

STUDIO LEGALE  
AVV. NICOLA PLACENTINO  
Via Botticelli, n. 2 - Tel/fax 0882.459757  
71013 San Giovanni Rotondo (FG)  
P.IVA: 03208060719

TRIBUNALE DI FOGGIA

ATTO DI CITAZIONE EX ART 1137 C.C.

Per il signor Bevere Riccardo Andrea, nato ad Apricena (FG) il 9 febbraio 1956, residente in San Giovanni Rotondo alla Via S. Antonio, n. 29/A, C.F.: BVRRRCR56B09A339J, rappresentato e difeso dal sottoscritto Avv. Nicola Placentino, C.F.: PLCNCL66S07H926N, e presso il suo studio in San Giovanni Rotondo alla Via Botticelli, n. 2, (Tel/fax: 0882.459757, pec: placentino.nicola@avvocatifoggia.legalmail.it), è elettivamente domiciliato in virtù di mandato a margine del presente atto

PREMESSO CHE

- a) l'istante è proprietario di un appartamento facente parte del complesso condominiale denominato Ambrosino 1 e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 109, p.la 399, sub 79;
- b) tale condominio dal marzo 2013, da quando il Comune di Manfredonia ha ottenuto la nomina di un amministratore giudiziario, si ritiene facente parte di quello che viene ormai definito Super Condominio Ippocampo che l'istante non riconosce come tale sia per motivi oggettivi, legati alla sua estrema estensione territoriale, frammentazione ed eterogeneità delle varie unità immobiliari che si vuole facciano parte di esso, e sia alla mancanza di qualsiasi regolamento che disciplini, a norma dell'art 1138 del c.c., l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese;
- c) in data 14 novembre 2014 riceveva sul suo indirizzo di posta elettronica non certificata, "per conoscenza", essendo l'avviso inviato con le stesse modalità direttamente al rappresentante del condominio signor Ippolito Giuseppe, l'avviso di convocazione dell'assemblea straordinaria del Super Condominio Ippocampo, da tenersi in prima convocazione il giorno 29 novembre 2014 ed in seconda convocazione il giorno 30 novembre 2014 per discutere, tra le altre cose, dei seguenti punti all'ordine del giorno:  
1)"Approvazione bilancio consuntivo dal 01.01.2014 al 31.10.2014 e relativo riparto"; 4)"Nomina consiglieri del Supercodominio Ippocampo"  
5)"Approvazione emissione bolletta ordinaria 1° rata 2015 sulla base del

STUDIO LEGALE  
AVV. NICOLAPLACENTINO  
Via Botticelli, n. 2 - Tel/fax 0882.459757  
71013 San Giovanni Rotondo (FG)  
P.IVA: 03208060719

50% della quota in consuntivo 2014, con scadenza di pagamento entro il 31.01.2015"

d) detta assemblea non veniva convocata ritualmente in quanto l'avviso di convocazione veniva inoltrato con forme diverse da quelle tassativamente indicate dalla normativa e, per di più, non tutti i rappresentanti dei diversi condominii e i condomini del presunto super condominio lo ricevevano;

e) l'assemblea riunitasi in seconda convocazione deliberava, con le prescritte maggioranze, di: 1) "approvare il bilancio consuntivo relativo al periodo di gestione dal 01.01.2014 al 31.10. 2014 per un importo complessivo di € 621.045,71 così come redatto dall'Amministratore Giudiziario"; 4) " approvare la proposta dell'Amministratore subentrante Dr. Michele Pepe, ovvero la formazione di un Consiglio di Supercondominio formato da nr. 13 membri"; 5) " approvare la emissione di una bolletta condominiale ordinaria costituente la prima rata dell'esercizio 2015 determinandola sulla base del 50% della quota consuntivata appena approvata per l'anno 2014 con scadenza del relativo pagamento entro e non oltre il 31.01.2015".

#### IN DIRITTO

Per quanto riguarda l'approvazione del bilancio consuntivo per il periodo dal 01.01.2014 al 31.10.2014, si contesta la circostanza che esso contiene delle poste straordinarie di competenza degli anni a venire per l'importo di € 102.082,12, senza alcuna specificazione circa la loro natura. Il rendiconto della gestione deve contenere l'elenco delle spese effettivamente sostenute e pagate nel periodo di riferimento e non voci di spesa che si riferiscono a periodi futuri. Il bilancio consuntivo approvato dalla assemblea del 30 novembre 2014 contiene la voce "Fondo spese per manutenzioni e migliorie villaggio", voce molto generica non dettagliata in alcun modo che si riferisce all'accantonamento di somme per eventuali spese per manutenzioni che dovrebbero sostenersi e, quindi, voce che dovrebbe essere contenuta, eventualmente, nel bilancio di previsione del 2015. Se questa voce si riferiva a spese effettivamente sostenute, queste ultime dovevano essere analiticamente descritte nella specifica delle spese in

STUDIO LEGALE  
AVV. NICOLAPLACENTINO  
Via Botticelli, n. 2 - Tel/fax 0882.459757  
71013 San Giovanni Rotondo (FG)  
P.IVA: 03208060719

rendiconto, come per esempio è avvenuto per la voce "manutenzione strade comuni (rappezzì vari e chiusura buche)" che descrive perfettamente quello che è stato fatto e l'importo che è stato speso.

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese, si contesta che essa è avvenuta non sulla base del criterio di utilizzo coincidente con l'effettiva consistenza dei cespiti immobiliari, ma sulla base di un criterio di riparto illegittimo ed iniquo che è stato approvato, con maggioranza inferiore a quella necessaria, dalla assemblea del Supercondominio Ippocampo del 28 settembre 2014, tra l'altro impugnata sul punto e per la quale pende procedimento presso il Tribunale di Foggia. Del pari, e per lo stesso assorbente motivo, non si poteva approvare la emissione della bolletta ordinaria per la 1<sup>a</sup> rata 2015 sulla base del consuntivo 2014.

Riguardo alla nomina del Consiglio di Supercondominio si contesta il fatto che esso è un organo facoltativo e la sua obbligatorietà rinviene dal Regolamento di Supercondominio che allo stato ancora non esiste. La nomina dei consiglieri del supercondominio, quindi, nella fattispecie non è di competenza dell'Assemblea dei Delegati. Solo l'assemblea che può approvare il Regolamento di Supercondominio potrebbe, eventualmente, approvare la costituzione del consiglio di condominio in assenza di regolamento

Tanto premesso, il sottoscritto procuratore, nella spiegata qualità, e con espressa riserva di agire nelle sedi opportune per far valere la inesistenza del Super Condominio Ippocampo, col presente atto intende impugnare la delibera assembleare come sopra individuata e per tale effetto

CITA

il super Condominio Ippocampo, sito in Manfredonia - Località Ippocampo, in persona dell'amministratore pro tempore dott. Pepe Michele, nato a Canosa di Puglia il 03/09/1946, ivi residente in via Kennedy, n. 42, a comparire innanzi al Tribunale di Foggia, nella nota sede, sezione e giudice a designarsi ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., alla udienza che questi terrà a Palazzo di Giustizia e nel solito locale di sue udienze il giorno 4 maggio 2015, alle ore 9.00 con il seguito occorrendo, con l'invito a costituirsi

STUDIO LEGALE  
AVV. NICOLA PLACENTINO  
Via Botticelli, n. 2 - Tel/fax 0882.459757  
71013 San Giovanni Rotondo (FG)  
P.IVA: 03208060719

almeno venti giorni prima di tale udienza, nei modi e termini di cui all'art. 166 c.p.c., e con l'espresso avvertimento che in mancanza si incorrerà nelle decadenze di cui agli articoli 38 e 167 c.p.c., e che si procederà in sua presenza o dichiarata contumacia per l'accoglimento delle seguenti:

#### CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione,

- 1) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 30 novembre 2014 adottata dal Super Condominio Ippocampo relativamente ai punti 1), 4) e 5) all'ordine del giorno;
- 2) condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari di causa, oltre IVA e CAP come per legge.

Ogni altro provvedimento di ragione e di legge.

Con riserva di ampliare e/o modificare le predette conclusioni nonché di formulare nuove istanze istruttorie all'esito delle difese di controparte.

In via istruttoria si chiede ammettersi interrogatorio formale dell'amministratore p.t. sui punti c) e d) ed e) della narrativa preceduti dalla locuzione "vero che".

Il sottoscritto Avv. Nicola Placentino, ai sensi dell'art 14 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dichiara espressamente che il valore del presente procedimento è pari ad € 250,00 per cui il contributo unificato è pari ad € 43,00.

Produce mediante deposito:

- 1) verbale assemblea del Super Condominio Ippocampo del 30 novembre 2014; 2) bilancio d'esercizio 01.01.2014 - 31.10.2014; 3) rendiconto 01.01.2014 - 31.10.2014 - Riepilogo generale delle entrate; 4) specifica delle spese in rendiconto dal 01.01.2014 al 31.10.2014; 5) rendiconto 01.01.2014 - 31.10.2014 - Elenco versamenti non riportati in bilancio per carenza dati anagrafici; 6) ripartizione delle spese in rendiconto dal 01.01.2014 al 31.10.2014;

Salvis juribus.

San Giovanni Rotondo 29 dicembre 2014

Avv. Nicola Placentino