STUDIO LEGALE RICCARDI

AVV. ALFREDO RICCARDI - AVV. EDGARDO RICCARDI

80143 NAPOLI - CENTRO DIREZIONALE ISOLA A/7
TEL.: +39 081 6063119 - FAX: +39 081 19308558
EMAIL: info@riccardilex.com - PEC: studio@pec.riccardilex.com

TRIBUNALE DI NAPOLI

RICORSO PER LA REVOCA GIUDIZIALE
DI AMMINISTRATORE DI MULTIPROPRIETA'

(*ex artt. 1129 c.c., 64 disp. att. c.c. e 737 ss. c.p.c.*)

PROPOSTO DA

i sigg.ri avv. **Ambrosio Armando**, nato a Napoli l'08/08/1965, Codice Fiscale: MBRRND65M08F839Q, avv. **Barone Luigi**, nato a Sant'Anastasia (NA) il 14/01/1937, nella qualità di procuratore di se stesso, Codice Fiscale: BRNLGU37A14I262C, **Boccia Francesca**, nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) l'08/02/1966, Codice Fiscale: BCCFNC66B48H931F, dott. **Borio Giovanni**, nato a Rocchetta Tanaro (AT) il 23/10/1947, Codice Fiscale: BROGNN47R23H468L, avv. **Carbone Angelo**, nato a Ottaviano (NA) il 24/04/1959, Codice Fiscale: CRB NGL 59D24 G190N, **Crispino Maria Carmela**, nata a Capua (CE) il 10/02/1955, Codice Fiscale: CRSMCR55B50B715U, avv. **Damiano Daniela**, nata a Borgosesia (VC) il 04/04/1967, Codice Fiscale: DMNDNL67D44B041R, **Damiano Deborah**, nata a Borgosesia (VC) il 16/02/1970, Codice Fiscale: DMNDRH70B56B041W, **Damiano Ildo**, nato a Borgosesia (VC) il 23/06/1971, Codice Fiscale: DMNLDI71H23B041L, ing. **De Fuortes Francesco**, nato a Napoli il 17/07/1974, Codice Fiscale: DFRFNC74L17F839I, dott. **Antonio Di Leo**, nato a Napoli il 26/11/1968, Codice Fiscale: DLINTN68S26F839V, dott. **Dragonetti Umberto**, nato a Poggiomarino (NA) il 28/05/1957, Codice Fiscale: DRGMRT57E28G762G, **Pappalardo Carmela** nata a Catania il 21/05/1961, Codice Fiscale: PPPCML61E61C351T, **Giordano Pasqualina**, nata a Ottaviano (NA) 12/11/1971, Codice Fiscale: GRDPQL71S52G190X, dott.ssa **Giribaldi Irene**, nata a Torino 30/04/1971,

Codice Fiscale: GRBRNI71D70L219S, **Valerio Leone**, nato a Frosinone il 04/02/1966, Codice Fiscale: LNEVLR66B04D810S, arch. **Fusco Tiziana**, nata a Napoli 04/09/1963, Codice Fiscale: FSCTZN63P44F839R, sig.ra **Mendozza Rossana**, nata a Napoli l'11/07/1959, Codice Fiscale: MNDRSN59L51F839D, dott. **Russo Ciro**, nato ad Avellino il 23/01/1950, Codice Fiscale: RSSCRI50A23A509J, **Morra Antonietta**, nata a Roma il 26/06/1944, Codice Fiscale: MRRNNT44H66H501K, dott. **Saccomanno Francesco** nato a Chianche (AV) 15/01/1937, Codice Fiscale: SCCFNC37A15C606D, prof.ssa **Auriemma Maria** nata a Sessa Aurunca (CE) il 26/09/1943, Codice Fiscale: RMMMRA43P66I676J, dott. **Salomone Gabriele**, nato a Firenze il 07/09/1944, Codice Fiscale: SLMGRL44P07D612T, prof.ssa **Forgione Maria Raffaela**, nata a Solopaca (BN) l'01/08/1946, Codice Fiscale: FRGMRF46M41I809Z, **Serami Osvaldo**, nato a Roma il 28/07/1941, Codice Fiscale: SRMSLD41L28H501X, **Carletti Maria Laura**, nata a Roma l'08/04/1941, Codice Fiscale: CRLMLR41D48H501P, dott. **Tais Giuseppe**, nato a Napoli il 14/05/1947, Codice Fiscale: TSAGPP47E14F839K, **Sorrentino Addolorata**, nata a Torre Annunziata (NA) il 29/06/1950, Codice Fiscale: SRRDLR50H69L245V, dott.ssa **Vitale Margherita**, nata a Napoli il 25/04/1960, Codice Fiscale: VTLMGH60D65F839A, avv. **Vocca Alfonso,** nato a Napoli il 26/06/1967 (*nella qualità di procuratore di se stesso*), Codice Fiscale: VCCLNS67H26F839O, dott. **Fabio von Arx,** nato a Napoli il 23/06/1955, Codice Fiscale: VNRFBA55H23F839Y, **Garofalo Anna Maria**, nata a Palermo il 18/02/1959, Codice Fiscale: GRFNMR59B58G273I, arch. **Massimo Silvestro**, nato ad Avellino il 17/08/1962, Codice Fiscale: SLVMSM62M17A509A, **Espedito Iasevoli**, nato a Pomigliano d'Arco (NA) il 03/08/1972, Codice Fiscale: SVLSDT72M03G812A, **Bordini Matteo**, nato a Roma il 04/10/1971, Codice Fiscale:BRDMTT71R04H501U, tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti Luigi Barone (*Codice Fiscale: BRNLGU37A14I262C*), Costantino Catapano (*Codice fiscale:*

CTPCTN56E01H860N), Alfonso Vocca (*Codice Fiscale: VCCLNS67H26F839O*) e Alfredo Riccardi (*Codice fiscale: RCCLRD70B11C129C*) - *i quali tuti dichiarano di voler ricevere le comunicazioni al numero di fax: 081/19308558 ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata: studio@pec.riccardilex.com* - ed elettivamente domiciliati, insieme ai loro difensori, presso lo studio legale dell'avv. Alfredo Riccardi sito in Napoli al Centro Direzionale Isola A/7, giuste procure rilasciate su foglio separato ai sensi e per gli effetti del D.M. Giustizia n. 44/2011 e del Provvedimento del Ministero della Giustizia del 18 luglio 2011 e ss.mm.ii.,

- ricorrenti -

CONTRO

il sig. **gi**, nato a Meta (NA) il 17/06/1952, Codice Fiscale: S 7F162X ed elettivamente domiciliato in Capri (NA) alla Via Occhio Marino n. 7, nella qualità di amministratore p.t. della multiproprietà sita in Capri (NA) denominata Residence Casa Vuotto/Cosentino

- resistente -

******

INDICE

FATTO.....5
DIRITTO.....8
1. BREVI PRECISAZIONI PRELIMINARI 8
1.1. La figura di amministratore della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino del sig - persona fisica.....8
1.2. La disciplina normativa applicabile alla presente fattispecie.....9
1.3. I presupposti per la revoca giudiziale contemplata dagli artt. 1129 commi 11° e 12° c.c. 10
1.4. La distribuzione dell'onere probatorio nello speciale procedimento di revoca giudiziale ex artt.1129 c.c.....11
2. LE GRAVI IRREGOLARITA' GESTIONALI GIUSTIFICANTI LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DELLA MULTIPROPRIETA' 12
2.1. Prima grave irregolarità - Omessa compilazione e tenuta di un'anagrafe condominiale in conformità al dettato normativo di cui all'art. 1130 comma 1° n.6 c.c.12
2.2. Seconda grave irregolarità – Irregolarità ed illegittimità di tutte le delibere assembleari adottate.....13

2.3. Terza grave irregolarità - Omessa convocazione dell'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore....14

2.4. Quarta grave irregolarità - Omessa, incompleta e/o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'art. 1129 c.c. 15

2.5. Quinta grave irregolarità – Impedito e prolungato diritto di controllo e di verifica contabile/gestionale....16

2.6. Sesta grave irregolarità - Omessa tenuta dei registri e della documentazione contabile e amministrativa richiesta dall'art. 1130 comma 1° c.c. 21

2.7. Settima grave irregolarità - Utilizzo illegittimo e promiscuo del conto corrente intestato alla multiproprietà Residenza Casa Vuotto/Cosentino – Confusione tra patrimonio condominiale e personale dell'amministratore e/o di altri soggetti....21

2.8. Ottava grave irregolarità - Mancanza di un conto corrente condominiale dedicato22

2.9. Nona grave irregolarità - Omessa predisposizione e presentazione del rendiconto di gestione anno 2015 24

2.10. Decima grave irregolarità - Assunzione di deleghe in ambito assembleare 24

2.11. Undicesima grave irregolarità - Assoluta illegittimità ed arbitrarietà nella redazione dei rendiconti/bilanci di fine anno 24

2.12. Dodicesima grave irregolarità - Ripartizione *contra legem* delle spese e dei costi riportati nei consuntivi di fine anno....24

2.13. Tredicesima grave irregolarità - Pagamento di un compenso all'amministratore mai deliberato 25

2.14. Quattordicesima grave irregolarità - Illegittimità della voce "rimborso spese gestione assemblee" 26

2.15. Quindicesima grave irregolarità - Illegittimo addebito nei rendiconti di fine anno di spese per telefono fisso e mobile non documentate, nonché illegittimo addebito di una voce "rimborso spese" nel rendiconto 2014 non meglio specificata 26

2.16. Sedicesima grave irregolarità - Omessa informativa su argomenti di principale interesse - Totale assenza di trasparenza nell'informazione e nella gestione....28

2.16.1. Omessa informativa sui requisiti ex art. 71 bis disp. att. c.c. 28

2.16.2. Omessa informativa e comunicazione di avvisi di convocazione, delibere assembleari, ecc., ecc. 28

2.16.3. Omessa comunicazione ed informativa in ordine all'esistenza di un Supercondominio ed alla nomina di un amministratore....29

2.16.4. Omessa informativa sulla compilazione del modello AA5/6, dei modelli F24 attestanti il versamento all'Erario delle ritenute d'acconto operate, nonché dei modelli 770 semplificato e/o ordinario presentati quali sostituto d'imposta 29

2.16.5. Omessa informativa in ordine al pagamento dell'Ici, della Tarsu, Tari e delle successive imposte così come modificate e/o rinominate....30

2.16.6. Assoluta mancanza di informativa in ordine ai rapporti di lavoro dipendente - Inattendibilità della voce di spesa "Costi personale dipendente" contenuta nei rendiconti di fine anno....31

2.17. Diciassettesima grave irregolarità - Omesso esercizio di azioni recuperatorie nei confronti dei multiproprietari morosi - Grave situazione di dissesto finanziario 32

INDICE ALLEGATI.....34

FATTO

0.1. I ricorrenti sono tutti multiproprietari della Residenza Condominio "Casa Vuotto/Cosentino", sita in Capri (NA) alla Via Occhio Marino n.7 ed alla Via Tragara n.14/a, per avere acquistato il diritto perpetuo ed imprescrittibile dell'uso pieno ed esclusivo di un alloggio per un determinato periodo dell'anno (*generalmente una settimana*), giusti atti pubblici d'acquisto allegati (*all. da n.1 a n.24.2*).

0.2. Le unità immobiliari acquistate in multiproprietà dai ricorrenti erano originariamente tutte di proprietà dei sigg.ri Vuotto Costanzo, nato a Capri (NA) il 02/03/1935, e Cosentino Concetta, nata a Capri (NA) il 26/01/1935 e sono tutte ubicate in Capri (NA) alla Via Occhio Marino 7 (*dieci alloggi*) ed alla Via Tragara n.14/a (*tre alloggi*).

0.3. La menzionata multiproprietà immobiliare venne costituita e regolamentata con atto negoziale, accettato ed approvato da tutti i multiproprietari al momento dell'acquisto, allegato all'atto pubblico per notar Branca del 05/07/1999, Rep n. 80853, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 17/07/1999 ai N.ri 26767 RG e 18781 RP (*all. n.25 e 26*).

0.4. La costituzione, la commercializzazione, la gestione e l'amministrazione della menzionata multiproprietà, sin dall'inizio, è stata sempre compiuta dall'agente immobiliare (*persona fisica*) S[redacted]i, nato a Meta (NA) il 17/06/1952 (*vero deus ex machina*).

0.5. Tale gestione, però, è stata da sempre caratterizzata, nel corso di questi lunghissimi 17 anni, da un'assoluta mancanza di trasparenza e di legalità, nonché dalla violazione delle più elementari regole condominiali, contrattuali e dalla mancanza assoluta di buona fede nell'esecuzione del contratto di mandato, così come appresso verrà analiticamente descritto e documentato; il tutto in virtù di evidenti interessi personali del sig. [redacted]

Luigi.

0.6. In seguito all'iniziativa di alcuni multiproprietari, stanchi della disastrosa e soprattutto poco trasparente gestione del sig. S i (*il quale: (i) ha sempre omesso di comunicare e rendere noto il numero e le generalità dei multiproprietari per evitare - secondo il celebre brocardo divide et impera - che questi si potessero organizzare e nominare un nuovo amministratore ovvero potessero permettere una gestione migliore e più trasparente; (ii) non ha mai attivato una pec, né indicato un fax ove i multiproprietari potessero inoltrare comunicazioni, richieste, ecc.; (iii) è sempre risultato nelle riunioni assembleari sfuggente ed evasivo rispetto a qualsiasi interpello e/o richiesta dei multiproprietari; (iv) non ha mai giustificato, né documentato alcuna spesa; (v) non ha mai ripartito le spese per millesimi; (vi) ha inviato le comunicazioni e le convocazioni assembleari saltuariamente e talvolta solo a coloro che non avessero nei suoi confronti un atteggiamento oppositivo; (vii) non ha mai reso noto se avesse compiuto gli adempimenti fiscali e previdenziali previsti per legge; (viii) ha fatto sì che, a causa della totale mancanza di manutenzione e di degrado in cui versano le unità immobiliari in multiproprietà, le stesse non solo venissero escluse dal circuito RCI, ma divenissero prive di valore commerciale, tanto da non poter essere più rivendute se non a prezzi "stracciati"; (ix) ha talvolta arbitrariamente locato le settimane dei multiproprietari a loro insaputa allorquando questi non vi si recavano per trascorrere la propria vacanza; (x) ha determinato una generalizzata ed insanabile disaffezione da parte di tutti i multiproprietari*), in data 13/02/2016 veniva convocata, presso lo studio legale dell'avv. Alfredo Riccardi, un'assemblea informale dei multiproprietari della Residenza Casa Vuotto/Cosentino alla quale partecipavano, personalmente e per delega, ben **40** multiproprietari (*all. n.27*).

0.7. All'esito di detta assemblea, i multiproprietari presenti deliberavano la costituzione di un fondo comune per le spese da sostenersi ed al contempo designavano alcuni professionisti multiproprietari (*avvocati, commercialisti, consulenti del lavoro ed un colonnello dei carabinieri in pensione*) che, del tutto

gratuitamente, avrebbero dovuto procedere a compiere, nell'interesse della multiproprietà, attività ispettive e di controllo finalizzate ad una verifica della corretta gestione compiuta dal sig. [redacted]i (*all. n.26*).

0.8. I menzionati professionisti, in forza di quanto deliberato in data 13/02/2016, raccoglievano tutti gli atti di acquisto dei multiproprietari interessati all'iniziativa, redigevano un'anagrafe dei multiproprietari (*all. n.28*); costituivano un fondo cassa ed inviavano diverse richieste di ispezione e di controllo contabile e di gestione, ma le stesse restavano tutte inevase, come meglio verrà esplicitato e chiarito nel prosieguo del presente atto.

0.9. Gli attuali ricorrenti, al fine far cessare l'amministrazione del sig. [redacted]igi, presentavano, dinanzi il Tribunale di Napoli, R.G. N.ro 27857/2016, un ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c. (*all. n.29*) per chiedere ed ottenere, i provvedimenti d'urgenza appresso elencati: (***i***) l'inibitoria - *previo accertamento incidentale della legittimità, per giusta causa, della revoca ex art. 1726 c.c. (contenuta nello stesso ricorso ex art. 700 c.p.c.)* - del sig. [redacted]i (*quale persona fisica e quale socio e/o amministratore apparente e/o di fatto della [redacted] Immobiliare ovvero della società di gestione e/o di altro ente collettivo e/o di fatto a lui riconducibile*) ad amministrare e/o gestire la multiproprietà denominata Residenza Casa Vuotto/Cosentino; (***ii***) l'ordine rivolto al sig. [redacted]gi di comunicare, per iscritto, ai ricorrenti le generalità identificative di tutti i multiproprietari facenti parte della residenza casa Vuotto/Cosentino fissando un'astreinte per ogni giorno di ritardo (*ex art. 614 bis c.p.c.*); (***iii***) l'inibitoria al revocato amministratore sig. [redacted]gi, nato a Meta (NA) il 17/06/1952 (*sia quale persona fisica, ma anche quale socio e/o amministratore di fatto e/o apparente della [redacted]obiliare, della società di gestione e/o di altro ente collettivo di fatto a lui riconducibile*), al compimento di qualsiasi atto dispositivo sul conto corrente acceso presso la banca Cariparma s.p.a., filiale di Sant'Agnello (NA), con sede in Via Don Minzoni n.13/15, intestato alla Residenza Casa Vuotto/Cosentino, ed identificato con l'IBAN:

IT07C0623040180000056589279.

0.10. Con ordinanza pronunciata fuori udienza il 25.11.2016 il Tribunale di Napoli, G.U. dott.ssa Tango, rigettava il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. proposto dai multiproprietari per difetto del requisito di residualità - *sul presupposto che fosse applicabile al caso di specie il rimedio giudiziale tipico previsto dall'art. 1129 c.c.* - e per mancanza di un periculum in mora apprezzabile (*all. n.30*).

0.11. E' interesse degli istanti promuovere il presente procedimento per ottenere la revoca giudiziale (*ex artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c.*) del sig. uigi da amministratore della multiproprietà denominata Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino, a causa delle gravi irregolarità gestionali di seguito analiticamente elencate[1].

DIRITTO

1. BREVI PRECISAZIONI PRELIMINARI

1.1. La figura di amministratore della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino del sig. gi - persona fisica

Prima di ogni altra difesa, ed a scanso di equivoci, preme precisare che il sig. igi (*persona fisica*), con delibera assembleare del **18/10/2009**, veniva formalmente confermato (*e quindi nominato*) amministratore della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino e tale è rimasto, fino ad oggi, stante la mancanza di una successiva delibera di revoca e/o di nomina (***all. n. 32***). Tale precisazione si rende opportuna e necessaria in quanto il sig. gi, nonostante nel corso degli anni si sia sempre qualificato amministratore della multiproprietà (*vedasi comunicazioni all. n..33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39*), talvolta, in maniera assolutamente ambigua e confusionaria, ha invocato un'inesistente quanto improbabile dicotomia tra la figura

[1] Si fa presente che anche altri multiproprietari, anch'essi stanchi della pessima e poco trasparente gestione del sig. stanno organizzandosi per censurarne l'operato (*vedasi comunicazione del dott. Santoro all. n.31*).

dell'amministratore della multiproprietà (*rivestita dal sig.* [redacted]*i*) e quella della società di gestione ([redacted]*biliare vedasi all. n.40, 41, 42, 43, 44 e 45*), tra l'altro senza mai precisare né che funzione e/o ruolo avesse detta società, né che carica o qualifica rivestisse all'interno di detta società che, tra l'altro, come emerge dalle visure effettuate presso il portale della CCIAA, non esiste neppure al registro delle imprese (*all. n.46*). A tal proposito va precisato che: (*i*) dalle visure effettuate presso il portale della CCIAA non risulta alcuna società denominata [redacted]mobiliare (*all. n. 46*); (*ii*) la [redacted] Immobiliare e/o la società di gestione non hanno mai ricevuto alcuna formale investitura e/o mandato dai multiproprietari della Residenza Casa Vuotto/Cosentino; (*iii*) il sig. [redacted]i non ha mai rivestito, né riveste alcuna carica all'interno di una società denominata "[redacted]nobiliare" ovvero "Società di gestione", come è chiaramente evincibile dalla visura camerale "Scheda persona" allegata (*vedasi doc. n.47*). Pertanto, in assenza di qualsivoglia investitura e legittimazione, la società "[redacted]*obiliare*", ovvero la "*Società di Gestione*", in maniera del tutto illegittima richiede spese, oneri, effettua convocazioni e altre attività destinate riverberarsi e produrre effetti sui multiproprietari del Condominio residenza Casa Vuotto/Cosentino.

1.2. <u>La disciplina normativa applicabile alla presente fattispecie</u>

Come sancito dal Tribunale di Napoli, Sez. IV, dott.ssa Tango, con ordinanza pronunciata fuori udienza il 25.11.2016 (*all. n.30*) – *che ha definito il procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. spiegato dai medesimi attuali ricorrenti* - alla multiproprietà vanno applicate le norme sul condominio e ciò in forza del richiamo contenuto negli artt. 1117 e 1117 bis c.c. (*così modificati ed inseriti dalla L. n.220/2012)*, con la conseguenza di poter far ricorso, per la revoca dell'amministratore della multiproprietà, susseguente a gravi irregolarità gestionali, allo speciale procedimento previsto dagli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c..

di seguito si riporta stralcio dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Napoli

Ciò chiarito, ritiene questo giudice che al fine di ottenere i richiesti provvedimenti giudiziali, salva la fondatezza delle domande, i ricorrenti debbano esercitare le azioni previste in materia di condominio, in particolare quelle di cui agli artt. 1129 cc o art 1105 cc sussistendone i presupposti. In particolare il rimedio tipico previsto in materia di condominio negli edifici dagli artt. 1129, comma 11 c.c. e 64 disp. att. c.c.: è un procedimento speciale, di volontaria giurisdizione,

La praticabilità di tale rimedio, contrariamente a quanto prospettato dai ricorrenti, deve essere affermata senz'altro sulla base del combinato disposto degli artt. 1117 (come sostituito dall'art. 1 l. 220/2012) e 1117-*bis* c.c. (introdotto dall'art. 2 della medesima legge): quest'ultimo, invero, nel delineare l'ambito di applicabilità della disciplina dettata dal codice in materia di condominio, fa riferimento a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117; d'altro canto, con la modifica che ha interessato l'art. 1117 c.c., il quale definisce le "parti comuni dell'edificio", sono inclusi ora tra i titolari delle stesse anche i proprietari delle singole unità immobiliari "*aventi diritto a godimento periodico*". Il chiaro riferimento è all'istituto della 'multiproprietà immobiliare', in cui i singoli sono titolari di quote di proprietà delle unità immobiliari, che va tenuto distinto da quello della 'multiproprietà azionaria', in cui si realizza l'acquisto da parte dei singoli di quote della società, unica proprietaria dell'intero complesso edilizio.

Sempre nello stesso senso il Tribunale di Napoli, con decisione più risalente del 21.03.1989, aveva statuito che: "*La c.d. multiproprietà dà luogo ad una contitolarità di concorrenti diritti di proprietà e rappresenta quindi una figura di condominio su cosa indivisibile,* ***regolata dalle norme che disciplinano il condominio negli edifici***." (*riportata in Riv. notariato 1989, 846*).

1.3. I presupposti per la revoca giudiziale contemplata dagli artt. 1129 commi 11° e 12° c.c.

Come noto, la revoca dell'amministratore può essere disposta, dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino nei seguenti casi:

(i) nell'ipotesi prevista dal comma 4° dell'art. 1131 c.c., ovvero se l'amministratore contravvenga all'obbligo, sancito dal comma 3° dello stesso articolo, di informare tempestivamente l'assemblea di essere stato convenuto in giudizio per fatti esorbitanti dalle sue attribuzioni;

(ii) se non viene reso il conto della gestione;

(iii) in caso di gravi irregolarità.

Il legislatore del 2012, all'interno del comma 12° dell'art. 1129 c.c., ha poi provveduto a fornire un'elencazione che, lungi dall'essere tassativa, è meramente esemplificativa dei casi di revoca giudiziale dell'amministratore per gravi irregolarità gestionali. Ciò significa che il Tribunale, al di là delle tipizzazioni legislative contemplate nel citato dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c., potrà sempre apprezzare la sussistenza "*in concreto*" di singole condotte integranti "*gravi irregolarità gestionali*" atte a giustificare la revoca giudiziale dell'amministratore e quindi scrivere, di volta in volta, la "*norma in bianco*".

1.4. La distribuzione dell'onere probatorio nello speciale procedimento di revoca giudiziale ex artt.1129 c.c.

Strutturandosi il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condomini, come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, vale, in tema di prova, il principio generale operante in materia di inadempimento di un'obbligazione (*ex art. 1218 c.c.*), sicché il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte (*negoziale o legale*) del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (*in tal senso vedasi e plurimis Cass. civ. sent. n. 826/2015; Cass. civ. sent. n. 9439/2008; Cass. Civ. Sez. Un. 13533/2001; Cass. civ. sent. n. 20547/2014 e con precipuo riferimento alla revoca di amministratore di condominio: Trib. Salerno 12.04.2001*).

2. LE GRAVI IRREGOLARITA' GESTIONALI GIUSTIFICANTI LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DELLA MULTIPROPRIETA'

Di seguito verranno elencate, in sequenza, una serie di gravi omissioni e/o irregolarità contabili/gestionali fondanti la presente richiesta di revoca giudiziale dell'amministratore del Residence Condominio Casa Vuotto/Cosentino, sig. [redacted]i, nato a Meta (NA) il 17/06/1952.

Si precisa, al riguardo, che ciascun addebito è dotato di una propria autonoma efficienza causale, di per sé sufficiente a determinare la revoca giudiziale richiesta.

2.1. Prima grave irregolarità - Omessa compilazione e tenuta di un'anagrafe condominiale in conformità al dettato normativo di cui all'art. 1130 comma 1° n.6 c.c.

L'amministratore, sebbene sollecitato numerose volte (*vedasi richieste del 29.03.2016 e del 18.05.2016 all. n.48 e 49*), si è sempre rifiutato di esibire il registro dell'anagrafe di tutti i multiproprietari costituenti il "*Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino*" producendolo, per la prima volta, in giudizio, in occasione del ricorso ex art. 700 c.p.c. spiegato nei suoi confronti dagli attuali ricorrenti (*vedasi doc. n.30 depositato da controparte – all. n.50*).

Attraverso una ricostruzione minuziosa e dettagliata compiuta dal Colonnello Von Arx (*ancora in corso di completamento vista la frammentarietà dei dati e dei documenti a disposizione – vedasi all. n.51*) si è avuto modo di riscontrare che l'elenco depositato dal s[redacted] non è per nulla attendibile e, comunque, non è neppure lontanamente equiparabile al registro prescritto dall'art. 1130 n.6 c.c.; difatti:

(i) vengono individuati multiproprietari che tali non sono;

(ii) non ne vengono individuati degli altri che invece lo sono;

(iii) vi è assoluta incertezza sulle proprietà e sui millesimi indicati;

(iv) non viene indicato per nessun multiproprietario, né il luogo, né la data di nascita, né tantomeno il codice fiscale, con evidente incertezza in ordine alla loro identificazione;

(v) non vengono indicati i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, con conseguente difficoltà di individuazione delle stesse;

(vi) non vengono individuati i titolari di diritti reali e/o personali sui beni in multiproprietà.

A tutto ciò si aggiunga, se quanto detto non fosse di per sé sufficiente, che lo stesso amministratore, nel corso del procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c., all'udienza del 22.11.2016 dichiarava che i multiproprietari erano **468** (*all. n.52*) laddove, invece, dallo stesso documento prodotto in giudizio - *all'esito della ricostruzione compiuta dal dott. Von Arx (all. n.51)* - si è riscontrato che siano soli **297**, cioè ben **171 in meno** rispetto a quelli dichiarati a verbale!

Delle due l'una: o l'amministratore ha dimenticato di inserire nell'elenco prodotto in giudizio ben **171 multiproprietari** (*e questa è una circostanza gravissima*), oppure (*e questo è ancora più grave*) ha reso una dichiarazione falsa in giudizio affermando che i multiproprietari fossero **468**.

Questo solo per rappresentare l'assoluta inesattezza, inattendibilità e inaffidabilità dei dati riportati nell'anagrafe condominiale ordinariamente utilizzati, da circa 20 anni, per la convocazione e l'assunzione delle delibere assembleari. È evidente che, a seconda delle circostanze e delle convenienze, il numero dei condomini oscilli da 297 multiproprietari a 468.

Sul punto non si ritiene di aggiungere altro se non che sussiste il presupposto della grave irregolarità sancita dall'art. 1129 comma 12° n. 7 c.c., con riferimento alla violazione delle prescrizioni contenute nell'art. 1130 co. 1° n.6 c.c..

2.2. Seconda grave irregolarità – Irregolarità ed illegittimità di tutte le delibere assembleari adottate

Ciò che davvero desta maggior sconcerto è il fatto che dallo stesso documento prodotto in giudizio dal sig. [redacted]gi (*all. n.50*) emerge che la somma dei millesimi di tutti i multiproprietari ammonti, anziché a 1000/1000 (*come normalmente dovrebbe avvenire*) a **4.118 millesimi???** (*per un dettaglio vedasi la tabella redatta dal Colonnello Von Arx con certosina pazienza e scrupolosa attenzione – all. n. 51*).

Da tale arbitrario e illegittimo comportamento ne consegue che:

(i) tutte le assemblee e le delibere adottate negli ultimi diciassette anni sono palesemente illegittime ed irregolari in quanto non sono mai stati rispettati, né i quorum costitutivi, né quelli deliberativi previsti dall'art. 1136 c.c.;

(ii) la ripartizione delle spese tra i multiproprietari, anziché realizzatasi sulla base di tabelle millesimali regolarmente approvate ed accettate, è avvenuta sulla base di non meglio precisati criteri di ripartizione; il tutto in palese violazione dei precetti normativi contemplati dagli artt. 1118, 1123 e 68 disp. att. c.c..

Anche per tali gravissime irregolarità il sig. [redacted]gi deve essere immediatamente revocato dall'amministrazione della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino.

2.3. <u>Terza grave irregolarità - Omessa convocazione dell'assemblea per la nomina di un nuovo amministratore</u>

Il sig. [redacted] si è, altresì, reso responsabile di un'ulteriore gravissima irregolarità, atteso che dal lontano 2009 non ha mai provveduto a convocare l'assemblea dei multiproprietari per rassegnare le proprie dimissioni e consentire la nomina di un nuovo amministratore, né ha posto all'ordine del giorno tale argomento.

Tale irregolarità è tanto più grave se si consideri che, alla luce della riforma attuata con la L. n.220/2012, ai sensi dell'art. 1129 comma 10° c.c.: "*L'incarico di amministratore ha durata di* ***<u>un anno</u>*** *e si intende rinnovato per eguale durata.*".

Orbene, la prolungata e reiterata omessa convocazione dell'assemblea per la nomina dell'amministratore costituisce grave irregolarità, ai sensi dell'art. 1129 comma 12° n.1 c.c., di per sé idonea a giustificare la revoca giudiziale.

2.4. <u>Quarta grave irregolarità - Omessa, incompleta e/o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'art. 1129 c.c.</u>

Ulteriore grave irregolarità è data dal fatto che l'amministratore, in violazione di quanto prescritto dall'art. 1129 comma 2° c.c., non ha mai comunicato i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, né il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 c.c., né i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione ed ottenerne, previo rimborso delle spese, copia; bensì ha sempre declinato qualsiasi istanza a lui rivolta rendendosi sfuggente ed evasivo.

Ma quel che è più grave è che non è stata mai resa attiva, né una pec, né un indirizzo mail ufficiale dedicato alla multiproprietà, per mezzo del quale fosse possibile comunicare con l'amministratore (*situazione impensabile ed anacronistica se solo si consideri l'enorme numero di multiproprietari facenti parte del complesso residenziale e l'esigenza, sempre più avvertita, di potersi interfacciare con l'amministratore in maniera veloce, immediata e per nulla onerosa*). La prova di tanto è data dall'impossibilità di recapitare la richiesta di ispezione contabile e di gestione, inoltrata il 29/03/2016 (*all. n.48*) e il 03.05.2017 (*all. n.*63) alla pec dichiarata sia alla CCIAA e sia risultante da INI-PEC (*Indice Nazionale degli Indirizzi di Posta elettronica Certificata - vedasi all. n.53*). Né risulta che l'amministratore sia più agevolmente consultabile, contattabile e/o raggiungibile in via epistolare, come dimostrano, in maniera inequivocabile, le ricevute di ritorno delle missive spedite al [redacted] (*cfr. all. n.48 e 49*) e lo stesso ricorso ex art. 700 c.p.c. (*all. n.29*); circostanze queste, tutte, che sono inaccettabili e comunque inconciliabili con un soggetto che

debba rivestire il ruolo di amministratore/gestore di una multiproprietà con alcune centinaia di utenti.

Anche sotto questo ulteriore altro profilo, giusto il disposto di cui all'art. 1129 comma 12° n.2 c.c., deve essere disposta l'immediata revoca giudiziale del sig. gi dall'amministrazione della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino.

2.5. <u>Quinta grave irregolarità – Impedito e prolungato diritto di controllo e di verifica contabile/gestionale</u>

Ulteriore gravissima irregolarità, giusta causa di revoca giudiziale, è il volontario e prolungato impedimento di qualsiasi forma di controllo gestionale e contabile da parte dei multiproprietari reiteratosi per oltre un anno, e che da ultimo ha impedito anche la partecipazione all'assemblea convocata per i giorni 19 e 20 maggio 2017, non essendo sufficientemente edotti ed informati sulle materie poste all'ordine del giorno.

Segnatamente, l'impedito diritto di controllo può sinteticamente così riassumersi.

In data **29/03/2016** i professionisti delegati dall'assemblea del 13/02/2016 inviavano una prima richiesta di ispezione contabile e gestionale al sig. gi (*all. n.48*) alla quale, però, non seguiva alcuna risposta.

In data **18/05/2016** seguiva un'altra richiesta di ispezione contabile e di gestione che di seguito si ritrascrive integralmente (*all. n.49*)

" Egregio sig.

faccio seguito alle precedenti missive, tutte rimaste senza esito, per sollecitarle, nuovamente, la visione e l'estrazione di copia della documentazione appresso specificata:

***(i)** delibera assembleare dei multiproprietari di Residenza Casa Vuotto/Cosentino in virtù della quale Lei è stato nominato gestore/amministratore della multiproprietà (si rappresenta che l'art. 10 del Regolamento di funzionamento della multiproprietà prevede testualmente che: "L'amministratore del Condominio è nominato per la prima volta dalla società venditrice e rimarrà in carica **<u>fino al 31/12/2002. Successivamente verrà nominato dall'assemblea dei condomini</u>**);*

***(ii)** registro dell'anagrafe di tutti i multiproprietari costituenti il "Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino", da tenersi e compilarsi secondo le prescrizioni ed il modello normativo previsto dall'art. 1130 comma 1° n.6 c.c., così come novellato dall'art. 10 della L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013; segnatamente all'interno del menzionato registro dovranno essere indicate: (a) le generalità dei titolari del diritto di multiproprietà in uno ai titolari*

degli altri diritti reali di godimento; (b) il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio di ciascuno dei multiproprietari; (c) i dati catastali di ciascuna unità abitativa; (d) ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni;

(iii) *modello AA5/6 con il quale è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate competente l'attribuzione del codice fiscale dell'ente/soggetto gestore della multiproprietà "Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino";*

(iv) *tutti i modelli F.24, dal 2006 ad oggi, attestanti il versamento all'Erario delle ritenute d'acconto operate;*

(v) *tutti i modelli 770 semplificato e/o ordinario presentati quali sostituto d'imposta, dal 2006 ad oggi;*

(vi) *tutti i versamenti/pagamenti effettuati dal 2006 fino ad oggi dell'ICI; si rammenta che l'art. 19 della L. n.388/2000 prevede testualmente quanto segue: "Art. 19. (Versamento dell'ICI nel caso di immobili con diritti di godimento a tempo parziale) 1. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 1, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, il versamento dell'ICI* ***è effettuato dall'amministratore del condominio o della comunione****. 2. L'amministratore è autorizzato a prelevare l'importo necessario al pagamento dell'ICI dalle disponibilità finanziarie del condominio attribuendo le quote al singolo titolare dei diritti di cui al comma 1 con addebito nel rendiconto annuale."*

(vii) *tutti i versamenti/pagamenti effettuati dal 2006 fino ad oggi della Tarsu poi divenuta Tari; si rammenta che il comma 3 dell'art. 63 del D.Lgs. n.507/1993 prevede che: "nel caso di locali in multiproprietà e di centri commerciali integrati* ***il soggetto che gestisce i servizi comuni è responsabile del versamento della tassa dovuta*** *[…]";*

(viii) *tutti i contratti di lavoro a tempo determinato e/o indeterminato dei dipendenti da Lei assunti nella qualità di gestore della multiproprietà "Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino" corredati dai mod. UNILAV e precedentemente dalle comunicazioni di assunzione/licenziamento al centro per l'impiego;*

(ix) *libro unico del lavoro, dei cedolini paga sottoscritti dai dipendenti, quietanza dei pagamenti; libro matricola e presenze periodo antecedente all'istituzione del L.U.L.;*

(x) *tutti i modelli DM/10 e UNIEMENS autoliquidazione INAIL, con certificazione di regolare trasmissione e pagamento dei relativi F24 a far data dal 2006 e fino ad oggi;*

(xi) *tutti i contratti di conto corrente, deposito, ecc., ecc., (sia attivi che estinti) con relative condizioni economiche intestati al gestore della multiproprietà "Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino";*

(xii) *tutti gli estratti conto (per linea capitale) dal 2006 ad oggi su cui sono veicolati, sia le somme versate periodicamente dai multiproprietari, sia i pagamenti effettuati dal gestore ai fornitori;*

(xiii) *tutti i bilanci preventivi e consuntivi del "Condominio Residenza Casa Vuotto/Cosentino" con relativi piani di riparto ed eventuali delibere di approvazione, dal 2006 fino ad oggi;*

(xiv) *tutti i documenti fiscali giustificativi delle spese sostenute dal 2006 ad oggi;*

(xv) *tutte le convocazioni assembleari, con relativi avvisi di convocazione dei multiproprietari, dal 2006 ad oggi;*

(xvi) *tutte le deliberazioni adottate dall'assemblea dei multiproprietari dal 2006 ad oggi;*

(xvii) *tutti gli atti giudiziari compiuti nell'interesse e per conto della multiproprietà dal 2006 fin ad oggi con relativi costi sostenuti;*

(xviii) *dettagliata descrizione dei giudizi in corso e di quelli eventualmente esauriti;*

(xix) *elenco dettagliato dei multiproprietari morosi con le relative causali;*

(xx) *inventario analitico dei beni mobili presenti all'interno delle singole unità immobiliari;*

(xxi) *dettagliato del conto della gestione dell'unità immobiliare posta al termine della stradina di Via Occhio Marino, originariamente destinata a reception e successivamente da Lei autonomamente convertita in alloggio e fittato sistematicamente a terzi.*

Sin da ora La si invita a comunicare, con immediatezza, almeno due date nelle quali sarà possibile visionare ed estrarre copia della documentazione in precedenza specificata, indicando con esattezza data, ora e luogo ove dovrà avvenire la verifica e la consegna della documentazione richiesta. Le ribadisco che, cumulativamente e/o alternativamente, parteciperanno alle operazioni di verifica e di ispezione, oltre al sottoscritto, i seguenti signori: (i) dott. Fabio von Arx; (ii) avv. Luigi Barone; (iii)

avv. Alfonso Vocca; (iv) avv. Costantino Catapano; (v) dott. Giancarlo Quarto; (vi) dott. Angelo Zeno; (vii) dott. Dragonetti Umberto; (viii) dott. Tais Giuseppe.

Si precisa che la violazione del diritto di ispezione e di controllo del multiproprietario/condomino costituisce grave inadempimento."

Soltanto in data 07/06/2016 (*cioè dopo circa 2 mesi*) il sig. S i, per il tramite dell'avv. Maria Mangone, rispondeva alle due richieste di ispezione formulate dai multiproprietari negando, con motivazioni ed argomentazioni alquanto improbabili, qualsivoglia diritto di controllo contabile e gestionale (*all. n.54*).

In risposta alla missiva dell'avv. Mangone seguiva una pec del 07/06/2016 con la quale si contestava tutto quanto asserito dall'avvocato del sig. e si offriva, per l'ennesima volta, la propria disponibilità, per i giorni 20 e 21 giugno, a compiere l'invocata ispezione contabile/amministrativa; ma anche tale richiesta restava inevasa (*all. n.55*).

Soltanto in data 10/08/2016 il sig. gi, sempre per il tramite dell'avv. Mangone, replicava alle due richieste di ispezione e di controllo contabile formulate dai multiproprietari, rispettivamente il 29/03/2016 ed il 18/05/2016, impedendo e negando, di fatto (*come è dato evincersi dal contenuto della missiva*), sia l'estrazione di copia di documenti afferenti la gestione, sia qualsivoglia tipo di controllo gestionale e contabile (*all. n.56*).

Al di là dell'apparente e millantata disponibilità a far visionare la documentazione (*nelle missive del 07/06/2016 all. n.54 e del 10/08/2016 all. n.56 non è dato comprendere cosa fosse ispezionabile e consultabile, essendoci solo un susseguirsi di negazioni ed impedimenti, spesso neppure motivati*), il controllo e l'ispezione veniva di fatto negato ed impedito in quanto: (*i*) a fronte di richieste formulate il lontano 29 marzo 2016 (*all. n.48*), soltanto dopo **4 mesi** e cioè il 10 agosto 2016 veniva fornita un'apparente disponibilità ad ispezionare, da **settembre in poi** (*quindi **dopo 5 mesi***), non si sa bene quali documenti e cosa (*all. n.56*); (*ii*) veniva negato il controllo di tutta la documentazione afferente il pagamento di imposte e tasse (*IMU, TASI, Tarsu,*

ecc.) assumendo che ciascun multiproprietario avrebbe potuto verificarle tramite il proprio cassetto fiscale (*vedasi punto 5 missiva del 10/08/2016 - all. n.56*); (*iii*) veniva negata la visione e l'estrazione di copia degli estratti del conto corrente intestato alla multiproprietà con l'assurda quanto improbabile motivazione della tutela del diritto alla privacy (*vedasi punto 6 missiva del 10/08/2016- all. n.56*); (*iv*) veniva negata la visione e l'estrazione di qualsiasi documento atto a giustificare costi da lavoro dipendente che incidono sui multiproprietari per circa 50.000,00 euro l'anno, sulla base della motivazione (*tra l'altro non vera*) che i costi sarebbero stati sostenuti interamente dalla [redacted]obiliare (*vedasi missiva del 07/06/2016 - all. n.54 quarto capoverso*); (*v*) non veniva fornita alcuna risposta in merito alla richiesta di visione ed estrazione di copia di tutti i documenti giustificativi delle spese sostenute ed addebitate ai multiproprietari nel corso dei vari esercizi; (*vi*) non veniva offerta alcuna disponibilità a far visionare ed estrarre copia di alcuno dei documenti analiticamente indicati con i numeri romani da I a XXI nella missiva del 29/03/2016 (*all. n.48*); (*vii*) veniva immotivatamente impedito il diritto a compiere le fotoriproduzioni dei documenti richiesti (*vedasi all. n.56 punto n.9*); (*viii*) veniva negato l'invio telematico della documentazione richiesta con l'assurda motivazione che risulterebbe "*eccessivamente impegnativa in termini di tempo per il personale*" (*vedasi all. n.56 punto n.9*); laddove per il medesimo personale (*solitamente una sola persona impegnata solo alcuni mesi dell'anno nell'accoglienza dei multiproprietari vacanzieri*) vengono mediamente computati costi annui di circa 50.000,00 euro.

Ma non finisce qui !

Da ultimo, con mail dell'**08.12.2016** (*all. n.57*) e con mail del **12.12.2016** (*all. n.58*) veniva richiesta, per l'ennesima volta, la possibilità di compiere l'ispezione contabile nei giorni **14 e 16 dicembre 2016**, ma anche in quell'occasione veniva negato ed impedito qualsivoglia forma di controllo e di ispezione; difatti, con mail inviata dal [redacted] in data 12.12.2016 (*all.*

n.59) veniva testualmente detto:

> Quanto alla sua gradita vista presso il mio ufficio debbo purtroppo rappresentarLe la indisponibilità per le date indicate a causa di pregressi indifferibili impegni fuori sede.
>
> Sarà mia cura farLe tenere una griglia di date utili.

Appare quasi superfluo precisare che la griglia delle date utili non veniva mai confezionata e men che meno comunicata, **e giammai è stata consentita la invocata ispezione!**

Da ultimo, in occasione della convocazione dell'assemblea che si sarebbe dovuta tenere nei giorni 19 e 20 maggio 2017, sebbene il sig. dichiarasse formalmente ed apparentemente la propria disponibilità a far visionare la documentazione afferente i rendiconti anno 2015 e 2016 (*all. n.60*), nella realtà, di fronte alle insistite e ripetute richieste di ispezione, verifica e controllo effettuate rispettivamente il **21.04.2017** (*all. n.61*), il **03.05.2017** (*all. n.62 e 63*), l'**08.05.2017** (*all. n.64*) e il **09.05.2017** (*all. n.65*), come al solito si sottraeva declinando qualsiasi istanza; nella realtà si rendeva silente ed assente impedendo, di fatto, qualsivoglia controllo sulla gestione.

Come ribadito in più occasioni dalla giurisprudenza, costituisce gravissima violazione di legge e comunque di norme contrattuali, rendendo ammissibile il ricorso alla revoca giudiziale dell'amministratore condominiale, l'impedimento, in ogni tempo, al generale potere del condomino di prendere visione dei documenti contabili e gestionali (*così Cass. civ. sent. n.19799/2014; Cass. civ. sent. n. 12650/2008; Cass. Civ. sent. n. 11940/2003; Cass. Civ. sent. n. 19210 del 21/09/2011; Cass. Civ. sent. n. 8460 del 26/08/1998; Trib. Milano 30/11/1995 n.10799*).

Nel caso di specie il diritto di controllo e di ispezione dei multiproprietari istanti (*rientranti tra gli obblighi contrattuali del mandatario ex art. 1710 e 1713 c.c. e, più in generale, in quelli inerenti l'esecuzione del contratto secondo buona fede, correttezza e solidarietà sociale artt. 1175, 1374 e 1375 c.c.*) risultano platealmente violati e mortificati; pertanto, anche per questo motivo va disposta

l'immediata revoca giudiziale dell'amministratore.

2.6. Sesta grave irregolarità - Omessa tenuta dei registri e della documentazione contabile e amministrativa richiesta dall'art. 1130 comma 1° c.c.

Il protratto e reiterato impedito controllo di qualsivoglia documentazione contabile, amministrativa e gestionale fa presumere l'inesistenza della stessa documentazione, concretizzandosi così la grave irregolarità sancita dall'art. 1129 comma 12° n.7 e 8 c.c..

Anche per quest'ulteriore motivo deve essere disposta la revoca immediata del sig. [redacted]i dall'amministrazione della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino.

2.7. Settima grave irregolarità - Utilizzo illegittimo e promiscuo del conto corrente intestato alla multiproprietà Residenza Casa Vuotto/Cosentino – Confusione tra patrimonio condominiale e personale dell'amministratore e/o di altri soggetti

Costituisce, altresì, gravissima violazione di legge la circostanza - *dichiarata con efficacia confessoria dall'avv. Mangone Maria nella propria missiva dei 03=07/06/2016 (all. n.54)* - che sul conto corrente intestato alla residenza Casa Vuotto/Cosentino veicolino somme afferenti altri rapporti economici e/o commerciali che nulla hanno a che vedere con la multiproprietà.

Segnatamente, nella citata missiva dell'avv. Mangone viene detto che gli estratti e le movimentazioni del conto corrente intestato alla multiproprietà non possono essere resi visibili per ragioni di privacy, in quanto su detto conto corrente verrebbero versati anche i canoni di affitto che la [redacted] Immobiliare (*soggetto giuridico del tutto diverso e differente rispetto all'amministratore della multiproprietà*) riscuote per conto dei multiproprietari che decidano di locare le proprie unità abitative.

per maggiore chiarezza si riporta, di seguito, estratto della missiva inoltrata dall'avv. Mangone

punti XI e XII. Gli estratti dei conti correnti sono stati visionati nelle singole assemblee annuali; si precisa, inoltre, che alcune delle informazioni presenti su detti conti attengono al servizio, fornito dalla società di gestione, di affitto delle settimane non utilizzate direttamente dagli aventi diritto, in nome e per conto di essi; detta documentazione contiene, quindi, l'indicazione delle somme di competenza dei singoli multiproprietari, che per la normativa sulla privacy sono da considerarsi dati sensibili.

Tale comportamento dell'amministratore costituisce una plateale violazione del precetto normativo sancito dall'art. 1129 comma 7° c.c. il quale testualmente prescrive che: "*L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.*".

Ovviamente il comportamento tenuto dall'amministratore è in grado di ingenerare confusione tra il patrimonio condominiale e quello personale dell'amministratore e/o di altri soggetti, costituendo la condotta grave irregolarità ai sensi dell'art. 1129 comma 12° n.4 c.c.. Anche per tale ragione l'amministratore sig. [redacted]i deve essere giudizialmente revocato.

2.8. <u>Ottava grave irregolarità - Mancanza di un conto corrente condominiale dedicato</u>

L'aver fatto confluire sul conto corrente condominiale somme di danaro afferenti rapporti contrattuali che, *stricto sensu*, non ineriscono alla gestione condominiale (*come candidamente confessato dall'avv. Mangone Maria nella propria missiva dei 03=07/06/2016 - all. n.54)* dimostra, ex sé, l'inesistenza di un conto corrente condominiale dedicato che risponda alle prescrizioni normative di cui al settimo comma dell'art. 1129 c.c. con conseguente grave irregolarità gestionale, così come previsto dell'art. 1129 comma 12°, n.4 c.c..

Per mero scrupolo difensivo si fa presente che per circa 16 anni il conto corrente su cui sono confluite tutte le somme della multiproprietà Residence Casa Vuotto/Cosentino (*che è oggetto di contestazione e la cui visione degli estratti*

è sempre stata negata dal veniva acceso presso la Cariparma s.p.a., filiale di Sant'Agnello (NA), Via Don Minzoni n.13/15, IBAN: IT07C0623040180000056589279 (*vedasi comunicazioni all. n.33, 34, 39 e 43*). All'esito delle contestazioni compiute con il ricorso ex art. 700 c.p.c. (*che sostanzialmente riproducevano, in parte, quelle sollevate col presente atto*) il predetto conto veniva chiuso dal , tanto che con comunicazione dell'08.02.2017 (*all. n.66*) questi espressamente dichiarava:

> Entro giugno dato che Cariparma ha chiuso a Sant'Agnello avrete il nuovo codice IBAN al momento il bonifico lo dovete fare a questo IBAN:
> IT16Z0623040052000057272196

E' evidente che dopo le contestazioni e le richieste di verifiche degli estratti conto e di tutte le movimentazioni bancarie il sig. gi abbia ritenuto "*opportuno*" e soprattutto "*conveniente*" chiudere il vecchio conto (*non si sa neppure se intestato al Condominio Residence Casa Vuotto/Cosentino)* ed aprirne uno nuovo che, tra l'altro, come è agevolmente verificabile, non rispecchia neppure lontanamente le prescrizioni normative sancite dall'art. 1129 c.c.. Difatti, viene indicato solo un IBAN senza indicazione della banca, della filiale, dello stato e della città ove è ubicata la sede dell'istituto di credito, ma soprattutto non viene indicato, ed è questa la cosa più grave, chi sia l'intestatario del conto.

Insomma, l'IBAN comunicato dal potrebbe essere intestato a chiunque!!!

Anche per queste ulteriori ragioni va disposta la immediata revoca giudiziale del sig. gi da amministratore del Residence Condominio Casa Vuotto/Cosentino.

2.9. <u>Nona grave irregolarità - Omessa predisposizione e presentazione del rendiconto di gestione anno 2015</u>

Costituisce, altresì, grave irregolarità, così come sancito dall'art. 1129 comma 12° n.1 c.c., l'omessa convocazione, nel termine di giorni 180, dell'assemblea dei multiproprietari per l'approvazione del rendiconto anno 2015.

2.10. <u>Decima grave irregolarità - Assunzione di deleghe in ambito assembleare</u>

Ulteriore grave irregolarità è data dal fatto che l'amministratore, in spregio e violazione dell'art. 67 comma 5° disp. att. c.c., assume in assemblea, con disinvolta sistematicità, un numero spropositato di deleghe condizionando e pilotando l'esito di qualsivoglia deliberazione (*vedasi in maniera emblematica il verbale del 10.12.2016 ove l'amministr è titolare di ben 31 deleghe - all. n.67*).

2.11. <u>Undicesima grave irregolarità - Assoluta illegittimità ed arbitrarietà nella redazione dei rendiconti/bilanci di fine anno</u>

L'amministratore, sebbene sollecitato numerosissime volte, non ha mai fornito alcuna giustificazione contabile (*le cosiddette "pezze d'appoggio"*) di tutte le spese annualmente addebitate ai vari multiproprietari, che poi sono state trasfuse e riportate nei rendiconti di fine anno.

Ragion per cui le voci di spesa ed i costi riportati nei rendiconti di fine anno debbono ritenersi tutti inattendibili, perché ingiustificati, finendo per inficiare la veridicità, l'attendibilità e la chiarezza degli stessi.

Anche per tale ragione deve essere disposta la revoca giudiziale dell'amministratore sig. gi.

2.12. <u>Dodicesima grave irregolarità - Ripartizione *contra legem* delle spese e dei costi riportati nei consuntivi di fine anno</u>

Ricollegandosi a quanto già ampiamente dedotto nel capo 2.2. ne consegue che tutte le spese ed i costi annui addebitati ai singoli multiproprietari, anziché venir suddivisi in misura proporzionale all'uso ed alla

partecipazione al condominio (*conformemente al disposto di cui agli artt. 1118, 1123 e 68 disp. att. c.c.),* sono stati suddivisi per **4.118 millesimi**; il che significa che ogni condomino ha pagato **4 volte quanto dovuto!**

Sul punto si ritiene superfluo aggiungere altro.

Anche per questo motivo deve essere disposta l'immediata revoca giudiziale del sig. S i.

2.13. <u>Tredicesima grave irregolarità - Pagamento di un compenso all'amministratore mai deliberato</u>

Dai rendiconti di gestione inviati dallo stesso amministratore revocando risulta che questi, dal 2010 al 2014, abbia percepito annualmente un compenso di Euro 12.000,00, oltre il rimborso di tutte le spese vive sostenute (*all. n.68, 69, 70, 71 e 72*), anche se agli atti non risulta che sia stato mai approvato e/o deliberato un compenso di tale misura. Lo stesso nella missiva spedita dall'avv. Mangone in data 10/08/2016 (*all. n.56*), non è in grado di precisare (*lasciando in bianco lo spazio relativo alla data in cui sarebbe stata adottata la delibera*) quale fosse la delibera assembleare che fissasse e determinasse il suo compenso.

di seguito si riporta lo stralcio della missiva

10. Nell'assemblea del 08.02.2014 il sig. Savarese ha ribadito come previsto da la delibera assembleare del e dal regolamento, in altra sede che " il costo di gestione del complesso è stabilito per un importo pari a 12.000,00 euro oltre le eventuali spese. Si ricorda che suddetto importo non risulta ancora versato pro quota dai suoi delegati;

La percezione di un compenso è tanto più illegittima laddove l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. espressamente nega qualsiasi forma di compenso all'amministratore *in prorogatio*; segnatamente, la norma sancisce che: "*Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni* ***<u>senza diritto ad ulteriori compensi</u>***.".

Successivamente a questa contestazione, compiuta già con il ricorso ex art. 700 c.p.c., il sig. [redacted] nel trasmettere i rendiconti relativi agli anni 2015 e 2016, incredibilmente, sostituiva la voce compenso amministratore con la voce "*Compenso società di Gestione* [redacted] *biliare Euro 12.000,00*" (*all. n.73 e 74*).

Tali comportamenti costituiscono gravi irregolarità e giusta causa di revoca dell'amministratore.

2.14. <u>Quattordicesima grave irregolarità - Illegittimità della voce "rimborso spese gestione assemblee"</u>

Nei rendiconti consuntivi anno 2012, 2013 e 2014 viene sempre addebitata la voce di spesa di Euro 2.500,00 denominata "*Rimborso spese gestione assemblee*" (*all. n.70, 71 e 73*).

Tale voce di spesa è del tutto illegittima perché: (*i*) gli avvisi di convocazione per le assemblee dei multiproprietari (*quando compiuti dal sig.* [redacted] venivano sempre inoltrati a mezzo fax ovvero a mezzo mail senza alcun costo di spese postali; (*ii*) i costi di fotoriproduzione, postali e di cancelleria sono sempre stati autonomamente conteggiati ed addebitati nei singoli rendiconti annuali (*la cui spesa si è sempre aggirata intorno ai mille euro vedasi all. n.68, 69, 70, 71 e 72*); (*iii*) alcun costo di fitto è stato mai corrisposto per lo svolgimento delle assemblee le quali, nel periodo 2012, 2013 e 2014, si sono sempre tenute a Napoli alla Via Marino Turchi n. 31 presso lo studio dell'avv. Spena, che ha sempre dichiarato di offrire gratuitamente la disponibilità della sala riunioni del proprio studio professionale ove si svolgeva l'assemblea.

Pertanto, anche sotto tale profilo, la condotta dell'amministratore va censurata costituendo giusta causa di revoca giudiziale.

2.15. <u>Quindicesima grave irregolarità - Illegittimo addebito nei rendiconti di fine anno di spese per telefono fisso e mobile non</u>

documentate, nonché illegittimo addebito di una voce "rimborso spese" nel rendiconto 2014 non meglio specificata

Costituisce, altresì, grave irregolarità l'aver addebitato, del tutto illegittimamente, nei rendiconti annuali dal 2010 al 2014, delle spese per telefono fisso, per telefono mobile, per spese postali, per cancelleria, fotocopie, nonché la voce n.21, assolutamente generica, "rimborso spese" di Euro 1.200,00 riportata nel rendiconto annuale 2014; tutte non specificate, precisate, giustificate e documentate in alcun modo (*vedasi all. n. 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74*).

A tal proposito va detto che non è stato mai possibile sapere quale fosse il numero di telefono fisso del residence casa Vuotto/Cosentino, né quello mobile del , né quello dei presunti dipendenti, né è stato possibile avere una mail o una pec del residence, risultando sempre estremamente difficile qualsiasi forma di contatto telefonico e/o telematico sia con il che con la stessa struttura. Ma quello che fa più scalpore è che nel dettaglio della voce "*spese telefono mobile*" del rendiconto anno 2013, 2014, 2015 e 2016 (*all. da n.68 a n.74*) viene testualmente specificato: "***uso dei cellulari dell'amministratore, personale delle pulizie e segreteria***". Da ciò si deduce che il condominio si è dovuto accollare l'uso dei cellulari dell'amministratore (*l'utilizzo del plurale lascia presumere che l'amministratore utilizzi una pluralità di cellulari*), il costo dei telefoni mobili del personale delle pulizie (*che non è dato sapere da chi e da quante persone sia formato*), nonché il costo del telefono mobile della segreteria (*che non è dato comprendere né chi sia, né quante persone svolgano questa attività, ma soprattutto non è dato sapere se esse siano al servizio della multiproprietà oppure al servizio personale del sig.*).

La stessa voce n.21 nel rendiconto anno 2014 "*Rimborso spese*" (per Euro 1.200,00), non meglio precisata e specificata, posta immediatamente dopo quella di "*Compenso per amministratore*", deve considerarsi del tutto illegittima in quanto la causale di detto costo è del tutto generica.

Va da sé che l'addebito di tutte le predette somme sia del tutto illegittimo, arbitrario e contrario a qualsiasi principio di trasparente e corretta gestione della multiproprietà, e comunque giusta e sufficiente causa di revoca giudiziale dell'amministratore.

2.16. <u>Sedicesima grave irregolarità - Omessa informativa su argomenti di principale interesse - Totale assenza di trasparenza nell'informazione e nella gestione</u>

Come ampiamente e diffusamente argomentato nei precedenti capi, l'amministratore, oltre a non aver mai avuto una gestione finanziaria/patrimoniale dell'ente amministrato corretta, legittima e trasparente, ha anche sempre omesso di offrire le comunicazioni e le informative minime e/o basilari per la vita di un condominio.

2.16.1. <u>Omessa informativa sui requisiti ex art. 71 bis disp. att. c.c.</u>

L'amministratore non ha mai reso noto all'assemblea dei multiproprietari, se fosse in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 71 bis disp. att. c.c..

2.16.2. <u>Omessa informativa e comunicazione di avvisi di convocazione, delibere assembleari, ecc., ecc.</u>

L'amministratore ha inviato comunicazioni e informative periodiche, preventivi, consuntivi, ecc., ecc., solo saltuariamente e soprattutto a chi non avesse un atteggiamento oppositivo nei suoi confronti (*difatti, per poter produrre i documenti allegati al presente ricorso è stata necessaria la collaborazione di tutti i multiproprietari coinvolti nella presente iniziativa e la ricerca è stata tutt'altro che semplice, risultando oltremodo laboriosa e difficoltosa*). Né, come già ribadito nel precedente capo 2.5., l'amministratore, opportunamente sollecitato, ha consentito che di esse se ne potesse prendere visione ed estrarre copia.

2.16.3. <u>Omessa comunicazione ed informativa in ordine all'esistenza di un Supercondominio ed alla nomina di un amministratore</u>

Nel corso del procedimento ex art. 700 c.p.c., promosso dinanzi il Tribunale di Napoli, dott.ssa B. Tango, R.G. n. 27857/2016, all'udienza del 22/11/2016 i condomini presenti in aula apprendevano, per la prima volta e con sommo stupore, che esisteva un Supercondominio, di cui faceva parte anche la multiproprietà, e soprattutto che era stata nominata (*senza precisare quando e da chi*) amministratrice di detto Supercondominio una tale dott.ssa Iaccarino Marilara (*all n. 52*).

A tal riguardo va fatto presente che l'amministratore non aveva mai reso noto ai multiproprietari:

(i) dell'esistenza di un condominio generale (*ovvero di un Supercondominio*);

(ii) che vi fossero delle parti comuni di per sé idonee a generare il Supercondominio;

(iii) chi facesse parte del Supercondominio;

(iv) che vi era stata un'assemblea del Supercondominio che aveva nominato un proprio amministratore;

(v) che vi fossero delle tabelle millesimali del Supercondominio.

Ovviamente, a precise richieste formulate da alcuni multiproprietari (*all. n.75, 76, 77 e 78*), l'amministratore, come sempre, declinava ogni risposta lasciando i condomini nella più totale ed assoluta incertezza e scurità.

2.16.4. <u>Omessa informativa sulla compilazione del modello AA5/6, dei modelli F24 attestanti il versamento all'Erario delle ritenute d'acconto operate, nonché dei modelli 770 semplificato e/o ordinario presentati quali sostituto d'imposta</u>

Costituiscono, altresì, gravissime violazioni di legge, causa legittima di revoca, l'omessa informativa in ordine alla compilazione del modello AA5/6 (*necessario per attribuire alla multiproprietà un codice fiscale*), nonché dei modelli

F24 attestanti il versamento all'Erario delle ritenute d'acconto operate, nonché dei modelli 770 semplificato e/o ordinario presentati quali sostituto d'imposta.

Anche in ordine a tali richieste l'amministratore restava silente declinando ogni chiarimento e/o risposta.

2.16.5. <u>Omessa informativa in ordine al pagamento dell'Ici, della Tarsu, Tari e delle successive imposte così come modificate e/o rinominate</u>

Sempre nell'ambito di una totale assenza di informazione e di trasparenza, va, altresì, detto che l'amministratore, di fronte ad esplicite richieste, non ha mai fornito la prova di aver pagato l'ICI, la TARSU e la Tari che sono imposte di sua esclusiva competenza.

Viceversa, la missiva dell'avv. Mangone del 07/06/2016 (*all. n.54*) contiene una vera e propria confessione di natura stragiudiziale laddove questi dichiarava che:

> Punto VI. Per quanto attiene al pagamento dell'ICI, detta tassa è stata di competenza della Multiproprietà,quindi, pagata direttamente dal sig.Costanzo Vuotto, fino al 2010. Successivamente, nel 2011, i multiproprietari hanno scelto, per ottenere un risparmio economico consistente, di pagare singolarmente e pro quota quanto dovuto, con la dichiarazione dei redditi;

Con tale dichiarazione il sig. [redacted]gi ha candidamente ammesso di non aver pagato periodicamente le imposte dovute!

Oltretutto, non solo non risponde a verità il fatto che sia stata adottata dai multiproprietari una delibera che "*scaricava*" sugli stessi l'onere del pagamento di dette imposte, ma soprattutto non è possibile che l'autonomia negoziale dei singoli multiproprietari possa derogare a tassative prescrizioni normative di natura fiscale. Se il legislatore ha previsto che sia l'amministratore a dover effettuare detti pagamenti è perché in situazioni come quella di cui ci si occupa, caratterizzata dalla presenza di una moltitudine di condomini/multiproprietari, si è voluto evitare una parcellizzazione dell'imposta e, conseguentemente, una difficile esazione della stessa. Pertanto, è impensabile che una disposizione del genere possa

essere derogata, ovvero elusa, dalla volontà negoziale di alcuni condomini/multiproprietari.

2.16.6. <u>Assoluta mancanza di informativa in ordine ai rapporti di lavoro dipendente - Inattendibilità della voce di spesa "Costi personale dipendente" contenuta nei rendiconti di fine anno</u>

Costituisce, altresì, ulteriore gravissima irregolarità l'indicazione nei rendiconti di fine anno, inoltrati e predisposti dall'amministratore [redacted] Luigi, di significativi costi per personale dipendente mai giustificati, specificati e documentati.

Difatti, alla esplicita richiesta di documentare e giustificare detti costi e di indicare tutti i contratti di lavoro dei dipendenti, i modelli UNILAV (*e precedentemente le comunicazioni di assunzione/licenziamento al centro per l'impiego*), il libro unico del lavoro, i cedolini paga sottoscritti dai dipendenti, le quietanze dei pagamenti, il libro matricola, le presenze nel periodo antecedente all'istituzione del L.U.L., nonché tutti i modelli DM/10 e UNIEMENS autoliquidazione INAIL, con certificazione di regolare trasmissione e pagamento dei relativi F24 a far data dal 2006 (*vedasi all. n.48 e 49 voci VIII, IX e X*), l'avv. Mangone (*procuratore designato dal sig. Luigi*) asseriva che detti costi non gravavano sui multiproprietari, bensì su una non meglio precisata società di gestione (*vedasi all. n.54*); circostanza palesemente contraddetta e sconfessata dai rendiconti di fine anno inoltrati dallo stesso amministratore ai multiproprietari, i quali denotano un'assoluta inattendibilità, mancanza di veridicità, chiarezza e trasparenza.

Per una maggiore comprensione si riporta l'estratto della risposta dell'avv. Mangone

Punti da III a X. Le sue richieste in ordine ai trattamenti economici ed assunzioni dei dipendenti non possono essere soddisfatte, perchè detti dipendenti sono gestiti dalla società di gestione [redacted] Immobiliare, in proprio. Per questo, nessuna responsabilità grava sui singoli multiproprietari, né alcuna spesa grava sul conto della Residenza Casa Vuotto, in virtù di un accordo intercorso tra i multiproprietari , in sede di assemblea, nell'anno 2006;

Contrariamente a quanto asserito dall'avv. Mangone nei rendiconti annuali inoltrati dall'amministratore sig. [redacted]igi risultano addebitati

significativi costi per lavoro dipendente così come esposti nella seguente tavola sinottica:

Anno	Costi del personale dipendente risultante dai rendiconti di fine anno	Allegati
2010	€ 56.922,00	n.68
2011	€ 52.207,00	n.69
2012	€ 49.042,00	n.70
2013	€ 49.592,00 (*parzialmente leggibile*)	n.71
2014	€ 55.660,00	n.72
2015	€ 43.328,00	n.73
2016	€ 45.000,00	n.74

La mancanza di trasparenza nella gestione è lampante ed evidente, laddove non è dato sapere l'amministratore quante persone abbia assunto, per quanto tempo e con che formula (*contratti stagionali, a tempo determinato, indeterminato, ecc.*), né è dato sapere se siano stati assolti gli obblighi previdenziali, assicurativi e contributivi previsti per legge. Da ultimo - *alla luce di quanto dichiarato dall'avv. Mangone nella propria missiva dei 03=07/06/2016 (all. n.54) la quale ha affermato che i dipendenti vengono assunti da altra società riferibile al sig.* [redacted]*i* - viene il sospetto che il costo del personale dipendente, illegittimamente ribaltato sui multiproprietari dal sig. [redacted]gi, sia quello dei dipendenti che questi utilizza non al servizio della Residenza Casa Vuotto/Cosentino ma per differenti fini o scopi (*non noti*).

2.17. <u>Diciassettesima grave irregolarità - Omesso esercizio di azioni recuperatorie nei confronti dei multiproprietari morosi - Grave situazione di dissesto finanziario</u>

Ulteriore grave irregolarità gestionale è data dall'omesso esercizio di azioni recuperatorie nei confronti dei multiproprietari morosi che ha finito per

determinare esposizioni debitorie considerevoli. A tal proposito, significativo è il dato risultante dall'elenco morosi inviato dallo stesso sig. [redacted]gi in data 21/01/2016 dal quale emergerebbe, al 31/12/2015, un'esposizione debitoria complessiva di **Euro 133.131,50**, ed in particolare un'esposizione debitoria nei confronti della sola società Montecucco per **Euro 46.043,64** (*vedasi all. n. 79*).

In ordine a tale situazione (*fatta salva l'attendibilità e la veridicità dei dati contabili in ragione di tutti i rilievi precedentemente mossi*), l'atteggiamento dell'amministratore è stato sempre di assoluta inerzia e/o inattività, generando, così, un importante deficit finanziario che rischia seriamente di compromettere la stabilità patrimoniale e lo stesso funzionamento della multiproprietà.

Si tenga presente che lo sbilancio finanziario della multiproprietà dal 2010 al 2016 ammonta alla considerevole somma di **Euro 244.556,72**, il tutto come da tavola sinottica di seguito riportata.

Anno	Quote riscosse	Costi	Sbilancio	Allegato
2010	€ 86.693,06	€ 121.330,75	€ 34.637,69	68
2011	€ 80.143,81	€ 120.467,40	€ 40.323,59	69
2012	€ 83.899,64	€ 120.467,40	€ 36.567,76	70
2013	€ 94.275,00	€ 123.909,44	€ 29.634,44	71
2014	€ 86.134,00	€ 136.292,46	€ 50.158,46	72
2015	€ 87.324,00	€ 115.120,00	€ 27.796,00	73
2016	€ 88.209,00	€ 113.647,78	€ 25.438,78	74
TOTALE SBILANCIO FINANZIARIO			**Euro 244.556,72**	

In ragione di quanto esposto, anche alla luce di quanto sancito dall'art. 1129 comma 12° n.6 c.c., deve essere disposta la immediata revoca giudiziale del sig. [redacted]gi dall'amministrazione della multiproprietà Residence

Casa Vuotto/Cosentino.

* * * * *

Tanto premesso in fatto e considerato in diritto, i ricorrenti così come rappresentati, domiciliati e difesi,

CHIEDONO

che l'on.le Tribunale di Napoli, riunito in Camera di Consiglio, all'esito del contraddittorio delle parti, voglia così provvedere:

A. disporre la revoca giudiziale, ai sensi degli artt.1129 e 64 disp. att. c.c. del sig. [redacted]gi, nato a Meta (NA) il 17/06/1952, Codice Fiscale: SVRLGU52H17F162X, dalla carica di amministratore della multiproprietà denominata "*Residence Condominio Casa Vuotto/Cosentino*", con sede in Capri (NA) alla Via Occhiomarino 7 e Via Tragara n.14/a, in ragione di tutte le gravi violazioni analiticamente esposte nel presente ricorso;

B. condannare il sig. [redacted]gi al pagamento delle spese di lite del presente giudizio, in uno agli accessori di legge, con attribuzione ai difensori distrattari per averne fatto anticipo.

Al momento della costituzione in giudizio, unitamente al presente ricorso, verranno depositati i seguenti atti:

INDICE ALLEGATI

1. Atto di acquisto del sig. avv. Ambrosio Armando, compravendita per notar Adolfo Branca del 30/10/1998, Rep. 77939 Racc.14603;
2. Atto di acquisto del sig. avv. Barone Luigi, compravendita per notar Russo Krauss del 18/10/2002, Rep. n. 17289, Racc. n.4866;
3. Atto di acquisto della sig.ra Boccia Francesca, compravendita per notar Russo Krauss dell'01/06/2006, Rep. 19027, Racc.6076;
4. Atto di acquisto del sig. dott. Borio Giovanni, compravendita per notar Russo Krauss del 09/06/2006 Rep. n.19037 Racc. n.6082;
5. Atto di compravendita del sig. avv. Angelo Carbone, compravendita per notar Russo Krauss del 28/05/2002, Rep. n.17121, Racc. n.4747;
6. Atto di acquisto della sig.ra Crispino Maria Carmela, compravendita per notar Adolfo Branca del 19/06/2008, Rep. n. 109481, Racc. n. 28814;

7. Atto di acquisto dei germani Damiano, compravendita per notar Russo Krauss del 15/11/2004, Rep. 18273, Racc. n.5547;

8. Atto di acquisto del sig. De Fuortes, compravendita per notar Russo Krauss del 24/04/2002, Rep n. 17072, Racc. n.4706;

9. Atto di acquisto del sig. Di Leo, compravendita per notar Russo Krauss del 20/09/2006, Rep. n.19120, Racc. n.6146;

10. Atto di acquisto dei sigg.ri Dragonetti-Pappalardo, compravendita per notar Russo Krauss del 16/10/2002, Rep. n. 17281/4859;

11. Atto di acquisto della sig.ra Giordano Pasqualina, compravendita per notar Russo Krauss del 27/03/2007, Rep. n. 19360, Racc. n.6310;

12. Atto di acquisto della sig.ra Giribaldi Irene, compravendita per notar Russo Krauss del 18/05/2005, Rep. n. 18537, Racc. n.5736;

13. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del sig. Valerio Leone, compravendita per notar Adolfo Branca del 25/09/1998, Rep n. 77537;

14. Atto di acquisto dell'arch. Fusco Tiziana, compravendita per notar Amodio del 15/01/2007, Rep. n. 25786, Racc. n.3009;

15. Atto di acquisto della sig.ra Mendozza Rossana, compravendita per notar Branca del 27/07/1999, Rep. n.81093 Racc. n.15792;

16. Atto di acquisto dei coniugi dott. Russo Ciro e Morra Antonietta, compravendita per notar Russo Krauss dell'08/11/2005, Rep. n. 18767 Racc. n.5880;

17. Atto di acquisto dei coniugi dott. Saccomanno Francesco e Auriemma Maria, compravendita per notar Russo Krauss del 29/01/2001, Rep. n. 16159, Racc. n.4246;

18. Atto di acquisto dei coniugi dott. Salomone-Forgione, compravendita per notar Adolfo Branca del 05/07/1999, Rep. n. 80853, Racc. n.15704;

19. Atto di acquisto dei coniugi Serami-Carletti, compravendita per notar Russo Krauss dell'11/02/2005, Rep. n.18392, Racc. n. 5637;

20. Atto di acquisto dei coniugi Tais-Sorrentino, compravendita per notar Russo Krauss 24/02/2003, Rep. n. 17457, Racc. n. 4983;

21. Atto di acquisto dott.ssa Vitale, compravendita per notar Paolo Guida del 30/11/2004, Rep. n.15447, Racc. n. 6248;

22. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dell'avv. Vocca, compravendita per notar Adolfo Branca del18/06/1999, Rep. N. 80691;

23. Atto di acquisto dott. Von Arx-Garofalo, compravendita per notar Russo Krauss del 04/04/2001, Rep. n.16584, Racc. n.4428;

24. Atto di acquisto arch. Massimo Silvestro, compravendita per notar Adolfo Branca 05/10/1999 Rep. n. 81563 Racc. n.15951;

24.1. Atto di acquisto avv. Espedito Iasevoli, compravendita per notar Pulcini del 28.07.2006, Rep. n.42661, Racc. n.8412, trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 1 il 02.08.2006 ai N.ri 61138/30836;

24.2. Atto di acquisto per notar Branca del 30/03/1999, Rep. n.79924 Racc. n.15267, trascritto 21.04.1999 alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 ai N.ri 13300/9901;

25. copia dell'atto pubblico per notar Branca del 05/07/1999, Rep. n.80853, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 17/07/1999 ai N.ri R.G. 26767 e R.P. 18781, con allegato regolamento della multiproprietà Condominio Casa Vuotto/Cosentino;

26. Copia del regolamento della multiproprietà Condominio Casa Vuotto/Cosentino;

27. copia del verbale dell'assemblea dei multiproprietari del condominio Casa Vuotto/Cosentino tenutasi il 13/02/2016 presso lo studio dell'avv. Alfredo Riccardi in Napoli al Centro Direzionale Isola E/4 con allegate deleghe dei multiproprietari non presenti;

28. anagrafe dei multiproprietari redatta dai multiproprietari;

29. copia del ricorso ex art. 700 c.p.c. presentato dinanzi il Tribunale di Napoli Sez.IV, RG N.ro 27857/2016, GU dott.ssa Tango;

30. ordinanza della dott.ssa Tango di rigetto del ricorso ex art. 700 c.p.c. depositata il 25.11.2016;

31. comunicazione del dott. Santoro del 02.05.2017;

32. verbale dell'assemblea dei multiproprietari del condominio Casa Vuotto/Cosentino del 18/10/2009 nel quale vi è la nomina/conferma del sig. [redacted] quale amministratore;

33. comunicazione del'11/02/2011 a firma del sig. [redacted] nella qualità di amministratore;

34. comunicazione del 17.12.2005 a firma del sig. [redacted] nella qualità di amministratore;

35. bilancio al 31.12.2005 a firma del sig [redacted] nella qualità di amministratore;

36. convocazione assemblea dei multiproprietari del 28.04.2007 a firma del sig. [redacted] Luigi nella qualità di amministratore;

37. convocazione assemblea dei multiproprietari del 18.02.2008 a firma del sig. [redacted] Luigi nella qualità di amministratore;

38. comunicazione del 20/11/2012 a firma del sig. [redacted] nella qualità di amministratore;

39. comunicazione del 19/12/2006 a firma del sig. [redacted] nella qualità di amministratore;

40. comunicazione a firma della [redacted] biliare del 23/02/2008;

41. comunicazione a firma della [redacted] iliare del 28/01/2009;

42. comunicazione del 10/09/2013 della società [redacted]iliare;

43. comunicazione del 18/01/2016 della società di gestione;

44. comunicazione della società di gestione inviata l'anno 2016;

45. mail del 22/09/2016 a firma "La società di gestion[redacted]i" con relativi allegati;

46. risultati delle ricerche effettuate sul portale della CCIAA infoimprese con la denominazione "[redacted]iliare";

47. scheda persona del si[redacted]i effettuata presso la CCIAA.;

48. prima richiesta di ispezione contabile e di controllo di gestione inviata in data 29/03/2016;

49. seconda richiesta di ispezione contabile e di controllo di gestione inviata in data 18/05/2016;

50. elenco dei multiproprietari depositato dal sig. [redacted] nel ricorso ex art. 700 c.p.c.;

51. elenco dei multiproprietari ricostruito dal colonnello von Arx sulla scorta dell'elenco depositato dall'amministratore sig. [redacted]

52. verbale d'udienza redatto in data 22.11.2016 nell'ambito del procedimento cautelare ex art. 700 c.p.c.;

53. indirizzo PEC risultante dalla CCIAA (infoimprese) e da INI-PEC;

54. missiva spedita dall'avv. Mangone, per conto del sig. [redacted] dei 03=07/06/2016;

55. PEC del 14/06/2016 in risposta all'avv. Mangone;

56. missiva spedita dall'avv. Mangone in data 10/08/2016;

57. richiesta di ispezione e di controllo dell'08.12.2017;

58. richiesta di ispezione e di controllo del 12.12.2016;

59. mail spedita d[redacted]n data 12.12.2016;

60. Mail spedita l'11.04.2017 dal sig[redacted] per convocare l'assemblea straordinaria del Condominio Residence Casa Vuotto/Cosentino nei giorni 19 e 20 maggio 2017;

61. Mail del 21.04.2017 contenente richiesta di ispezione e di controllo;

62. Mail del 03.05.2017 contenente richiesta di ispezione e di controllo;

63. PEC del 03.05.2017 contenente richiesta di ispezione e di controllo;

64. Mail dell'08.05.2017 contenente richiesta di ispezione e di controllo;

65. Mail dell'09.05.2017 contenente richiesta di ispezione e di controllo;

66. Richiesta di pagamento della società di gestion[redacted] dell'08.02.2017;

67. Verbale dell'assemblea del Condominio Residence Casa Vuotto/Cosentino del 10.12.2016;

68. Rendiconto anno 2010;

69. Rendiconto anno 2011;

70. Rendiconto anno 2012;

71. Rendiconto anno 2013;

72. Rendiconto anno 2014;

73. Rendiconto anno 2015;

74. Rendiconto anno 2016;

75. Mail del 23.11.2016 di richiesta di chiarimenti;

76. 76 Mail del 27.11.2016 del dott. Von Arx di richiesta chiarimenti;

77. Mail del 26.11.2016 del dott. Russo di richiesta chiarimenti;

78. Mail del 07.12.2016 del dott. Tais di richiesta chiarimenti;

79. elenco dei morosi al 31.12.2015.

VALORE DELLA CONTROVERSIA

Ai sensi degli artt. 9 e ss. del D.P.R. 115/2002 (T.U. spese di giustizia) così come modificato dall'art.37 D.L. n. 98/2011, si dichiara che la presente controversia è di volontaria giurisdizione e, pertanto, l'importo del contributo unificato dovuto è di Euro 98,00

S.J.

Napoli, 26 maggio 2017

firma
(avv. Luigi Barone)

firma
(avv. Costantino Catapano)

firma
(avv. Alfonso Vocca)

firma
(avv. Alfredo Riccardi)

TRIBUNALE DI NAPOLI

Sezione VI Civile

riunito in camera di consiglio in persona dei magistrati:

Dott. Giovanni de Crecchio	Presidente
Dott.ssa Paola Martorana	Giudice rel.
Dott.ssa Maria Luisa Arienzo	Giudice

premesso che i ricorrenti, in qualità di multiproprietari di porzioni immobiliari della Residenza Condominio "Casa Vuotto/Cosentino", sita in Capri, alla via Occhio Marino, n.7 ed alla via Tragara, n.14/A, chiedono che l'amministratore della precitata multiproprietà, di cui fanno parte, di nome , sia revocato ed adducono a sostegno della richiesta, una pluralità di motivi, tra cui: 1) omessa compilazione e tenuta di un'anagrafe condominiale; 2) omessa, incompleta e/o inesatta comunicazione dei dati di cui all'art. 1129, 2° comma, c.c.; 3) prolungato impedimento del diritto di controllo e di verifica contabile/gestionale; 4) omessa tenuta dei registri e della documentazione contabile e amministrativa richiesta dall'art. 1130, comma 1° c.c.; 5) utilizzo illegittimo e promiscuo del conto corrente intestato alla multiproprietà Residenza Casa Vuotto/Cosentino e mancanza di un conto corrente condominiale dedicato; 6) omessa presentazione del consuntivo relativo

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

all'anno 2015 nel termine fissato dalla legge; 7) omesso esercizio di azioni recuperatorie nei confronti di multiproprietari morosi;

rilevato che l'amministratore, sebbene ritualmente evocato in giudizio - come si desume dall'avviso di ricevimento della raccomandata spedita ai sensi dell'art. 140 c.p.c., sottoscritto dallo stesso in data 27 luglio 2017 per "ritiro in ufficio del plico non recapitato"- non è comparso;

ritenuta, preliminarmente, conformemente a quanto opinato dall'adìto Tribunale, sezione quarta, con ordinanza del 25.11.2016 (cfr.all.n.30) l'applicabilità anche alla multiproprietà della disciplina in tema di condominio di edifici, ivi compreso l'art.1129 c.c., alla luce del combinato disposto degli artt.1117 bis e 1117 c.c., nella formulazione attualmente vigente, come risultante dalle innovazioni normative di cui alla legge n. 220 del 2012;

considerato infatti che l'art. 1117 bis c.c., nel delineare l'ambito di applicabilità della disciplina dettata in materia di condominio, nei limiti della compatibilità, fa riferimento a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e che l'art. 1117 c.c., come novellato dalla legge n. 220 del 2012, include tra i proprietari delle "*parti comuni dell'edificio*", i "*proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico*", ponendo un evidente riferimento all'istituto della "multiproprietà immobiliare";

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

evidenziato, in punto di onere della prova, che strutturandosi il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condomini, ai sensi dell'art. 1129 c.c., come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, trova applicazione, in tema di prova, il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, sicché il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (cfr. Tribunale Salerno, sez. I, 12/04/2011);

rilevato che il convenuto, sul quale gravava l'onere di fornire la prova del proprio adempimento, non comparendo, non ha assolto a tale onere probatorio, né ha addotto alcuna giustificazione agli addebiti mossi dai ricorrenti;

considerato che integrano, ai sensi dell' art. 1129, 12° comma, c.c., gravi irregolarità, legittimanti la revoca dell'amministratore, tra le altre: l'inottemperanza all' obbligo, di cui all'art.1130, n.6 c.c., di " curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari dei diritti reali e dei diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio" (art.1129,12° comma, n.7); "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini" (art.1129, 12° comma, n.4); "l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale";

considerato che, secondo quanto dedotto in ricorso, il convenuto non avrebbe predisposto un'anagrafe condominiale rispettosa dei requisiti normativi di cui all'art. 1130, comma 1°, n.6, c.c., essendosi sempre rifiutato, nonostante i ripetuti solleciti, di esibire il registro dell'anagrafe dei multiproprietari, ed avendo prodotto, solo una volta evocato in giudizio ai sensi dell'art. 700 c.p.c., un elenco palesemente inattendibile, versato in atti dagli stessi ricorrenti (all. n.50) in cui *"vengono individuati multiproprietari che tali non lo sono; non ne vengono individuati altri che lo sono; vi è assoluta incertezza sulle proprietà e sui millesimi indicati; non viene indicato per nessun multiproprietario, né il luogo, né la data di nascita, né tantomeno il codice fiscale, con evidente incertezza in ordine alla loro identificazione; non vengono indicati i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, con conseguente difficoltà di individuazione delle stesse; non vengono individuati i titolari di diritti reali e/o personali sui beni in multiproprietà";*

considerato altresì che lo stes[redacted] nel corso del procedimento ex art. 700 c.p.c., dichiarava che i multiproprietari erano 468, difformemente da quanto risulta dal precitato elenco (contenente l'indicazione di 297 multiproprietari) (cfr. verbale di udienza del 22.11.2016, all.n.52);

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

considerato altresì che il predetto elenco (ALL. N.50) farebbe emergere un numero complessivo di millesimi pari a 4.118;

evidenziato che, a fronte di tale specifica e circostanziata denuncia, alcuna giustificazione ha offerto il convenuto, che, restando contumace, non ha in alcun modo comprovato l'assolvimento dell'obbligo legale;

ritenuto che, del pari, deve ritenersi integrata la violazione di cui all'art.1129, comma 12, n.4, atteso che dalla missiva del 3 giugno 2016, redatta in nome e per conto [redacted] dal suo procuratore (all.n.55), emerge un'evidente confusione tra il patrimonio del condominio e quello degli altri condomini, espressamente dichiarandosi, nel fornire riscontro alla richiesta di ispezione del 18 maggio 2016, avanzata da alcuni dei ricorrenti, " *gli estratti dei conti correnti sono stati visionati nelle singole assemblee annuali; si precisa, inoltre, che alcune delle informazioni presenti su detti conti attengono al servizio, fornito dalla società di gestione, di affitto delle settimane non utilizzate direttamente dagli aventi diritto, in nome e per conto di essi; detta documentazione contiene, quindi, l'indicazione delle somme di competenza dei singoli multiproprietari, che per normativa sulla privacy sono sa considerarsi dati sensibili";*

considerato altresì che il convenuto, non costituendosi in giudizio, neppure ha comprovato la tempestiva presentazione del rendiconto relativo all'anno 2015, cosicché, allo stato degli atti, anche l'addebito contenuto al punto n.2.9. del ricorso, avente ad oggetto "*l'omessa convocazione, nel termine di giorni 180, dell' assemblea dei*

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

multiproprietari per l'approvazione del rendiconto anno 2015", deve ritenersi fondato*;*

ritenuto pertanto che, assorbito l' esame di ogni ulteriore profilo di censura, ricorrono le condizioni previste dalla legge (art. 1129 cc) per la revoca dell'amministratore [redacted]gi;

ritenuto che occorre provvedere anche sulle spese del procedimento che, pur se di volontaria giurisdizione, è in questo caso caratterizzato pur sempre da una contrapposizione di posizioni che consente di configurare una situazione di vera e propria soccombenza così come richiesto dall'art. 91 cpc (in senso conforme: Cass. 26 giugno 2006 n. 14742);

P.Q.M.

letto l'art. 1129 cc.;

revoca S[redacted]gi dalla carica di amministratore della multiproprietà denominata "Residence Condominio Casa Vuotto/Cosentino", in Capri, alla via Occhiomarino 7 e via Tragara, n.14 A;

condanna S[redacted]gi a pagare ai ricorrenti le spese della presente procedura che si liquidano in euro 1500,00 per compenso professionale ed € 250,00 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge, con attribuzione agli avv. Luigi Barone, Costantino Catapano, Alfonso Vocca e Alfredo Riccardi, dichiaratisi anticipatari .

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6

Si comunichi.

Così deciso in Napoli, nella camera di consiglio del 20 settembre 2017

Il Giudice estensore — Il Presidente

dott.ssa Paola Martorana — dr. Giovanni de Crecchio

Firmato Da: DE CRECCHIO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e76cd06e9259698c391ea508c2a9408 - Firmato Da: MARTORANA PAOLA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ab7e6