

Avvocati Associati  
Annaleda Trotta  
Rosangela Pepe  
a delle Antiche Mura, 100/G  
Tel. e Fax 0884 588275  
71043 Manfredonia (Fg)

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA**

**PER**

**Super Condominio Villaggio Turistico Ippocampo (C.F.: 92056970715)**, in persona del suo Amministratore pro tempore, **dott. Michele PEPE** (C.F.: PPE MHL 46P03 B616VP) nato a Canosa di Puglia il 03/09/1946 ed ivi residente alla Via M.R. Imbriani 4, rappresentato, difeso ed assistito, sia disgiuntamente che congiuntamente, dagli avv.ti Rosangela PEPE (C.F.: PPE RNG 77E48I726M – P.IVA: 03825680717) e Annaleda TROTTA (C.F.: TRT NLD 74M61 H926Z – P.IVA: 03825680717), giusta mandato a margine del presente atto, elettivamente domiciliato in Manfredonia presso il loro studio alla Via delle Antiche Mura n. 100/G, le quali per le finalità di cui agli artt. 133 e 134 c.p.c.- come modificati dalla legge 80/2005 - dichiarano la propria disponibilità alla ricezione delle comunicazioni al numero di fax 0884 588275 e alla seguenti pec [rosangela.pepe@pec.ordineavvocatitrani.it](mailto:rosangela.pepe@pec.ordineavvocatitrani.it) e [trotta.annaleda@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:trotta.annaleda@avvocatifoggia.legalmail.it) nonché agli indirizzi e-mail: [rosangela.pepe@virgilio.it](mailto:rosangela.pepe@virgilio.it)/[annaledatrotta@libero.it](mailto:annaledatrotta@libero.it)

**-convenuto-**

**CONTRO**

Sig. BEVERE Riccardo Andrea (C.F: BVR RCR 56B09 A339J) nato ad Apricena il 09/02/1956 e residente in San Giovanni Rotondo alla Via S. Antonio n. 29/A, rappresentato e difeso dall'avv. Nicola Placentino

**-attore-**

\*\*\*\*\*

**FATTO E DIRITTO.**

Con atto di citazione *ex art.* 1137 c.c., notificato in data 01/12/2014 (**all.1**), il sig. BEVERE Riccardo Andrea, nella qualità di proprietario di un appartamento facente parte del complesso condominiale denominato "Ambrosino 1" ubicato nel Villaggio Turistico Ippocampo – Manfredonia, conveniva in giudizio innanzi all'On.le Tribunale Civile di Foggia il Super Condominio Ippocampo al fine di impugnare la delibera assembleare del

Avv. Rosangela Pepe, del Foro di Trani e Avv. Annaleda Trotta del Foro di Foggia Vi delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento, in ogni fase, stato e grado, compreso il grado d'Appello, la fase esecutiva e le eventuali opposizioni, sottoscrivendo il precetto; conferendovi tutte le facoltà di legge, incluse quelle di farsi sostituire da altri Avvocati. Dichiaro, altresì, di essere stato informato ai sensi dell'Art. 4, 3° comma del D. Lgs. 28/2010 e D.lgs. 98/2013 della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali di cui agli Artt. 17 e 20 del medesimo decreto. Dichiaro altresì, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 L. 675/96, di essere stato informato che i dati personali richiesti direttamente, ovvero raccolti presso terzi, verranno utilizzati ai soli fini del presente procedimento, e prestiamo conseguentemente il mio consenso al loro trattamento. Prendo inoltre atto che il trattamento dei dati personali, avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alle finalità dell'incarico. Vi munisco di ogni facoltà di legge, nessuna esclusa, con pari poteri, comprese quelle di transigere, conciliare, quietanzare, esigere e incassare somme, rinunciare agli atti del giudizio e accettarne la rinuncia, proporre domande incidentali, riconvenzionali, reclami, appelli, deferire giuramenti decisori, fare istanza per sequestri giudiziali e conservativi, chiamare terzi in causa, nominare domiciliatari, iscrivere ipoteca, con espressa preventiva ratifica del Vs operato. Elegggo, domicilio come in atti

**E' Autentica**

28/09/2014, poiché asseriva che sarebbero state violate le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. 2 co..

Inoltre, l'istante contestava la modalità con la quale veniva convocata l'assemblea ritenendola non "rituale" e non eseguita a norma di legge.

Concludeva chiedendo all'On.le Giudicante di:

- accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare del 28 settembre 2014 relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno;
- condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari di causa.

Con il presente atto si costituisce in giudizio, a mezzo dei sottoscritti procuratori, il Super Condominio Villaggio Turistico Ippocampo, in persona del suo Amministratore p.t. dott. Michele PEPE, il quale in via preliminare nonché principale evidenzia come l'impugnazione della delibera *de qua* sia avvenuta oltre il termine di trenta giorni dall'approvazione della stessa, come tale, è da dichiararsi inammissibile poiché proposta tardivamente. Invero, l'art. 1137 c.c. comma 2, stabilisce testualmente: *"che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti"*.

A tal proposito, il convenuto rileva come contrariamente a ciò, il sig. IPPOLITO, quale delegato del condominio POLARI, di cui lo stesso BEVERE risulta esserne l'amministratore, presenziava personalmente all'assemblea oggetto di contenzioso; pertanto, apparirà chiaro agli occhi dell'Attento Lettore, come il *dies a quo*, per il computo del rispetto del termine per l'impugnazione, sia quello dell'Assemblea ovvero **28 settembre 2014** e non, la data astutamente riferita da controparte al punto g del proprio atto introduttivo ossia 14 novembre 2014, giorno in cui lo stesso ne avrebbe preso conoscenza (!!). E' facilmente evincibile come l'attore SOLO per mera "comodità" consideri tale ultima data, notificando così la predetta impugnazione il 01/12/2014, ben oltre il termine consentito per legge (!!).

Nel merito, senza rinuncia alcuna alla sovraspiegata, assorbente, eccezione, il comparente impugna e contesta, in ogni suo punto, il contenuto dell'atto



di citazione ex art.1137 c.c., destituito di ogni fondamento sia in fatto che in diritto, oltre che avente finalità esclusivamente dilatorie e defatigatorie.

Alla luce di tanto, il Super Condominio, in persona del suo Amministratore p.t., ritiene doveroso effettuare alcune precisazioni in merito alla narrativa della controparte, atte a fornire all'On.le Giudicante una "visuale" completa per le opportune valutazioni.

*In primis*, è bene evidenziare come, nonostante la non condivisione di controparte esternata nell'atto di citazione con la contestuale indicazione dei motivi oggettivi rappresentati alla lettera b) dello stesso, l'odierno convenuto sia stato dichiarato esistente di fatto sia dal Tribunale di Foggia che dalla Corte d'Appello di Bari, che confermava quanto innanzi nominando il dott. ZOCCANO quale Amministratore Giudiziario e, successivamente alla rinuncia di quest'ultimo, proclamava il subentro del dott. OLIVIERI; ciononostante il predetto Super Condominio trovasi ancora in una fase embrionale per ciò che concerne la piena attuazione di tutti i poteri.

Invero, quest'ultimo non è ancora dotato di tabelle millesimali e di un regolamento, strumenti necessari ed idonei onde consentire l'espletamento dei poteri che gli sono propri nonché utili ad agevolare la migliore gestione del Super Condominio.

Un'ulteriore puntualizzazione, necessaria per la migliore comprensione dell'intera vicenda, riguarda l'utilizzo ultra trentennale da parte del Super Condominio del criterio equo al fine di poter calcolare l'addebito delle quote di partecipazione alle spese di gestione dei servizi condominiali, consistente nel riferimento alla superficie di ciascun immobile presente nel Villaggio Turistico Ippocampo, parametro certo ed imm modificabile, da moltiplicarsi per la quota fissa pari ad € 5,00.

Tale criterio, lo si rammenta, veniva utilizzato sempre e soltanto a causa dell'assenza delle tabelle millesimali.

Inoltre, il convenuto evidenzia come al punto 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea indetta il 28/09/2014 si legga testualmente "*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*". Pertanto, appare chiaro come l'assemblea avesse quale unico scopo quello di sancire formalmente e **non modificare** l'utilizzo del criterio

equo, ovvero parametro quota-superfici, idoneo ad assolvere alla funzione di ripartizione per la contribuzione condominiale nonché per la costituzione del *quorum*, fino alla determinazione delle tabelle millesimali, ad oggi, ancora in corso di stesura.

Inverosimile, pertanto, deve ritenersi l'artificiosa dichiarazione del sig. BEVERE secondo la quale all'ordine del giorno vi sarebbe stata addirittura l'approvazione delle tabelle millesimali, stante, ad oggi, il mancato espletamento dell'incarico conferito dall'Amministratore Giudiziario allo Studio Tecnico Gentile di Manfredonia.

L'accettazione del predetto criterio, il cui utilizzo è consolidato ormai da oltre un trentennio, richiesta nel corso dell'assemblea oggetto dell'odierno giudizio mirava altresì ad ottenere un risultato che scongiurasse un immobilismo gestionale del Super Condominio.

Inoltre, si contesta l'eccezione attorea secondo la quale l'assemblea sarebbe stata convocata in maniera irrituale, poiché veniva rispettato appieno quanto statuito dall'art. 67 delle disposizioni di attuazione del c.c..

Infatti, se il numero dei partecipanti risulta essere superiore a 60 e le materie **sono relative all'ordinaria amministrazione o alla nomina dell'amministratore, come nel caso di specie**, ogni singolo edificio deve designare un rappresentante unico legittimato a partecipare alle assemblee del Super Condominio.

Tale regolarità si evince anche dalla dichiarazione dell'Amministratore Giudiziario ad apertura lavori, il quale confermava che la stessa avveniva in maniera del tutto regolare.

A tanto aggiungasi che in uno alla detta convocazione veniva notificato anche il criterio delle superfici opportunamente trasformate in millesimi ed utilizzato nel corso dell'assemblea per la costituzione del *quorum* e per gli adempimenti formali.

Fantasia si appalesa l'ulteriore asserzione di controparte in merito alla mancata conoscenza della delibera assembleare, di cui l'istante sostiene di avere preso contezza, lo si ripete, solo in data 14/11/2014.

Appare infatti perlomeno strano come mai il sig. BEVERE, pur ricoprendo la carica di amministratore del condominio POLARI, non si sia premurato in maniera diligente e conforme all'incarico ricoperto, di prenderne tempestivamente visione, essendo facultato all'accesso agli atti disponibili



presso la segreteria presente presso la sede legale del Super Condominio  
...sic!!

Ma vi è di più! Rimarcando quanto già innanzi asserito, il sig. IPPOLITO, quale delegato del condominio POLARI, presenziava personalmente all'assemblea; pertanto ricadeva sul predetto rappresentante l'onere di notificare tempestivamente l'attore nonché tutti i suoi rappresentati, circa l'esito e le decisioni assunte in assemblea. Tanto anche al fine della decorrenza del termine per l'eventuale impugnativa della delibera che decorre, nel caso di specie, dal giorno dell'assemblea del Super Condominio.

Da quanto innanzi, appare chiaro come le contestazioni e le richieste formulate nell'atto di citazione dal sig. BEVERE, in particolare quella relativa alla dichiarazione di nullità della delibera assembleare, abbiano quale unico, esclusivo ed artificioso scopo, quello di sottrarlo al pagamento delle quote condominiali relative ai servizi generali di cui lo stesso BEVERE usufruisce in maniera del tutto gratuita ormai da decenni, come comprovato dai registri tenuti dalla società di gestione dei servizi condominiali, dai quali risulta la "consolidata" morosità dell'attore.

Tanto premesso e ritenuto, il Super Condominio Villaggio Turistico Ippocampo, in persona del suo Amministratore, dott. Michele Pepe, rappresentato e difeso *ut supra*, così

#### CONCLUDE:

Voglia l'On.le Tribunale Ordinario di Foggia, *contrariis reiectis*:

- **in via principale**, dichiarare decorsi i termini per l'impugnazione della delibera *de qua* per le esaustive ragioni evidenziate in narrativa con conseguenziale pronuncia di inammissibilità della stessa poiché tardiva;
- **nel merito**, senza rinuncia alcuna alla sovraspiegata, assorbente, eccezione, rigettare la richiesta di controparte di dichiarazione di nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 28/09/14;
- **sempre nel merito**, dichiarare la perfetta validità della suddetta delibera nonché la regolarità delle modalità di convocazione di detta assemblea;
- **IN VIA ISTRUTTORIA:**

Chiede di essere facultata alla prova contraria nonché diretta a mezzo di testi da indicarsi nel prefiggendo termine.

Con riserva di ulteriori deduzioni istruttorie che saranno formulate nei termini di legge.

Offre in comunicazione, mediante deposito nel proprio fascicolo, i documenti di cui all'indice affollato.

Vittoria nelle spese e competenze del presente giudizio con condanna altresì ex art 96 c.p.c..

*Salvis juribus*

avv. Rosangela Pepe

avv. Annaleda Trotta

