

**VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (art.1136 c.c.) DEL SUPERCONDOMINIO  
VILLAGGIO TURISTICO IPPOCAMPO – MANFREDONIA**

In data 28/09/2014 alle ore 09.30 nel Residence Lido Samman - Ippocampo - Manfredonia, si è riunita in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima del giorno 27/09/2014, l'assemblea del SUPERCONDOMINIO VILLAGGIO TURISTICO IPPOCAMPO- indetta con regolare convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

## **ORDINE DEL GIORNO**

- 1) Relazione dell'Amministratore giudiziario sulla gestione del Supercondominio.
- 2) Approvazione del criterio delle "superfici di utilizzo" (provvisorio in mancanza di tabelle millesimali) espresse in Mq. e opportunamente trasformate in millesimi, da utilizzare per i quorum assembleari e per i riparti dei Bilanci preventivi e Consuntivi (cfr. allegato 1).
- 3) Illustrazione delle entrate e delle uscite dal 01/01/2014 al 31/07/2014 (cfr. allegato 2).
- 4) Approvazione Bilancio Preventivo esercizio 01/01/2014- 31/12/2014 con relativo riparto delle spese (cfr. allegato 3).
- 5) Avviamento procedure legali nei confronti dei condomini morosi.
- 6) Pianificazione del programma delle assemblee, con previsione sommaria degli argomenti da inserire all' O.d.G. necessaria per la chiusura dell' esercizio 2014 e l' apertura dell' esercizio 2015.
- 7) Varie ed eventuali.

L' assemblea all'unanimità elegge a PRESIDENTE il dott. Michele Pepe e scrutatori i Signori Croce Alfonso, Di Leo Ruggiero e Fiale Antonio , i quali accettano. Il Presidente insedia il collegio degli scrutatori e li invita ad eseguire tutte le verifiche necessarie per la validità e la legittimità delle delibere che saranno prese. L'Assemblea pone in votazione l'elezione del Segretario tra i due candidati nelle persone dell'avv. Diciollo Francesco e dott. Giuseppe Valerio. A maggioranza viene eletto dall'Assemblea l'avv. Diciollo Francesco il quale accetta l'incarico. =====

Si passa, quindi, all'Appello Nominale dei condomini ed alla trascrizione delle relative quote di valore millesimale, come da elenco allegato al presente verbale, così come da allegato alla convocazione d'assemblea chiarendo anche come si è pervenuti ai millesimi indicati in allegato. =====  
Sono presenti di persona n. 76 condomini, i quali rappresentano complessivamente 1177 condomini per complessivi 588,88 millesimi come disposto dall'art.1136 del c.c., per la validità delle deliberazioni degli argomenti da trattarsi, posti all'ordine del giorno. =====

**Il Presidente dichiara regolarmente costituita l'Assemblea per deliberare e quindi apre la discussione sul sopracitato ordine del giorno.** =====

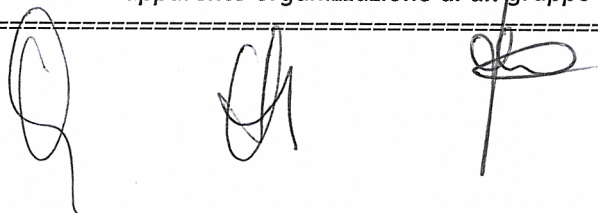
Si dà atto che sono presenti anche degli uditori senza diritto di voto ammessi ad assistere allo svolgimento dell'assemblea, dei quali si è regolarmente registrata la presenza. =====

*Prima di iniziare la trattazione degli argomenti all'O.d.g. il presidente a nome dei presenti rivolge un doveroso ringraziamento all'Amministratore Giudiziario dott. Pio Olivieri per l'opera svolta nel periodo del suo mandato e per aver almeno dato l'avvio ad un percorso finora mai individuato.* =====

*Il presidente ribadisce che pur non avendo condiviso personalmente ed inizialmente l'iniziativa giudiziaria del Comune di Manfredonia per la nomina dell'Amministratore Giudiziario, oggi si deve prendere atto che l'organismo che è stato costituito forzatamente a mezzo di Ordinanza del Tribunale di Foggia è necessario che venga organizzato nell'interesse generale di tutti i condomini del Villaggio.* =====

*Interviene alla riflessione generale anche il dott. Valerio Giuseppe il quale afferma che comunque il Villaggio Ippocampo non può essere, in alcun modo, considerato un Supercondominio ma "borgo" o frazione del Comune di Manfredonia.* =====

*Ribadisce che la sua candidatura a segretario dell'assemblea è stata una provocazione ed un atteggiamento di contrapposizione all'apparente organizzazione di un gruppo che, a dir suo, si è preparato per l'assemblea.* =====



**VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (art.1136 c.c.) DEL SUPERCONDOMINIO  
VILLAGGIO TURISTICO IPPOCAMPO – MANFREDONIA**

*Replica il presidente dell'assemblea che le illazioni non trovano riscontro e che l'Ordinanza del Tribunale di Foggia e la Sentenza della Corte d'Appello di Bari, non consentono che inutili disquisizioni su fatti oramai consolidati. =====*

*Interviene alla riflessione generale preliminare anche l'avv. Diciollo il quale ribadisce che oramai è cosa passata in giudicato e non esiste altra possibilità se non una presa d'atto "operativa" da parte di tutti i condomini della esistenza della Amministrazione Condominiale Supercondominiale. =====*

*Il presidente introduce quindi il primo punto all'ordine del giorno e cede la parola al dott. Olivieri Amministratore Giudiziario per la lettura della relazione sulla gestione. =====*

**1° punto O.d.G. =====**

L'Amministratore Giudiziario, dott. Pio Olivieri dà lettura della propria relazione, sulla gestione del Supercondominio dalla data del suo insediamento, che viene allegata al presente verbale diventandone parte integrante formale e sostanziale. =====

L'assemblea ne prende atto. =====

Viene data lettura di una mozione scritta da parte di Boccardi Francesco Paolo, delegato del 5° lotto, che diviene allegato al presente verbale. =====

Il dott. Valerio interviene nella discussione, non condividendo il contenuto della relazione dell'amministratore giudiziario. =====

Viene data la parola al sig. Mele, condominio Serpico, che esprime le proprie riflessioni. =====

Di seguito il sig. Roberto Piras, Gorgoglione 2, prende parte al dibattito esponendo proprie riflessioni.

**2° punto O.d.G. =====**

Il Presidente concede la parola ai Signori condomini che ne hanno fatto richiesta : =====

Roberto Consalvo, Serpico 3, Ippolito Giuseppe, Ambrosino 1. =====

Si chiede di approvare i criteri di superficie di utilizzo espressi in mq. per il riparto del bilancio consuntivo e preventivo, salvo i conguagli, quando saranno approvate le tabelle millesimali definitive in un momento successivo. =====

Dopo ampia discussione, si procede a votazione alla presenza degli scrutatori di cui sopra e con numero 2 delegati contrari, Sigg. Ippolito e Boccardi, e 4 astenuti, Sigg. Tota (delegato), Tropea, Vitale e Valerio, l'assemblea a maggioranza dei presenti approva il criterio provvisorio di riparto dei millesimi così come redatto dall'amministratore. =====

L'ingegnere Tota esprime osservazioni in merito ai criteri di cui si dovrà tener conto successivamente quando si delibererà di conferire l'incarico per la redazione delle tabelle millesimali. =====

**3° punto O.d.G. =====**

Viene proposto di non procedere alla discussione dei punti 3, 4, 5, 6 e s'invita l'Amministratore a redigere il consuntivo del proprio periodo di gestione anticipando la chiusura annuale al 31 Ottobre anziché al 31 Dicembre del corrente anno e nel contempo, lo si esorta ad inviare la convocazione entro il 15 Novembre per il giorno 30 Novembre, ivi inclusi gli allegati, al fine di consentire a ciascun delegato di poter eventualmente svolgere le eventuali assemblee interne. =====

I condomini chiedono all'Amministratore giudiziario di convocare una nuova assemblea per il 30 Novembre p.v. con i seguenti punti all'ordine del giorno: =====

- 1) Approvazione bilancio consuntivo dal 01/01/2014 al 31/10/2014 e relativo riparto. =====
- 2) Dimissioni amministratore giudiziario. =====
- 3) Nomina nuovo Amministratore del Supercondominio Ippocampo. =====
- 4) Nomina consiglieri del Supercondominio Ippocampo. =====

*L'assemblea delibera in tal senso all'unanimità dei presenti che rappresentano maggioranza assoluta numerica e millesimale dell'intero Supercondominio. =====*

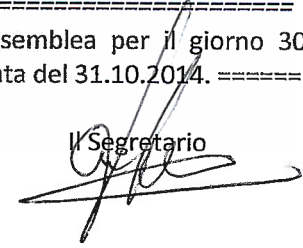
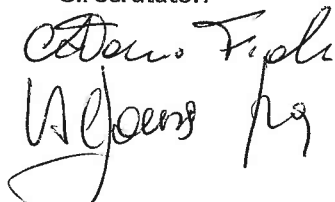
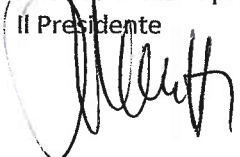
L'amministratore giudiziario prende atto e fissa la data per la prossima assemblea per il giorno 30 Novembre alle ore 9.30 nello stesso luogo con chiusura di rendicontazione alla data del 31.10.2014. =====

Alle ore 12.15 il presidente chiude l'assemblea. L.C.S.

Il Presidente

Gli Scrutatori

Il Segretario





**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco dei presenti in assemblea in seconda convocazione in data 28/09/2014 - Rappresentanti dei Condominii, proprietari Ville e titolari di Attività Commerciali. - Criterio delle superfici di utilizzo opportunamente trasformate in millesimi**

Condominio	Rappresentante e/o Condomino	delega il Sig.	N° Condomini che rappresenta	N°	Millesimi
VILLA V.LE AZZURRO	Alboretto Ripalta		1	1,00	0,39
VILLA V.LE AZZURRO	Arnone Salvatore		1	1,00	0,74
VILLA V.LE DEL LIDO	Battarino Osvaldo	Pepe Michele	1	1,00	1,22
VILLA V.LE PIONIERI	Biancardi Antonio	Pepe Michele	1	1,00	0,68
SERPICO 5	Boccardi Francesco Paolo		92	1,00	33,25
VILLA V.LE DEL LIDO	Borrelli Biancardi Rosalia	Pepe Michele	1	1,00	1,22
VILLA V.LE DEL GOLFO	Bux Prudenza	Pepe Michele	1	1,00	1,68
VILLA V.LE IPPOCAMPO	Caldara Massimo		1	1,00	1,42
VILLA V.LE AZZURRO	Calice Donato		1	1,00	1,47
VILLA V.LE PIONIERI	Calvi Isa Silvana	Tota Riccardo	1	1,00	2,12
VILLA V.LE DEL LIDO	Capotorto Antonio/Labia	Pepe Michele	1	1,00	1,22
VILLA LAGO DI LEVANTE	Capuano Antonio	Pepe Michele	1	1,00	2,42
ITI I	Casolaro Michele		56	1,00	20,14
MARZOCCA 1	Ciuffreda Fabrizio		29	1,00	11,12
VILLA V.LE PIONIERI	Coccia Antonio eredi (Consalvo Grazia)	Iosi Ivano	1	1,00	1,40
VILLA LAGO DI LEVANTE	Coliac Picardi Maria	Tota Riccardo	1	1,00	1,84
SERPICO 3	Consalvo Roberto		48	1,00	18,75
VILLA V.LE AZZURRO	Corcella Francesco		1	1,00	0,65

**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco dei presenti in assemblea in seconda convocazione in data 28/09/2014 - Rappresentanti dei Condominii, proprietari Ville e titolari di Attività Commerciali. - Criterio delle superfici di utilizzo opportunamente trasformate in millesimi**

Condominio	Rappresentante e/o Condmino	delega il Sig.	N° Condomini che rappresenta	N°	Millesimi
ROTICE 2	Croce Alfonso		108	1,00	48,00
VILLA V.LE DEL LIDO	D'Ambrosio Alberto		1	1,00	0,53
VILLA V.LE AZZURRO	Danile Angela	Consalvo Roberto	1	1,00	1,32
ITI F/E	De Paola Giuseppe		12	1,00	3,63
VILLA V.LE AZZURRO	Di Bari Giovanni- (ex Folliero)		1	1,00	0,68
VILLA LAGO DI LEVANTE	Di Biase Matteo	Pepe Michele	1	1,00	1,74
VILLA V.LE AZZURRO	Di Biase Michele		1	1,00	0,79
VILLA V.LE PICARDI	Di Bisceglia Luigia	Pepe Michele	1	1,00	1,90
VILLA V.LE AZZURRO	Lombardi Grazia		1	1,00	1,26
ITI D	Di Leo Antonia		48	1,00	14,41
VILLA V.LE DEL LIDO	Di Taranto Rocco Alessandro	Sinerchia Nicola	1	1,00	1,68
VILLE V.LE FANTASIA	Di Terlizzi Giuseppe	Colamussi Luigi	27	1,00	22,99
ITI O	Diciollo Francesco		43	1,00	17,27
VILLA LAGO DI LEVANTE	Doronzio Iginia Concetta in Prascina	Mazzola Nicola	1	1,00	0,84
VILLA LAGO DI LEVANTE	Doronzio Maria Sterpeta in Grimaldi	Mazzola Nicola	1	1,00	0,84
Attività commerciale	Esposito Villaggio Emmanuele	Masciulli Lucia	1	1,00	26,06
ITI A-B-C	Fiale Antonio		93	1,00	31,82
VILLA V.LE PIONIERI	Filograsso Luisa/Russo	Pepe Michele	1	1,00	2,32



**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco dei presenti in assemblea in seconda convocazione in data 28/09/2014 - Rappresentanti dei Condominii, proprietari Ville e titolari di Attività Commerciali. - Criterio delle superfici di utilizzo opportunamente trasformate in millesimi**

Condominio	Rappresentante e/o Condomino	delega il Sig.	N° Condomini che rappresenta	N°	Millesimi
COND. LIDO 8	Iacobbe Antonia		1	1,00	0,39
appartamento	Iasevoli Espedito appartamento		1	1,00	1,10
AMBROSINO 1	Ippolito Giuseppe		135	1,00	51,56
MARZOCCA 2	Lattanzio Giuseppe		42	1,00	17,50
VILLA V.LE DEL GOLFO	Leccese Gerardo	Pepe Michele	1	1,00	0,84
VILLA V.LE DEL LIDO	Leone Graziano Gabriella		1	1,00	2,41
COND.LIDO 2	Liturri Anna	Moccia Fernanda	1	1,00	0,44
VILLA V.LE AZZURRO	Mangano Vincenzo		1	1,00	1,26
VILLA V.LE AZZURRO	Marseglia Antonio		1	1,00	1,05
VILLA V.LE AZZURRO	Marzano Antonio	Valerio Giuseppe	1	1,00	0,84
VILLA V.LE AZZURRO	Marzano Roberto Giuseppe		1	1,00	0,84
ITI F/A	Marzocca Francesco		1,00	1,00	17,91
VILLA V.LE AZZURRO	Marzocca Francesco				
VILLA LAGO DI LEVANTE	Marzocca Francesco - Impresa Edile				
Attività commerciale	Marzocca Francesco (Acquapark + Boutique Lori + Locale ex centro servizi + Locale ex profumeria + Locale ex pasticceria Mirabella +				
COND.EMMANUEL E	Masciulli Lucia		32	1,00	37,43
VILLA V.LE IPPOCAMPO	Masciulli Sabino		1	1,00	0,84
VILLA LAGO DI LEVANTE	Mazzola Nicola		1	1,00	1,41

**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco dei presenti in assemblea in seconda convocazione in data 28/09/2014 - Rappresentanti dei Condominii, proprietari Ville e titolari di Attività Commerciali. - Criterio delle superfici di utilizzo opportunamente trasformate in millesimi**

Condominio	Rappresentante e/o Condomino	delega il Sig.	N° Condomini che rappresenta	N°	Millesimi
SERPICO 1	Mele Domenico		30	1,00	13,30
VILLA V.LE AZZURRO	Merafina Mario		1	1,00	0,84
COND.DEL SOLE	Mondelli Matteo		17	1,00	6,86
VILLA V.LE AZZURRO	Montenegro Tommaso		1	1,00	0,74
VILLA V.LE DEL LIDO	Nembrotte Menna Rosita	Nembrotte Menna Luigi	1	1,00	1,22
VILLA V.LE AZZURRO	Pepe Domizia	Pepe Michele	1	1,00	0,92
VILLA V.LE PICARDI	Pepe Michele		1	1,00	1,53
VILLA V.LE AZZURRO	Perta Luigi	Marzano Roberto	1	1,00	1,10
VILLA LAGO DI LEVANTE	Picardi Giorgio	Mazzola Nicola	1	1,00	1,84
GORGOGNONE 2	Piras Roberto (Di Gennaro Nicola)		43	1,00	18,60
VILLA V.LE AZZURRO	Russo Pasquale		1	1,00	1,11
VILLA V.LE IPPOCAMPO	Santo Maria Pistillo		1	1,00	0,84
SERPICO 2	Saponaro Francesco Paolo		48	1,00	19,19
VILLA V.LE DEL LIDO	Sinerchia Nicola		1	1,00	1,22
VILLA LAGO DI LEVANTE	Specchio Sante	Pepe Michele	1	1,00	0,87
GORGOGNONE 1	Studio Tupputi - Cafagna		45	1,00	17,21
AMBROSINO 6/A	Taggio Lorenzo		32	1,00	13,05
VILLA V.LE AZZURRO	Tatò Mario Marte		1	1,00	2,07



**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO - Elenco dei presenti in assemblea in seconda convocazione in data 28/09/2014 - Rappresentanti dei Condominii, proprietari Ville e titolari di Attività Commerciali. - Criterio delle superfici di utilizzo opportunamente trasformate in millesimi**

Condominio	Rappresentante e/o Condomino	delega il Sig.	N° Condomini che rappresenta	N°	Millesimi
VILLA V.LE PICARDI	Tatò Roberto	Pepe Michele	1	1,00	1,16
ITI E	Terribile Clemente		57	1,00	18,03
TUPPI	Trentadue Giuseppe		42	1,00	16,63
VILLA V.LE DEL GOLFO	Tropea Salvatore		1	1,00	1,52
ITI-M	Urgo Giovanni		44	1,00	19,45
VILLA V.LE AZZURRO	Valerio Maria Sabrina	Valerio Giuseppe	1	1,00	0,74
Attività commerciale	Vitale Francesco Camping + Lido Blumarine) Autopark		1	1,00	13,18
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>1177</b>	<b>76,00</b>	<b>588,88</b>

Il Presidente



Il Segretario



Gli Scrutatori



*relazione millesimi proprio*  
*ALL. A+B*

**SUPERCONDOMINIO IPPOCAMPO**

Amministratore Giudiziario dott. Olivieri Pio Giuseppe

c/o Studio Olivieri Via L. Cariglia, 58 (già C.so Del Mezzogiorno III trav. Sc. D) 71122 Foggia

Tel./Fax. 0881632196 – [info@studioolivierifg.it](mailto:info@studioolivierifg.it) - [studioolivierifg@pec.it](mailto:studioolivierifg@pec.it)

Sede Locale c/o Coperservizi - Ippocampo - 71043 Manfredonia (FG) - Tel./Fax: 0884/571474

Mail: – [supercondominioippocampo@virgilio.it](mailto:supercondominioippocampo@virgilio.it)

**Relazione dell'amministratore giudiziario - Assemblea 28/09/2014**

Ho ricevuto l'incarico di Amministratore Giudiziario del Supercondominio Ippocampo dal Tribunale di Foggia nel mese di luglio 2013. Non nascondo che ho incontrato molteplici problematiche e difficoltà nell'insediare la gestione del Supercondominio in questo villaggio. Questa forma di gestione ha trovato, inspiegabilmente, resistenza e contrarietà da parte di alcuni amministratori. E' palese che laddove ci sono dei servizi comuni erogati ad una comunità questi devono essere posti a carico della stessa con le forme di legge previste. Il "Supercondominio" è una espressione legale per la gestione trasparente e democratica dei servizi comuni indispensabili per la vita del villaggio.

Devo riconoscere che in questo laborioso percorso, è stato per me di grande aiuto il gruppo di amministratori che mi hanno offerto collaborazione, particolarmente all'inizio di questa gestione, dove hanno reso possibile il traghettamento dalla vecchia formula di gestione a quella del Supercondominio senza particolari traumi.

L'arduo compito affidatomi consisteva nell'impegnativo lavoro di sistemazione e organizzazione di un villaggio di circa 2.000 condomini (che nel periodo estivo arriva ad oltre 10.000), susseguente ad un periodo di oltre 30 anni in cui reiterati tentativi in tal senso, sono stati invano posti in essere.

In primo luogo ho ritenuto opportuno censire tutte le unità immobiliari esistenti nel villaggio, assegnando tale commessa a Tecnici qualificati di Manfredonia, al fine di creare le "tabelle millesimali", strumento pressoché indispensabile per la gestione condominiale del Villaggio. E' giusto dunque, porre l'accento sull'immane lavoro necessario per censire e assemblare in un unico volume tutte le planimetrie degli immobili e delle superfici ricadenti nel comprensorio "Villaggio Ippocampo". Il lavoro espletato dai succitati tecnici, al momento, si è risolto nell'esposizione cartacea, in scala, di tutti gli immobili, privi però dell'"abbinamento" di ogni singola unità immobiliare al corrispondente proprietario. Adesso rimane veramente poco per completare l'intero lavoro con la elaborazione delle indispensabili "tabelle millesimali".

Questo è stato il primo passo rispetto al lungo sentiero da percorrere. Possibilmente con l'impegno di tutti, nella voglia comune di progredire.

Il punto presente all'ordine del giorno dell'assemblea odierna, riporta l'approvazione del criterio di riparto (provvisorio in mancanza di tabelle millesimali) del bilancio preventivo e consuntivo con riferimento alle superfici di utilizzo espresse in Mq., opportunamente trasformate in millesimi.

*[Three handwritten signatures]*





Il medesimo criterio sarà adottato anche per i quorum assembleari (cfr. Allegato 1).

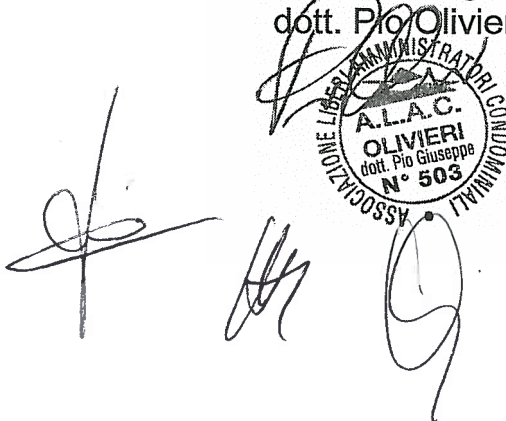
Ovviamente ribadisco, tale soluzione è solo provvisoria, in quanto mi rendo conto, come del resto anche alcuni di Voi mi hanno fatto notare, che sarà necessario effettuare alcune opportune rettifiche o integrazioni.

Di progetti per il migliorare la vivibilità nel Villaggio Ippocampo, ne avrei tanti e ambiziosi ma, come qualcuno mi ricorda, è trascorso oltre un anno dalla mia nomina e, come la Legge prevede, è obbligatorio il passaggio in assemblea. Dalle voci pervenute in questi ultimi giorni, pare che un condomino professionista di questo villaggio abbia deciso di continuare il lavoro da me appena iniziato e condurre il supercondominio a mete ambite da tutti i condomini. Ebbene sì. Se questa notizia ancora oggi mi venisse confermata, sarei il primo a essere soddisfatto di questa iniziativa, anche se da una parte mi dispiace interrompere bruscamente il lavoro appena iniziato, pur tuttavia sarei contento per due motivi: 1° per la prima volta nella storia d'Ippocampo sarà il popolo a scegliere da chi farsi governare e 2° la formula del Supercondominio s'intenderà finalmente acquisita da parte di tutti i condomini perchè, come più volte ho avuto modo di dire, è l'unica che potrebbe tentare di risollevare le sorti del Villaggio di Ippocampo.

Per tale motivo, annuncio che a breve (entro e non oltre il 5 dicembre, come peraltro stabilito da un gruppo di Amministratori appositamente riunitisi) sarà convocata una nuova assemblea con l'approvazione del consuntivo della mia gestione e con le mie relative dimissioni. Nell'occasione sarà possibile affidare il mandato al nuovo Amministratore che ha presentato la propria candidatura. Anche se l'ho conosciuto da poco, sono sicuro che con la sua alta professionalità e la sua esperienza di vita, saprà espletare con successo il suo difficile mandato di gestire il supercondominio di Ippocampo.

L'Amministratore giudiziario

dott. Pio Olivieri



**Il DELEGATO del V Lotto Le Corolle" Boccardi Francesco Paolo in virtù di delega specifica conferitagli dall'Assemblea del 24 agosto corrente, chiede al Presidente dell'assemblea di dare espressa evidenza in verbale delle seguenti situazioni:**

- a) Modalità utilizzata per la convocazione e soggetti destinatari;**
- b) Ordine del giorno della riunione e documenti offerti ad informazione;**
- c) Quorum costitutivo dell'Assemblea con specifica qualità dei presenti ed il titolo di legittimazione alla partecipazione ed eventuale deliberazione.**

**In ogni caso si contesta la mancanza di un avviso preventivo ed una adeguata informativa e documentazione sugli argomenti da discutere.**

**Il sottoscritto delegato si dichiara non informato degli argomenti in discussione, invitando chi di dovere a provvedere nei modi e termine di legge.**

Aut. n. 3

