

**Condominio “Policastrum Parti Comuni”  
Contrada S. Lucia S.S. 18 km 203,400  
84067 Policastro Bussentino Santa Marina (SA)**

**Verbale dell' assemblea N° 2015/02 del 21/05/2015**

Il giorno 21 del mese di Maggio dell'anno 2015 alle ore 17:30 presso la sala della scuola Amedeo Maiuri sita in Napoli (NA) alla via Francesco Giuseppe Nuvolo N. 5 si e' riunita, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria dei rappresentanti del condominio Policastrum Parti Comuni, essendo andata deserta l' assemblea in prima convocazione.

I condomini convenuti, alle 18:30, eleggono all'unanimita' Presidente dell'assemblea il Sig. Rosini Giampiero che chiama a fungere da Segretario il Sig.r Cava Giampaolo. Il presidente verifica la avvenuta ricezione degli avvisi di convocazione da parte di tutti i rappresentanti dei condomini; quindi procede al computo degli intervenuti e dei millesimi dagli stessi rappresentati (allegato alla [Costituzione](#) dell' assemblea). Alle 17:38, essendo intervenuti 8 rappresentanti su 12 per 221 Condomini su 272 per complessivi 746,576 millesimi, dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sui punti del seguente

**Ordine del giorno**

1. [Preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016](#)
  - Approvazione dei piani di ripartizione delle spese .
  - Approvazione della programmazione dell' illuminazione dei viali
2. [Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni](#)
  - Approvazione dei piani di ripartizione delle spese
  - Esame della richiesta di risarcimento e deliberazione
3. [Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Portierato](#)
  - Approvazione dei piani di ripartizione delle spese.
4. [Nomina dell'amministratore](#)

Alle ore 17:50 si unisce all'assemblea il sig. Paino Ferdinando, rappresentante del lotto 11, per millesimi 186,733. Gli intervenuti diventano 9 per millesimi 933,309.

Il presidente illustra brevemente gli ultimi eventi che hanno preceduto la presente assemblea inerenti i contatti avuti tra alcuni condomini e l'amministratore.

In via preliminare, l'amministratore uscente presenta una nota per l'assemblea del condominio Policastrum Parti Comuni, che si allega al presente verbale.

**Ordine del giorno N° 1**

**Preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016**

L'amministratore P.C. Illustra il preventivo dell'esercizio 2016.

il presidente senza entrare nel merito del seguente punto propone all'assemblea di rinviare l'approvazione del preventivo ordinario 2016 a successiva data (ottobre 2015) a seguito dello svolgimento di un'assemblea straordinaria.

La proposta dell'ing. Rosini viene approvata con il voto favorevole di 6 intervenuti per 508,265, 3

astenuti per 425,044. Si allega il dettaglio della delibera.

Sull'implementazione dei programmatori per l'illuminazione, dopo che l'amministratore ha quantificato in euro 600,00 annui il risparmio ottenuto dalla riduzione delle ore di funzionamento, il presidente, sottolineando la scarsa entità del risparmio (circa 2 € annui per condomino), mette a votazione la proposta. L'assemblea all'unanimità degli intervenuti delibera di non implementare i programmatori lasciando in funzione i soli crepuscolari.

### **Ordine del giorno N° 2**

#### **Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni**

L'amministratore legge all'assemblea l'articolo 1130 del c.c. inerente il rendiconto ordinario. L'amministratore illustra all'assemblea il criterio adottato per l'elaborazione del rendiconto. L'assemblea chiede all'unanimità all'amministratore di predisporre, entro il termine di giorni 60, il rendiconto consuntivo delle spese effettivamente sostenute nell'anno ed il relativo riparto tra i condomini per gli anni di sua gestione ovvero dal 2008 e di trasmetterlo ai rappresentanti.

Pertanto allo stato il rendiconto dell'anno 2014 non viene approvato.

In merito alla richiesta di risarcimento pervenuta da parte della signora Romanucci, l'assemblea delibera all'unanimità degli intervenuti di attendere eventuali ulteriori sviluppi ritenendo tra l'altro la stessa contraddittoria in alcuni punti.

### **Ordine del giorno N° 3**

#### **Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Portierato**

L'amministratore segnala che sono in corso la notifica di precetto relativi alla vertenza eredi Giudice Carmine. L'amministratore ha comunicato al procuratore di controparte l'elenco dei condomini morosi. Pertanto si sollecitano i suddetti condomini a saldare il proprio debito al fine di evitare maggiori costi connessi alla pratica di recupero.

Sulle cartelle Equitalia notificate, l'assemblea decide di rinviare qualsiasi decisione ad una successiva assemblea.

Lo stato di avanzamento del piano di ripartizione delle spese per il policastrum Portierato viene approvato all'unanimità dei presenti.

### **Ordine del giorno N° 4**

#### **Nomina dell'amministratore**

L'amministratore rassegna le proprie dimissioni. L'assemblea accetta le dimissioni dell'ing. Contillo con l'astensione del sig. Paino, del lotto 11.

Si propongono le seguenti candidature:

1 - dott.ssa Carmen Borea, domiciliata per la carica in via G. B. Falcone 84073 Sapri, tel 0973-392610. Email [scaranoborea@gmail.com](mailto:scaranoborea@gmail.com) con la seguente richiesta di compenso: 6.700,00 (Iva e cp esclusi) omnicomprendivi. Si allega l'offerta comprendente gli importi degli anticipi richiesti per l'avvio delle pratiche dei decreti ingiuntivi (si allega candidatura con offerta economica);

2 – avv.ti Luigi Vittorio, domiciliato in via san Giacomo dei Capri n.39/d 80128 Napoli. Email [luigi.vittorio@libero.it](mailto:luigi.vittorio@libero.it) con la richiesta di compenso uguale a quello dell'attuale amministratore (si allega candidatura con offerta economica );

3 – ing. Giampaolo Cava, salita arenella 80/d 80129 Napoli, email: [giampaolocava@libero.it](mailto:giampaolocava@libero.it). Con la richiesta analoga a quella della candidata Borea, rimborso spese escluse, da formalizzare successivamente su offerta scritta;

Si riportano nel dettaglio i voti conseguiti dalle predette candidature:

Luigi Vittorio: favorevoli: 1 rappresentante per millesimi 210,744; contrari:7 rappresentanti per 535,832; astenuti: 1 rappresentante per 186,733; assenti: 3 rappresentanti per 66,691;

Carmen Borea: favorevoli: 6 rappresentanti per millesimi 520,717; contrari:2 rappresentanti per 225,859; astenuti: 1 rappresentante per 186,733; assenti: 3 rappresentanti per 66,691;

Cava Giampaolo: favorevoli: 3 rappresentanti per millesimi 253,426; contrari:5 rappresentanti per 493,150; astenuti: 1 rappresentante per 186,733; assenti: 3 rappresentanti per 66,691;

L'assemblea approva la nomina ad amministratrice del condominio Policastrum Parti Comuni, con i millesimi sopra indicati, la dott.ssa Carmen Borea.

L'amministratore uscente si rende disponibile ai seguenti recapiti: 081.5795836, 338.7304347, [policastrumpc@alice.it](mailto:policastrumpc@alice.it), per concordare la consegna, quanto prima, della documentazione in suo possesso. L'amministratore uscente avrà cura di richiedere copia dell'attestato del corso per amministratore alla dott.ssa Borea, ottenuto alla data della presente delibera.

**Alle 22,00 non essendoci altri argomenti da discutere, il presidente dichiara chiusa l'assemblea dopo aver dato lettura ed aver sottoscritto insieme con il segretario il presente verbale.**

**il Segretario :**

**Cava Giampaolo**

**il Presidente:**

**Giampiero Rosini**

Allegati:

- costituzione dell'assemblea;
- deleghe;
- nota dell'amministratore;
- distinte delle delibere;

Condominio Policastrum Parti Comuni: Costituzione dell'assemblea del 21 maggio 2015

				Non		Presente		
Tipo	Milla	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Pers	x Del	Inter
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo				53486		53486
L236-27	160456	Bonanata Angela	Fiume Augusto				160456	160456
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe				49795		49795
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231			
L007-18	47127	Visalli Pasquale	Rosini Giampiero				47127	47127
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe				15115		15115
L910-16	27567	Iannaccone Ciro				27567		27567
L011-39	186733	Paino Ferdinando			186733			
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale				210744		210744
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele				182286		182286
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe			17784			
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa			26676			
				Non		Presente		
Tipo	Milla	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Pers	x Del	Inter
	1000000	Totale millesimi		0	253424	538993	207583	746576
	12	Totale Condomini		0	4	6	2	8

## DELEGA

La sottoscritta BONANATA ANGELA, in qualità di RAPPRESENTANTE del condominio denominato "IL BELVEDERE", facente parte del complesso "POLICASTRUM" sito in Contrada Santa Lucia, comune di Santa Marina (SA)

## DELEGA

l'ing. AUGUSTO FIUME a partecipare in sua vece all'assemblea condominiale che si terrà in prima convocazione il giorno 19 maggio 2015 alle ore 17,30 ed in seconda convocazione il giorno 21 maggio 2015 alle ore 17,30, presso la sala della scuola d'infanzia "Amedeo Maiuri" alla via Francesco Nuvolo n. 5.

Per lo scopo, conferisce allo stesso i più ampi poteri decisionali e di voto per entrambe le convocazioni, approvando sin d'ora e senza riserve il suo operato.

Napoli, 18 maggio 2015

Angela Bonanata

A handwritten signature in black ink, reading "Angela Bonanata", written over a horizontal line.

Condominio Policastrum Parti Comuni [codice fiscale: 93002700651]  
 S.S. 18 km. 203,400 Contrada Santa Lucia  
 84067 Policastro Bussentino frazione di Santa Marina (SA)

Avviso di convocazione di Assemblea (N° 2015 - 01/02)

Si invitano i condomini/representanti a partecipare all'assemblea ordinaria che si terrà presso la sala ubicata nella scuola d'infanzia Amedeo Maiuri, in Napoli, alla via Francesco Giuseppe Navolo n.5 (in prossimità della scalette di piazza Immacolata poste tra la Chiesa e la pizzeria "Alba"), in prima convocazione, il giorno 19/05/2014 alle ore 17.30 ed il giorno 21/05/2014 alle ore 17.30, in seconda convocazione, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016
  - Approvazione del piano di ripartizione delle spese .
  - Approvazione della programmazione dell'illuminazione dei viali
2. Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni
  - Approvazione dei piani di ripartizione delle spese .
  - Esame della richiesta di risarcimento e deliberazione
3. Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Portierato,
  - Approvazione dei piani di ripartizione delle spese .
4. Nomina dell'amministratore

Per il punto 4, (Nomina dell'amministratore), trattandosi di materia speciale, l'approvazione della delibera deve essere sostenuta dal consenso della maggioranza prevista dal II° comma dell'art. 1136 del c.c. cioè da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; per i punti 1,2,3 trattandosi di materia ordinaria, l'approvazione delle delibere deve essere sostenuta dal consenso della maggioranza prevista dal III° comma dell'art. 1136 cioè, in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo del valore dell'edificio [per il Condominio Policastrum Parti Comuni, al punto 4, (Nomina dell'amministratore), significa il voto favorevole di almeno 88 condomini su 262 che rappresentino 500,000 millesimi e per la specifica distribuzione dei valori millesimali e dei partecipanti all'assemblea per raggiungere 500,000 millesimi e' necessaria la presenza di 150-160 condomini, al punto 1,2 significa il voto favorevole di 44 condomini su 262 che rappresentino 333,334 millesimi || al punto 3 essendo un'assemblea parziale per i lotti 4,5,7,8,9-10,13,14,20 significa il voto favorevole di almeno 22 condomini su 126 che rappresentino 129,327 millesimi su 388,581].

La durata dell'assemblea e' prevista dalle 17.30 alle 22.00.

Si sollecitano i condomini in ritardo con i pagamenti a versare le quote scadute, per assicurare una regolare gestione ed evitare di incorrere negli ulteriori costi di un decreto ingiuntivo. Non e' ammessa la compensazione tra quote a credito e quote a debito: le quote a credito dei condomini saranno rimborsate (dall'amministratore) quando il saldo di cassa del capitolo di spesa cui si riferiscono diventa attivo.

**La visione della documentazione e' un diritto che ciascun condomino puo' esercitare a semplice richiesta.**

I versamenti possono essere effettuati con un bollettino di conto corrente postale sul conto 73427395 intestato al Condominio Policastrum Parti Comuni, o con un bonifico bancario al seguente codice IBAN (paper format): IT22 K076 0103 4000 0007 3427 395.

Paese	Check	Cin	ABI	CAB	N° di conto
IT	22	K	07601	03400	000073427395

L'Amministratore : Contillo Pasquale	Tel. 081 579 58 36 Cell. 338 730 43 47	sito web: <a href="http://policastrumpe.com.it">http://policastrumpe.com.it</a>
---	---	--

Via E.A. Mario 38, 80128 Napoli (NA),	Indirizzo di posta elettronica: policastrumpe@alice.it	archivio web : <a href="http://file.webalice.it">http://file.webalice.it</a>
--	---	---

Il sottoscritto sig. Pasquale Visalle delega a rappresentarlo il sig. Rosini Giampaolo all'assemblea di condominio del giorno gg/mm/aaaa in I convocazione e del giorno gg/mm/aaaa in II convocazione, ed all'eventuale rinvio al giorno successivo, ritenendo fin d'ora per ratto e fermo il suo operato in relazione agli argomenti all'ordine del giorno.

Li 20-05-2015

Il condomino

*Pasquale Visalle*

**Napoli 21 Maggio 2015**

## **Condominio Policastrum Parti Comuni & Portierato**

Nota dell'amministratore da allegare all'assemblea del 21 maggio 2015

Premessa

Preliminarmente, ritengo opportuno aggiornare i rappresentanti e gli intervenuti a questa assemblea su alcuni fatti avvenuti successivamente all'invio dell'avviso di convocazione, in data 25 Febbraio 2015, e pertanto non riportati nella documentazione allegata all'avviso:

1. La rinnovazione del precetto da parte della Sig.ra Giudice Roberta per l'inadempimento del verbale di conciliazione sottoscritto presso il Tribunale di Sala Consilina
2. La ricezione di una raccomandata ritirata dall'ufficio postale il 27 Aprile 2015, inviata da un gruppo di rappresentanti e/o condomini, avente per oggetto la richiesta di modifiche all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria del 21 Maggio 2015
3. La ricezione (26 febbraio 2015) da parte dell'amministratore del lotto 1- Belvedere 3 (Ing. Napolitano Salvatore) di un documento nel quale si espone un criterio di ripartizione delle spese e si richiede la discussione in una prossima assemblea
4. La ricezione di un messaggio di Posta Elettronica da parte dell'amministratore del lotto 9-10 con l'annuncio della nomina dell'Ing. Iannaccone Ciro a rappresentante del lotto
5. La ricezione di una copia della sentenza del Tribunale di Lagonegro N°135/2015, pubblicata il 08 Aprile 2015, relativa alle seguenti due cause ricongiunte con numero RG 464/2009
  - L'occupazione senza titolo dei locali da cedere al Comune di Santa Marina promossa dal Condominio Polilicastrum Parti Comuni contro la Sig.ra Giudice Roberta presso il Tribunale di Sala Consilina in data 07/04/2009 con numero di RG 464/2009
  - La pretesa usucapione dei locali da cedere al Comune di Santa Marina promossa dalla Sig.ra Giudice Roberta contro la Policastrum sas nella persona dell'avv. Lamanna Giuseppe e contro il Condominio Policastrum Parti Comuni nella persona dell'amministratore pro tempore ing. Contillo Pasquale presso la sezione distaccata di Sapri con numero di RG 37/2009 (successivamente reiscritta al N°214/2012).

Della rinnovazione del precetto saranno forniti i dettagli nella discussione del terzo punto all'ordine del giorno (Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Portierato).

Della sentenza del Tribunale di Lagonegro saranno forniti i dettagli nella esposizione dello stato dei giudizi pendenti inserita tra gli argomenti in discussione al secondo punto all'ordine del giorno ( Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni)

Della richiesta di modifiche all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria del 21 Maggio 2015, saranno forniti i dettagli esposti nella raccomandata di risposta (inviata il 27 Aprile 2015 e che si allega a questa nota)

- nella discussione del secondo punto all'ordine del giorno (Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni) per quanto riguarda “l'approvazione dei conti di gestione fino al 31/12/2014”
- nella discussione del primo punto all'ordine del giorno (Preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016) per quanto riguarda “la revisione del preventivo delle spese dell'esercizio 2015 con conseguente revisione del piano di riparto”.

Invito, inoltre, il presidente di questa assemblea ad annotare nel verbale di questa assemblea le date di convocazione delle assemblee parziali dei singoli lotti e le date di invio degli avvisi

- per consentire una oggettiva valutazione della congruita' del lasso di tempo intercorso tra l'invio della documentazione, il 25 febbraio 2015, ai rappresentanti del Condominio Policastrum Parti Comuni e la data di convocazione dell'assemblea ordinaria, il 21 maggio 2015 in seconda convocazione
- per verificare la avvenuta distribuzione della documentazione, relativa all'assemblea ordinaria del Condominio Policastrum Parti Comuni & Portierato, a tutti i condomini da parte degli amministratori dei singoli lotti cosi' come e' prescritto dalla Nuova Riforma del Condominio

### **Primo punto all'ordine del giorno**

Preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016

- Approvazione del piano di ripartizione delle spese .
- Approvazione della programmazione dell' illuminazione dei viali

L'approvazione nell'assemblea ordinaria del 2014, del preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2015 ha consentito all'amministrazione di anticipare l'invio dei solleciti bonari di pagamento e le attivita' di recupero dei crediti.

La richiesta di revisione del preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2015 con conseguente revisione del piano di riparto, avanzata da alcuni condomini/rappresentanti (27/042015), e' stata ritenuta inammissibile per i seguenti motivi:

- Il preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2015 e' stato gia' approvato dall'assemblea ordinaria del 19 maggio 2014
- Un consistente numero di condomini ha gia' versato le quote del preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2015
- Iniziative per la riscossione delle quote 2015 con decreto ingiuntivo sono gia' in corso
- Nessun esplicito criterio di revisione del preventivo 2015 e' stato allegato a corredo della richiesta

Il preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016 del Condominio Policastrum Parti Comuni ricalca il preventivo degli anni precedenti e lascia pressocche' immutato l'importo complessivo e le quote, di ciascuna unita' immobiliare, ottenute dal piano di ripartizione.

Invito pertanto l'assemblea dei rappresentanti ad approvare il preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2016 del Condominio Policastrum Parti Comuni.(trattandosi di materia ordinaria l'approvazione del preventivo 2016 richiede, in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio)

La programmazione dell' illuminazione dei viali

Nella relazione allegata all'avviso di convocazione e' riportata l'evidenza di un anomalo incremento dei consumi e dei costi di energia elettrica a partire dal 2012. Per contrastare, in parte, l'incremento dei costi sono stati installati sull'impianto di illuminazione dei viali due interruttori temporizzatori per il controllo del tempo di spegnimento delle lampade. Nella relazione allegata all'avviso di convocazione e' stata presentata una proposta di programmazione dello spegnimento delle lampade che si sottopone all'attenzione dell'assemblea per l'approvazione.



## **Secondo punto all'ordine del giorno**

Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Parti Comuni

- Approvazione dei piani di ripartizione delle spese .
- Esame della richiesta di risarcimento e deliberazione

Il rendiconto dell'esercizio 2014 del Condominio Policastrum Parti Comuni e' stato redatto con gli stessi criteri utilizzati negli anni precedenti e specificati nella documentazione a corredo del rendiconto dell'esercizio 2008.

La richiesta di modifica dell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria del 21 maggio 2015 in seconda convocazione avanzata da alcuni condomini/rappresentanti (27/042015), e' stata ritenuta inammissibile per i seguenti motivi:

- I rendiconti degli esercizi precedenti sono stati approvati nelle precedenti assemblee ordinarie
- In conformita' con la disposizione di attuazione N° 67 della Nuova Riforma del Condominio ai rappresentanti spetta l'onere di *trasmettere tempestivamente* all'amministratore (del proprio lotto) l'ordine del giorno e la documentazione allegata ed accertarsi che venga inoltrata ai condomini del proprio lotto e discussa in una assemblea parziale che fornisca al proprio rappresentante le direttive per deliberare nell'assemblea dei rappresentanti.
- Il condizionamento della distribuzione ai condomini della documentazione alla modifica dell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria appare assolutamente immotivato e si manifesta come un pretesto per giustificare il ritardo e/o l'inadempimento dei compiti assegnati ai rappresentanti dalla Nuova Riforma del Condominio

Si invitano pertanto i rappresentanti a discutere e deliberare sul rendiconto dell'esercizio 2014 del Condominio Policastrum Parti Comuni

La richiesta di risarcimento della Sig.ra Romanucci Giovanna

L'amministratore integra le informazioni riportate nella relazione allegata all'avviso di convocazione con i dettagli delle raccomandate pervenute (il 03/02/2014 ed il 17/05/2014) ed inviate in risposta (rispettivamente il 06/02/2014 ed il 20/05/2014). Nell'estate 2014 l'amministratore ha incontrato la Sig.ra Romanucci che e' coniuge del Sig. Russo Vincenzo proprietario di una unita' immobiliare del lotto "Poggio Bussento" ( Belvedere 2).

## **La sentenza sulle cause di Occupazione senza titolo/ Pretesa usucapione**

Si riporta, sinteticamente, un estratto della sentenza N° 135/2015 pronunciata dal Tribunale di Lagonegro, in composizione monocratica e nella persona del dott. Alfredo Maffei

Rispetto al procedimento RG 214/2012 (gia' 37/2009)

- Rigetta la domanda proposta da Giudice Roberta avente ad oggetto la dichiarazione di avvenuto acquisto per usucapione degli immobili siti nel Comune di Santa Marina , al NCEU foglio 33, particella 386 ed insistenti sul lotto 14 e sul lotto 8;
- condanna Giudice Roberta all'immediato rilascio degli immobili indicati al punto precedente

Rispetto al procedimento RG 494/2009

- Rigetta la domanda proposta dal Condominio Policastrum Parti Comuni nei confronti di Giudice Roberta
- Compensa integralmente tra Giudice Roberta ed il Condominio Policastrum Parti Comuni le spese di lite sostenute nei due giudizi

### **Terzo punto all'ordine del giorno**

Rendiconto dell'esercizio 2014 Policastrum Portierato,

- Approvazione dei piani di ripartizione delle spese

In data 6 Maggio 2015, alle 17.00, l'ing. Contillo Pasquale, nella qualita' di amministratore del Condominio Policastrum Parti Comuni e Policastrum Portierato, si e' recato presso lo studio dell'ing. D'angerio Raffaele, in via Montevergine 16G, per consentire a quest'ultimo di estrarre copia dei documenti del suddetto Condominio. Alla riunione, che si e' conclusa alle 19.45, ha partecipato anche l'ing. Rosini Giampiero. (Si allega il promemoria della riunione).

I documenti elencati nel promemoria consentono una rigorosa ricostruzione storica dell'indebitamento verso INPS del Condominio Policastrum Portierato, dell'insorgenza delle cartelle Equitalia e delle attivita' assegnate alla ALLSERVICE di Maria Puddu nell'assemblea straordinaria di novembre 2008.

La disponibilita' di cassa di circa 65K euro (sessantacinquemila/00 euro) del Condominio Policastrum Portierato testimonia la volonta' di una parte dei condomini di risolvere l'annosa questione delle Cartelle Equitalia che si confronta con una radicata ostinazione a tergiversare di un'altra restante parte di condomini.

Infatti, pur in presenza di una valida delibera assembleare e di due verbali di conciliazione sottoscritti presso il Tribunale di Sala Consilina nel 2009, non e' stato ancora possibile estinguere la seconda parte della vertenza con gli Eredi di Giudice Carmine (ex portiere) di 30K euro (trentamila/00 euro) per la quota residua ancora dovuta (20Keuro) con l'ulteriore aggravio di spese ed interessi (22161,37 euro)

Napoli 27 Aprile 2015

Egredi Rappresentanti dei condomini del Complesso Residenziale Policastrum

L'assemblea del 9 maggio 2014 ha approvato il preventivo ed il piano di ripartizione dell'esercizio 2015 come risulta dal verbale (inviato a tutti i rappresentanti e disponibile nell'archivio in rete del Condominio Policastrum Parti Comuni); e tale preventivo ricalca nell'importo complessivo e nel piano di ripartizione i preventivi degli anni precedenti. Inoltre al primo punto all'ordine del giorno dell'assemblea del 19-21 maggio 2015, in continuita' con i preventivi precedenti, viene proposto alla deliberazione dei rappresentanti il preventivo ed il piano di ripartizione dell'esercizio 2016. Le quote del preventivo 2015 sono gia' in riscossione dal primo gennaio 2015 e un discreto numero di condomini ha gia' versato l'importo conformemente al piano di ripartizione approvato mentre altri condomini (come ben sanno taluni rappresentanti) stanno ricevendo solleciti di pagamento da parte degli studi legali cui solitamente si affida il Condominio Policastrum Parti Comuni . Pertanto risulta assolutamente incomprensibile la richiesta di porre all'ordine del giorno una revisione del preventivo 2015; e vieppiu' velleitaria in assenza di alcuna precisazione delle modalita' e dei criteri della revisione del preventivo 2015 e del conseguente piano di ripartizione.

L'assemblea del 9 maggio 2014 ha approvato il rendiconto delle gestioni degli esercizi 2011, 2012, 2013 come risulta dal verbale (inviato a tutti i rappresentanti e disponibile nell'archivio in rete del Condominio Policastrum Parti Comuni). Pertanto al secondo punto all'ordine del giorno dell'assemblea del 19-21 maggio 2015 e' riportata l'approvazione del rendiconto dell'esercizio 2014. Considerando che i rappresentanti sono condomini o parenti stretti di condomini appare legittimo il diritto di commentare, chiedere chiarimenti, analizzare in dettaglio, in riunioni informali senza la partecipazione dell'amministratore, tutti i documenti messi a disposizione dei condomini ed allegati all'avviso di convocazione; tuttavia tale prerogativa non puo' annullare il dovere dei rappresentanti a *trasmettere tempestivamente* all'amministratore (del proprio lotto) l'ordine del giorno e la documentazione allegata ed accertarsi che venga inoltrata ai condomini del proprio lotto e discussa in una assemblea parziale che fornisca al proprio rappresentante le direttive per deliberare nell'assemblea dei rappresentanti. Il lasso di tempo inserito, tra la data di invio dell'avviso di convocazione ai rappresentanti (25/02/2015) e la data dell'assemblea dei rappresentanti (19-21/05/2015), pari a circa tre mesi, aveva ed ha come obiettivo la distribuzione capillare a tutti i condomini della documentazione della gestione ordinaria, dell'esercizio 2014, del Condominio Policastrum Parti Comuni, tramite il rappresentante e l'amministratore del singolo lotto; e la formazione, nelle assemblee parziali, delle indicazioni da consegnare al rappresentante per consentire a quest'ultimo di deliberare autorevolmente nell'assemblea dei rappresentanti. Con la richiesta da parte dell'amministratore delle parti comuni, il 26/02/2015, dell' invito a fornire le date delle assemblee parziali e' emersa l'evidenza che i condomini non hanno ricevuto alcun avviso, non hanno ricevuto alcuna documentazione, ne' sono stati convocati in assemblee parziali ed alcuni rappresentanti si stanno arbitrariamente ed autonomamente arrogando il diritto di richiedere varianti all'ordine del giorno senza aver effettuato alcuna assemblea parziale; anzi ponendo come pretestuoso prerequisite necessario per la convocazione delle assemblee parziali la modifica "a stretto giro" dell'ordine del giorno gia' definito dal 25 febbraio 2015. Per tutte le ragioni esposte si ritiene inopportuno prendere in considerazione l'ipotesi di qualunque modifica all'ordine del giorno perche' tutte le questioni poste a fondamento delle richieste, di modifica dell'ordine del giorno, presentate, sono pertinenti all'ordine del giorno cosi' come e' stato formulato e possono essere tranquillamente discusse ed esaminate nell'assemblea ordinaria del 19-21 maggio 2015.

saluti

Pasquale Contillo

Raccomanda A/R, trasmessa anche via e-mail

Egr. Ing. Contillo Pasquale

In qualità di Amm.re del Supercondominio "Policastrum parti comuni"

Via E.A. Mario 39

80128 NAPOLI

OGGETTO: integrazione dell'ordine del giorno prossima assemblea

I sottoscritti sigg. D'Angerio rappr. del lotto 13, Bonanata rappr. del lotto Belvedere 1, Visalli rappr. del lotto 7, Paino rappr. del lotto 11, Rosini rappr. del lotto 4, Di Cicco rappr. del lotto Belvedere 3, per millesimi totali 679,883, sentiti numerosi amministratori dei singoli lotti e numerosissimi condomini dell'intero complesso, ritengono non più differibile la revisione della documentazione di bilancio.

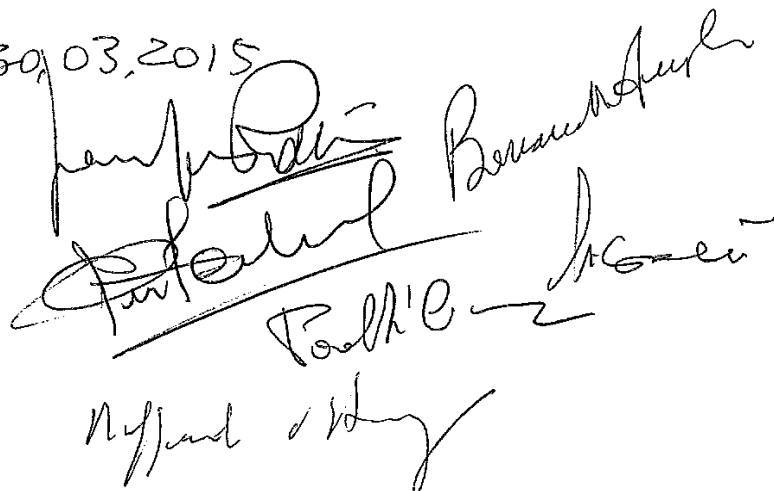
A tal fine, chiedono alla S.V. che venga modificato l'ordine del giorno dell'assemblea fissata per i giorni 19 maggio 2015 in prima convocazione e 21 maggio 2015 in seconda convocazione, con l'introduzione dei seguenti punti:

- 1) Approvazione dei conti di gestione e dei consuntivi relativi agli anni di sua gestione e sino al 31.12.2014, con approvazione del piano di riparto delle spese e l'elenco dei condomini morosi con gli importi dovuti anno per anno. Elenco delle azioni di ingiunzione già intraprese (specificando quelle già concluse ed i relativi esiti), quelle in corso di svolgimento e, infine, quelle da intraprendere.
- 2) Revisione del preventivo delle spese ordinarie dell'esercizio 2015 con conseguente revisione del piano di riparto.

Al fine di poter procedere a quanto da Lei richiesto con Sua comunicazione del 26 marzo c.a., occorre che la nuova convocazione con l'ordine del giorno così modificato, ci venga inviato a stretto giro.

Cordiali saluti

NAPOLI, 30/03/2015

  
Pasquale Bonanata  
Rosini  
Di Cicco  
D'Angerio

## **Promemoria**

### **Sommario**

In data 6 Maggio 2015, alle 17.00, l'ing. Contillo Pasquale, nella qualita' di amministratore del Condominio Policastrum Parti Comuni e Policastrum Portierato, si e' recato presso lo studio dell'ing. D'angerio Raffaele, in via Montevergine 16G, per consentire a quest'ultimo di estrarre copia dei documenti del suddetto Condominio, specificati nell'elenco di seguito allegato. Alla riunione, che si e' conclusa alle 19.45, ha partecipato anche l'ing. Rosini Giampiero.

### **Elenco dei documenti**

L'ing. D'Angerio ha estratto copia dei seguenti documenti (su ciascuna pagina fotocopiata e' stato apposto il timbro del Condominio Policastrum Parti Comuni, la data, la firma dell'amministratore):

1. Promemoria della situazione pregressa del Condominio Policastrum Portierato, redatto da Contillo Pasquale, sul rendiconto di gestione dal 01/10/2002 al 30/09/2004 ed il successivo aggiornamento al 31/03/2005 rispettivamente forniti dall'avv. Lamanna Giuseppe (10/12/2008) e dall'ing. D'angerio Raffaele (22/12/2008)
2. Cartella Equitalia N° 100 2007 00615257 09 000 e relativa relata di notifica, pervenuta il 18/09/2008, di importo totale 37255,31 euro.
3. Cartella Equitalia N° 100 2007 00581256 46 000 e relativa relata di notifica, pervenuta il 18/09/2008, di importo totale 191142,59 euro.
4. Cartella Equitalia N° 100 2006 00524271 87 000 , pervenuta il 28/03/2009, di importo totale 1012,60 euro.
5. Cartella Equitalia N° 100 2006 00333953 47 000 , pervenuta il 28/03/2009, di importo totale 1042,59 euro.
6. Cartella Equitalia N° 100 2007 00647578 59 000 , pervenuta il 28/03/2009, di importo totale 2210,41 euro.
7. Cartella Equitalia N° 100 2008 00533423 91 000 , pervenuta il 28/03/2009, di importo totale 129,24 euro.
8. Pannello riepilogativo INPS, di TUTTE le INADEMPIENZE relative al N° di matricola 7203212016, estratto dall'archivio del recupero crediti da DM, per il periodo dal 01/1988 al 12/1993 (10 pagine)
9. Relazione della Sig. Puddu Maria (ALL SERVICE) sulla situazione debitoria verso INPS ed INAIL del Condominio Policastrum Portierato datata 31/10/2008
10. Convenzione concernente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la esecuzione del piano di lottizzazione della ditta Societa' "Policastrum" s.a.s. stipulata il 2 settembre 1977 (12 pagine)

Pasquale Contillo

Condominio Policastrum Parti Comuni: Delibera dell'assemblea del 21 maggio 2015  
Rinvio dell'approvazione del preventivo dell'esercizio 2016

				Non					
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo						53486	53486
L236-27	160456	Bonanata Angela	Fiume Augusto					160456	160456
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe						49795	49795
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231				
L007-18	47127	Visalli Pasquale	Rosini Giampiero					47127	47127
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe						15115	15115
L910-16	27567	Iannaccone Ciro				27567			27567
L011-39	186733	Paino Ferdinando				186733			186733
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale				210744			210744
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele						182286	182286
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe			17784				
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa			26676				
				Non		Presente			
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
	1000000	Totale millesimi		0	66691	425044		508265	933309
	12	Totale Condomini		0	3	3	0	6	9

Condominio Policastrum Portierato: Delibera dell'assemblea del 21 maggio 2015  
Rendiconto dell'esercizio 2014

				Non					
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo		53486					
L236-27	160456	Bonanata Angela		160456					
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe						49795	49795
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231				
L007-18	47127	Visalli Pasquale						47127	47127
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe						15115	15115
L910-16	27567	Iannaccone Ciro						27567	27567
L011-39	186733	Paino Ferdinando		186733					
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale		210744					
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele						182286	182286
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe		17784					
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa		26676					
				Non		Presente			
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
	1000000	Totale millesimi		655879	22231	0	0	321890	321890
	12	Totale Condomini		6	1	0	0	5	5

## STUDIO LEGALE

**Avv. Luigi Vittorio**

Via San Giacomo dei Capri n.39/d

80128 NAPOLI

Tel 0815797498 - Cell. 3475737292

Email: luigi.vittorio@libero.it

Spett.le Condominio

### OGGETTO: OFFERTA PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Lo Studio Vittorio si occupa da anni della delicata e complessa materia condominiale operando come amministratore di condominio, gestendo il contenzioso condominiale ed effettuando servizio di consulenza legale.

Lo Studio è **affiliato ad una delle maggiori associazioni nazionali** in materia di gestione ed amministrazione condominiale, **I'A.N.A.P.I** (n.iscrizione Z747), la quale si avvale di esperti disponibili in ogni momento.

Lo Studio, inoltre, fruisce di **polizza assicurativa per la tutela giudiziale professionale** come previsto dalla L. 220/2013.

Attualmente lo Studio già amministra vari condomini, nello spirito di far prevalere la qualità del servizio sulla quantità di strutture gestite, garantendo massima disponibilità e competenza:

Lo Studio Vittorio si occupa della gestione condominiale senza trascurare alcun aspetto e questi sono i **servizi offerti**:

- richiesta codice fiscale condominio (ove necessario) ;
- eventuale redazione atto dichiarativo di costituzione del condominio;
- redazione contratti;
- gestione informatizzata del condominio a mezzo di applicazioni dedicate;
- gestione contabilità (redazione bilancio preventivo e consuntivo, con ripartizione delle spese) ;
- adempimenti fiscali condominiali ;
- riscossione quote condominiali (con modalità da concertare con il condominio amministrato);
- gestione contenzioso condominiale;
- servizio di segreteria quotidiana;
- amministrazione garage condominiale.

Lo Studio si avvale inoltre di una squadra di tecnici e professionisti (operai, architetti, ingegneri) per la verifica costante e puntuale del funzionamento degli impianti condominiali.

Per non gravare ulteriormente sul Condominio lo Studio è pronto a prestare il proprio contributo professionale per un compenso pari a quello percepito dal precedente amministratore, senza distinzione tra gestione ordinaria e straordinaria e senza percentuali su eventuali lavori straordinari.

In attesa di sicuro riscontro, è occasione per porgere

Distinti Saluti

Avv.Luigi Vittorio

## *Studio Legale Borea - Scarano*

00162 ROMA – via Famiano Nardini, 1/C - Tel. 0689718424  
84073 SAPRI (SA) - via G.B.Falcone, 34 - Tel e fax 0973392610  
email: [scaranoborea@gmail.com](mailto:scaranoborea@gmail.com)

*avv. Francesco Borea*  
*patrocinante in Cassazione*

*avv. Maria Teresa Scarano*  
*patrocinante in Cassazione*

*avv.p. Carmen Borea*

### AL SUPERCONDOMINIO POLICASTRUM PARTI COMUNI

La sottoscritta d.ssa CARMEN BOREA, nata a Sapri il 1°.1.1982 e residente in San Giovanni a Piro, c.da Aia della Serra, in relazione all'amministrazione del supercondominio in intestazione, propone di poterlo amministrare a fronte di un compenso, omnia comprensivo, di € 6.700,00 annui. La sottoscritta, inoltre, dichiara che per eventuali decreti ingiuntivi da richiedere per i condomini morosi si appoggerà allo studio legale Scarano-Borea che, per d.i. di valore inferiore ad € 1.100 prenderà solo un anticipo spese dell'importo di € 100,00 e fino ad € 3.200,00, un anticipo spese di importo di € 150,00, fino al valore di € 26.000,00, un anticipo spese dell'importo di € 300,00. I suddetti importi verranno restituiti al condominio quando verranno recuperati dal condomino moroso, mentre i diritti ed onorari liquidati dal giudice e le spese successive recuperate, verranno trattenute dagli avvocati.

Sapri li 20.02.2015

d.ssa Carmen Borea




Condominio Policastrum Parti Comuni: Delibera dell'assemblea del 21 maggio 2015  
Nomina dell'amministratore : candidato Vittorio Luigi

				Non						
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter	
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo					53486		53486	
L236-27	160456	Bonanata Angela	Fiume Augusto				160456		160456	
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe					49795		49795	
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231					
L007-18	47127	Visalli Pasquale	Rosini Giampiero				47127		47127	
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe					15115		15115	
L910-16	27567	Iannaccone Ciro					27567		27567	
L011-39	186733	Paino Ferdinando				186733			186733	
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale						210744	210744	
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele					182286		182286	
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe			17784					
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa			26676					
				Non		Presente				
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter	
	1000000	Totale millesimi		0	66691	186733	535832	210744	933309	
	12	Totale Condomini		0	3	1	7	1	9	

Condominio Policastrum Parti Comuni: Delibera dell'assemblea del 21 maggio 2015  
Nomina dell'amministratore : candidato Cava Giampaolo

				Non						
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter	
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo					53486		53486	
L236-27	160456	Bonanata Angela	Fiume Augusto				160456		160456	
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe					49795		49795	
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231					
L007-18	47127	Visalli Pasquale	Rosini Giampiero				47127		47127	
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe						15115	15115	
L910-16	27567	Iannaccone Ciro						27567	27567	
L011-39	186733	Paino Ferdinando				186733			186733	
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale						210744	210744	
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele					182286		182286	
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe			17784					
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa			26676					
				Non		Presente				
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter	
	1000000	Totale millesimi		0	66691	186733	493150	253426	933309	
	12	Totale Condomini		0	3	1	5	3	9	

Condominio Policastrum Parti Comuni: Delibera dell'assemblea del 21 maggio 2015  
Nomina dell'amministratore : candidato Borea Carmen

				Non					
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
L001-06	53486	Di Cicco Paolo, Asta Bartolomeo						53486	53486
L236-27	160456	Bonanata Angela	Fiume Augusto					160456	160456
L004-11	49795	Rosini Giampiero, Rinaldi Giuseppe						49795	49795
L005-10	22231	Corcione Gennaro, Morra Francesco			22231				
L007-18	47127	Visalli Pasquale	Rosini Giampiero					47127	47127
L008-07	15115	Crescenzo Maria, Mancaruso Giuseppe					15115		15115
L910-16	27567	Iannaccone Ciro						27567	27567
L011-39	186733	Paino Ferdinando				186733			186733
L012-74	210744	Cava Giampaolo, Contillo Pasquale					210744		210744
L013-62	182286	D'Angerio Raffaele						182286	182286
L014-01	17784	Cannavale Giuseppe			17784				
L020-01	26676	Cascone Antonio, Perazzo Rosa			26676				
				Non		Presente			
Tipo	MILLA	Condomino	Delegato	Reg.	Ass	Ast	Con	Fav	Inter
	1000000	Totale millesimi		0	66691	186733	225859	520717	933309
	12	Totale Condomini		0	3	1	2	6	9