astenuti (0,0000 mil).
Delibera approvata.

Punto 5° - Preventivi per la redazione di tabelle millesimali integrative secondo l'effettivo utilizzo (ordinaria amministrazione)
Esame e comparazione dei preventivi presentati da tecnici qualificati per la predisposizione delle eventuali tabelle millesimali integrative relative ai beni, agli impianti e ai servizi utilizzati secondo l'uso. Eventuale scelta del professionista e conferimento dell'incarico.

Considerato quanto deliberato al precedente punto 4 dell'ordine del giorno, l'Assemblea ritiene opportuno rinviare ogni determinazione in merito alla redazione di eventuali nuove tabelle millesimali integrative. La Commissione di studio nominata al punto 4 si farà carico di approfondire e definire preliminarmente i criteri tecnici, giuridici e funzionali in base ai quali dovranno essere eventualmente predisposte le future tabelle millesimali, tenendo conto della concreta configurazione del complesso, dell'utilizzo delle parti, degli impianti e dei servizi comuni e degli esiti della ricognizione relativa all'applicabilità della disciplina del supercondominio.
Pertanto, l'esame dei preventivi e l'eventuale conferimento dell'incarico professionale per la redazione delle tabelle millesimali vengono rinviati a successiva Assemblea, previa relazione della Commissione e definizione dei criteri da adottare.

La condomina Pappalardo per il tramite della delegata Barbato Ricci Adele segnala all'Amministratore l'opprtunità/urgenza di far presente ai condomini che hanno installato impianti di videosorveglianza privati che le telecamere devono essere rigorosamente orientate a vigilare i rispettivi accessi privati nell'assoluto rispetto dell'altrui privacy.

Considerata l'ora tarda e tenuto conto dell'ampia discussione svolta sui punti fin qui trattati, il Presidente, preso atto dell'impossibilità di proseguire utilmente nell'esame dei restanti argomenti all'ordine del giorno, dispone che tutti i punti successivi non ancora trattati siano rinviati alla prima Assemblea utile, nella quale saranno nuovamente posti all'ordine del giorno per il relativo esame e per le eventuali deliberazioni conseguenti.

Alle ore 20:45 il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

Il Presidente ..... **Il Segretario** .....

Al Presidente dell'Assemblea del Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro
e, p.c., all'Amministratore del Condominio Ing. Amedeo Sabato
Roseto Capo Spulico, 18/8/2026 c/o Hotel Miramare

OGGETTO: **Nota formale di contestazione e dichiarazione di voto da allegare al verbale d'assemblea.**

Il sottoscritto delegato Marcello Manna, in nome e per conto di mia moglie Francesca Esposito proprietaria dell'unità immobiliare 49/52 del Condominio in indirizzo, facendo seguito alla inevasa richiesta di integrazione al punto 1 all'ordine del giorno inviata via pec all'Amministratore il 26/7/2026, con la presente nota da valersi a tutti gli effetti di legge

PREMESSO CHE

- L'avviso di convocazione è stato inviato in contenuti differenti tra i condomini, alcuni hanno ricevuto 3 pagine, altri 49pagg, altri 52pagg…eccetera…questo comportamento dell'amministratore rappresenta una violazione insanabile del diritto all'informazione dei condòmini impedendogli di votare in modo informato;
- Nella relazione accompagnatoria al rendiconto consuntivo (esercizio 1° luglio 2025 – 30 giugno 2026) l'Amministratore ha espressamente ammesso la presenza di *"eventuali imprecisioni"* dovute alla mole di dati ed a una documentazione della precedente gestione definita *"lacunosa e non sufficientemente dettagliata"*. Infatti, Il rendiconto consuntivo manca dei necessari criteri di specificità e non risulta supportato da adeguate motivazioni nella nota sintetica esplicativa che si risolve in una mera trattazione retorica e discorsiva che viola il principio di specificità e trasparenza imposto dall'art. 1130-bis cc. Essa non illustra in alcun modo i criteri contabili adottati e, cosa ancor più grave, tenta di occultare precise responsabilità contabili dietro una generica affermazione di "*difficoltà ereditate*" senza fornire alcuna prova.
- L'Amministratore ha dichiarato di aver volutamente proseguito, per l'esercizio in corso, su un'impostazione contabile *simile* a quella del precedente amministratore, rinviando al futuro la revisione del metodo contabile e si segnalano, a titolo di esempio, le seguenti gravi irregolarità:

  a. l'assenza del registro contabilità detta anche prima nota cassa;
  b. l'assenza del FONDO SPESE STRAORDINARIE regolarmente presente e approvato nel precedente esercizio 2024-2025 di **€ 21.258,74**.
  c. la mancata corrispondenza tra i saldi parziali e totali dei crediti e debiti vs condomini;
  d. l'assenza della richiesta specifica di RATIFICA DEI RIMBORSI TRASFERTA che l'amministratore condominiale ha effettuato a se stesso per **€ 1.235,49**;
  e. la mancata corrispondenza tra il saldo del cc postale e quello riportato nel rendiconto;
  f. la cancellazione dal sito internet della contabilità dei precedenti esercizi.

- Risultano confermate, per ammissione dello stesso amministratore Ing. A. Sabato, l'incompletezza e le criticità nella tenuta del registro di anagrafe condominiale riassunto nell'affermazione: "…impossibile la corretta comunicazione con i condomini". Un grave condizione di irregolarità che si trascina - quindi - dall'assemblea del 21/8/2025 e che coinvolge i presidenti delle assemblee del 3/5/2026 (A. Sabato) e del 18/7/2026 (G. Di Bello) i quali hanno dichiarato nei rispettivi verbali la "regolarità delle convocazioni" senza averlo verificato ai sensi di legge.

TUTTO CIÒ PREMESSO, IL SOTTOSCRITTO CONTESTA FORMALMENTE QUANTO SEGUE:

1. **Violazione dell'art. 1130, n. 6, c.c. (Omesso aggiornamento dell'anagrafe condominiale):** La cura del registro di anagrafe è un dovere inderogabile dell'amministratore. Di fronte alla mancata collaborazione dei condòmini, l'amministratore ha l'obbligo di legge di agire in via surrogatoria entro 30 giorni dal sollecito, reperendo i dati presso i pubblici registri e addebitando i costi ai responsabili. Giustificare le lacune contabili o anagrafiche con l'inerzia altrui costituisce una grave irregolarità gestionale (ex art. 1129, comma 12, c.c.).

2. **Violazione dell'art. 1130-bis c.c. (Trasparenza e certezza del rendiconto):** Un bilancio condominiale sottoposto all'approvazione dell'assemblea deve possedere i requisiti di certezza, veridicità e precisione. Presentare un rendiconto ammettendo preventivamente il rischio di errori o addebiti errati mina alla base il diritto d'informazione dei condòmini. L'aver perpetuato eventuali logiche contabili potenzialmente errate della passata gestione non sana le irregolarità, ma le formalizza nel nuovo bilancio.

Perciò, a causa delle gravi irregolarità esprimo il **voto contrario** al documento presentato dall'amministratore condominiale che non fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, della situazione finanziaria e dell'andamento economico della gestione del condominio Villaggio Gabbiano Azzurro.

Per i motivi sopra esposti e, contrariamente alle condizioni espresse nell'assemblea del 3/5/2026, non è stato inserito all'ordine del giorno la scelta e la nomina di un amministratore professionista, il sottoscritto invita l'amministratore p.t. a rivolgersi al tribunale per l'impossibilità di nominare un amministratore e l'incapacità emersa manifestamente di gestire il condominio.

Si richiede espressamente al Presidente dell'Assemblea e al Segretario di inserire a verbale la presente dichiarazione e di **allegare il presente documento cartaceo in originale al verbale d'assemblea**, affinché ne formi parte integrante e sostanziale.

f.to Marcello Manna