Re:Richiesta formale di rettifica e integrazione del verbale dell'assemblea condominiale del 18 agosto 2026 ? Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro.

Da **cond.gabbiano@pec.it** <cond.gabbiano@pec.it>
A **marcello.manna@odcecnapoli.it** <marcello.manna@odcecnapoli.it>
Data sabato 5 settembre 2026 - 12:32

Gentile dott. Marcello Manna,
in riferimento alla Sua comunicazione, trasmessa nell'interesse della condomina Sig.ra Francesca Esposito e relativa alla richiesta di rettifica e integrazione del verbale dell'Assemblea condominiale del 18 agosto 2026, Le comunico quanto segue.
La Sua comunicazione, non appena ricevuta, è stata prontamente trasmessa al Presidente dell'Assemblea, ing. Giovanni Sabato, trattandosi di osservazioni concernenti il contenuto e la redazione del verbale assembleare.
E' opportuno precisare, infatti, che non rientra nelle attribuzioni dell'Amministratore apportare unilateralmente modifiche, rettifiche o integrazioni a un verbale assembleare già redatto e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.
L'Amministratore non può quindi intervenire autonomamente sul contenuto del verbale né modificarne ex post la formulazione sulla base di richieste successivamente pervenute.
Il Presidente dell'Assemblea, esaminato il contenuto della Sua comunicazione, non ha ritenuto sussistenti ragioni per procedere a modifiche o integrazioni del verbale, ritenendo che lo stesso rappresenti in maniera adeguata e sintetica lo svolgimento dell'assemblea e le risultanze della seduta.
Ne consegue che il verbale del 18 agosto 2026 rimarrà invariato nella sua formulazione originaria, non essendo peraltro nella disponibilità dell'Amministratore procedere autonomamente alla sua modifica.
Al fine, tuttavia, di assicurare la massima trasparenza e completezza della documentazione condominiale, la Sua comunicazione sarà allegata e conservata agli atti, quale dichiarazione successivamente pervenuta.
Si precisa che tale allegazione ha esclusivamente finalità documentale e non costituisce, in alcun modo, modifica, rettifica o integrazione del verbale originario, né comporta riconoscimento della fondatezza delle osservazioni o delle contestazioni formulate nella Sua comunicazione.
Resteranno pertanto agli atti, nella loro distinta e autonoma natura, da un lato il verbale dell'Assemblea del 18 agosto 2026, così come redatto e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, e dall'altro la comunicazione da Lei successivamente inoltrata nell'interesse della Sig.ra Francesca Esposito.
Fraterni saluti.

Ing. Amedeo Sabato
Amministratore
Condominio Gabbiano Azzurro

> Da "marcello.manna@odcecnapoli.it" marcello.manna@odcecnapoli.it
> A "cond.gabbiano" cond.gabbiano@pec.it
> Cc
> Data Wed, 26 Aug 2026 09:42:44 (Wed, 26 Aug 2026 09:42:44 +0200 (CEST))
> Oggetto Richiesta formale di rettifica e integrazione del verbale dell'assemblea condominiale del 18 agosto 2026 ? Condominio Villaggio Gabbiano Azzurro.
>
> Spett.le Amministratore Ing. Amedeo Sabato,
>
> e p.c. Spett.le Presidente dell'Assemblea Ing. Giovanni Sabato.

Il sottoscritto, in nome e per conto di Francesca Esposito proprietaria dell'immobile identificato con gli interni 49/52, con la presente formula formale richiesta di rettifica e integrazione del verbale dell'assemblea condominiale tenutasi in data 18 agosto 2026.

In via preliminare, segnalo che questo verbale dell'assemblea del 18/8/2026 non è stato inviato dall'Amministratore Ing. A. Sabato con data certa via pec come previsto la legge per il calcolo dei 30gg avendo il sottoscritto abbandonato l'assemblea alle ore 18.38 dopo il primo punto all'ordine del giorno, bensì è stato scaricato autonomamente dalla Sig.ra Francesca Esposito ieri 25/8/2026 dal sito internet "villaggiogabbianoazzurro.it".

Come già accaduto per il verbale della scorsa assemblea del 18/7/2026, anche questa volta il verbale redatto non rispecchia fedelmente la realtà e lo svolgimento della seduta, omettendo fatti, dichiarazioni e circostanze decisive.

· PRIMA rettifica: nello specifico si richiede di verbalizzare che:

Il delegato Marcello Manna, in apertura di seduta e prima dell'inizio della discussione di qualsiasi punto all'ordine del giorno, ha richiesto chiarimenti al Presidente Ing. G. Sabato sulla compatibilità delle dichiarazioni dell'Amministratore Ing. A. Sabato contenute a pag. 6 nell'avviso della convocazione dell'assemblea - "*Anagrafica condominiale gravemente obsoleta e non aggiornata, con numerosi indirizzi, recapiti telefonici ed e-mail non più validi o inesistenti, rendendo complessa e in alcuni casi impossibile la corretta comunicazione con i condomini.*" - e la dichiarata regolarità delle convocazioni degli aventi diritto da parte del Presidente stesso, citando all'assemblea la recente sentenza 10548/2026 tribunale di Roma.

Il delegato Marcello Manna ha espressamente richiesto conferma al Presidente dell'assemblea - Ing. G. Sabato – se avesse effettuato la verifica delle convocazioni di tutti gli aventi diritto prima dell'avvio della discussione.

Alle risposte del Presidente – Ing. G. Sabato - e di quelle dell'Amministratore – Ing. A. Sabato - che confermavano problematiche nella reperibilità di alcuni degli aventi diritto, il delegato Marcello Manna ha chiesto di far conoscere all'assemblea quanti e quali fossero i nomi dei proprietari irreperibili e che, probabilmente, non pagano le spese condominiali.

DI TALE INTERVENTO NON VI È TRACCIA NEL VERBALE.

· SECONDA rettifica: cronologia richiesta chiarimenti e deposito della nota di contestazione:

La nota di contestazione formale a firma del delegato Marcello Manna (allegata al verbale) è stata presentata ed inserita a verbale a causa dell'assenza di risposte esaustive da parte dell'Amministratore Ing. A. Sabato e solo al momento del voto sul primo punto all'ordine del giorno.

Occorre inserire nel verbale che:

Al momento dell'introduzione all'apertura della discussione del primo punto all'ordine del giorno e secondo le disposizioni del Presidente Ing. G. Sabato, ci sono state le prenotazioni per intervenire per domandare chiarimenti all'Amministratore Ing. A. Sabato da parte dei Sigg.: Grieco, Manna e Mangiatordi.

Si richiede quindi di inserire nel verbale:

Quando è arrivato il proprio turno tra gli iscritti ad intervenire, il delegato Marcello Manna ha chiesto all'amministratore chiarimenti in merito alle seguenti anomalie riscontrate:

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.**

Si richiede ancora di inserire nel verbale dopo la citazione dell'intervento del dott. F. Di Marno:

Dopo l'intervento del dott. F. Di Marno e l'intervento dell'avv. Anna Rosanova, il delegato Marcello Manna, ribadisce che il fondo non solo era presente a consuntivo 2024-2025, ma era stato approvato anche nel preventivo 2025-2026 durante l'assemblea del 3/5/2026 e messo in riscossione dall'attuale amministratore Ing. A. Sabato, quindi, non poteva essere eliminato dalla contabilità.

Per tali ragioni, non avendo ricevuto risposte esaustive nemmeno sugli altri punti, al momento del voto il delegato Marcello Manna ha richiesto di inserire a verbale la nota formale di contestazione.

La corretta verbalizzazione di tali elementi è essenziale per ripristinare la verità dei fatti e per tutelare i diritti dello scrivente e della sua rappresentata Sig.ra Francesca Esposito.

Si invita l'Amministratore Ing. A. Sabato a rettificare il verbale o, in subordine, ad allegare obbligatoriamente la presente comunicazione al registro dei verbali condominiali, inserendola come parte integrante dello stesso e dandone formale ed immediata comunicazione a tutti i condomini.

Con espressa riserva di ogni diritto, azione e ragione, anche in merito all'impugnazione delle delibere assembleari ex art. 1137 c.c. nei termini di legge, resto in attesa di un cortese e sollecito riscontro.

Cordiali saluti.

Marcello Manna
in nome e per conto di Francesca Esposito