STUDIO LEGALE
Avv. Ignazio LONGO - Cassazionista
Avvocato della Rota Romana
Via Pastrengo 22 -TORINO - 10128
Telefono:+39 011539244
e-mail: rotalavv.longo@longoagnetis.it
PEC: ignaziolongo@pec.ordineavvocatitorino.it

Studio Legale Magra
Avv. MAGRA MARIA CATENA LETIZIA
Via San Filippo Neri n. 14, 95128, Catania
Tel. 3291103837 – Fax. 095/9893355
e-mail: studiolegalemagra@hotmail.com
pec: magra.mariacl@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

ATTO DI CITAZIONE

PER L'IMPUGNAZIONE DI DELIBERE CONDOMINIALI ex art. 1137 c.c.,

con istanza di sospensione dell'esecutorietà delle delibere ex art 669 bis e ss cpc

PROPOSTO DAI SIGNORI:

Acquaviva Maria nata il 07/12/1975 a Catania (CT), codice fiscale CQVMRA75T47C351S e **Milazzo Pietro** nato il 14/05/1971 a Scherzingen (Svizzera) codice fiscale MLZPTR71E14Z133O comproprietari dell'appartamento n. 01B22 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 539, sub. 6* nelle settimane 31,32,33,34 per millesimi 167,72 e centomillesimi 245;

Alaimo Augusto nato il 20/08/1949 a Porto Empedocle (AG), codice fiscale LMAGST49M20F299D e **Todaro Concetta Rita,** nata il 14/11/1948 a Licata (Ag) codice fiscale TDRCCT48S54E573V, comproprietari dell'appartamento n. 01B34 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 8*, e del garage n. 00P18, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 2* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Amodeo Giuseppa nata il 17/11/1953 a Palermo (PA), codice fiscale MDAGPP53S57G273R e **Amodeo Jessica** nata l'11/12/1973 a Palermo (PA), codice fiscale MDAJSC73T51G273F comproprietarie dell'appartamento n. 01B01 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 532, Sub. 4* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,86 e centomillesimi 113;

Anatra Santo nato il 18/10/1945 a Palermo (PA), codice fiscale NTRSNT45R18G273P e **Parisi Anna** nata il 23/03/1956 a Palermo (PA), codice fiscale PRSNNA56C63G273X, comproprietari dell'appartamento n. 01B34 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 8 e del garage denominato 00P18 censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 2* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60,49 e centomillesimi 89;

Aquilino Aurelio nato il 26/05/1952 a Palma di Montechiaro (AG), codice fiscale QLNRLA52E26G282T e **Scarpello Antonietta** nata il 24/08/1951 a Palermo (PA), codice fiscale SCRNNT51M64G273Q comproprietari dell'appartamento n. 02B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 15*, e del garage n. 00P07, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 3* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60,49 e centomillesimi 89;

Arena Emanuela nata il 05/04/1978 a San Cataldo (CL), codice fiscale RNAMNL78D45H792W e **Arena Mariangela** nata il 14/08/1973 a San Cataldo(CL), codice fiscale RNAMNG73M54H792U comproprietarie dell'appartamento n. 01B31 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 8*, e del garage n. 00P14, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 543, Sub. 2* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Ascia Carmelo nato il 06/05/1955 a Gela (CL), codice fiscale SCACML55E06D960P, proprietario dell'appartamento n. 01B32 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 9*, nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,35 e centomillesimi 123;

Attardo Maria Antonietta nata il 23/04/1969 a Palermo (PA), codice fiscale TTRMNT69D63G273F proprietaria dell'appartamento n. 01B03 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 532, Sub. 6*, nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Arena Nicola Maria Ausilia nata il 10/04/1972 a Enna (EN), codice fiscale RNANLM72D50C342X, **Arena Filippo Domenico** nato il 27/02/1968 a Enna (EN), codice fiscale RNAFPP68B27G624P e **Tragno Stella** nato il 16/12/1944 a Gela (CL), codice fiscale TRGSLL44T56D960B comproprietari dell'appartamento n. 01B05 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 3,* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60,29 e centomillesimi 81;

Basanisi Anna Maria nata il 14/05/1964 a Trinitapoli (BT),codice fiscale BSNNMR64E54B915I, proprietaria dell'appartamento n. 02B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 15*, e del garage n. 00P07, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 3* nelle settimane 35 e 36 per millesimi 65,92 e centomillesimi 97;

Bella Lucia Francesca nata il 26/11/1953 ad Aci Catena (CT), codice fiscale BLLLFR53S66A027V e **Magra Placido** nato il 14/10/1953 a Biancavilla (CT), codice fiscale MGRPCD53R14A841I comproprietarie dell'appartamento n. 00A34 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 5,* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 59,89 e centomillesimi 62;

Bongarzone Rita nata il 22/09/1954 a Terni (TR), codice fiscale BNGRTI54P62L117X e **Cardella Mauro** nato il 18/03/1942 a Roma (RM), codice fiscale CRDMRA42C18H501B comproprietari dell'appartamento n. 02B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 15*, e del garage n. 00P27, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 3* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Branciforti Concetta nata il 02/10/1948 a Caltagirone (CT), codice fiscale BRNCCT48R42B428Y proprietaria dell'appartamento n. 01B19 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 15*, e del garage n. 00P11, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 538, Sub. 3* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Calascibetta Anna nata il 14/03/1978 a Palermo (PA), codice fiscale CLSNNA78C54G273A proprietaria dell'appartamento n. 00A33 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 7*, nelle settimane 22,23,24,51,1 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Cantarella Alfredo Antonino nato l'11/05/1956 a San Giovanni La Punta (CT), codice fiscale CNTLRD56E11H922O e **Rapisarda Sebastiana** nata il 12/12/1956 a San Giovanni La Punta (CT) comproprietari dell'appartamento n. 01B36 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 10*, e del garage n. 00P20, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 4* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Carotenuto Elisabetta nata il 03/04/1948 a Mugnano (AV), codice fiscale CRTLBT48D43F798Ve **Numis Renato** nato il 16/06/1947 a Aiello del Sabato (AV), codice fiscale NMSRNT47H16A101T comproprietari dell'appartamento n. 00B05 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 2* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 61,67 e centomillesimi 74;

Castorina Silvia nata il 15/03/1963 a Catania (CT), codice fiscale CSTSLV36C55C351A, proprietaria degli appartamenti n. 01B06 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 6*, nelle settimane 25 e 26 e n. 01A11 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 10*, per totali millesimi 120,40 e centomillesimi 153;

Castronovo Giovanni nato l'01/01/1944 a Gela (CL), codice fiscale CSTGNN44A01D960R e **Greco Rosa Grazia** nata il 02/07/1945 a Gela (CL), codice fiscale GRCRGR45L02D960O comproprietari dell'appartamento n. 01B32 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 9*, e del garage n. 00P15, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 543, Sub. 3* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Casuccio Lidia nata il 26/08/1945 ad Agrigento (AG), codice fiscale CSCLDI45M66A089H, proprietaria dell'appartamento n. 01B36 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 10*, e del garage n. 00P20, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 4* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60 e centomillesimi 49;

Caturano Luigi nato il 15/04/1950 a Montesarchio (BN), codice fiscale CTRLGU50D15F636U, proprietario dell'appartamento n. 00A18 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 7*, nelle settimane 33 e 34 per millesimi 82,80 e centomillesimi 86;

Cipolla Clelia nata il12/04/1976 a Roma (RM), codice fiscale CPLCLL76D52H501X proprietaria dell'appartamento n. 01B23 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 7*, nella settimana 32 per millesimi 48,95 e centomillesimi 66;

Cipolla Marilena nata il 20/10/1971 a Roma (RM), codice fiscale CPLMLN71R60H501C, proprietaria dell'appartamento n. 01B21 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 5*, nella settimana 34 per millesimi 41,93 e centomillesimi 56,5;

Collabolletta Ermelindo nato il 16/09/1952 a Roma (RM), codice fiscale CLLRLN52P16H501E proprietario dell'appartamento n. 01Z17 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 12,* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 67,85 e centomillesimi 58;

Conte Raffaella nata il 29/12/1970 a Foligno (PG), codice fiscale CNTRFL70T69D653F e **Conte Enrico** nato il 06/05/1976 a Foligno (PG), codice fiscale CNTNRC76E06D653C *(il quale è dalla prima rappresentato in forza di procura generale notarile del 02.01.2015 n. rep.*

56696 e racc. 16971 reg. il 05.01.2015 al n. 169) comproprietari dell'appartamento n. 00A10 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 5*, nelle settimane 20 e 21 per millesimi 34,06 e centomillesimi 36;

Correnti Antonino nato il 06/06/1949 a Misilmeri (PA), codice fiscale CRRNNN49H06F246Z, proprietario dell'appartamento n. 01B31 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 8*, nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

De Chiara Alberto nato il 30/03/1971 a Napoli (NA), codice fiscale DCHLRT71C30F839J, proprietario dell'appartamento n. 01B07 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 534, Sub. 3*, nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,86 e centomillesimi 113;

Dello Russo Immacolata nata il 03/12/1950 a Ospedaletto D'Alpinolo (AV), codice fiscale DLLMCL50T43G1651, **Freda Maria Helena** nato il 22/12/1975 ad Avellino (AV), codice fiscale FRDMHL75T62A509C e **FREDA Francesco** nato il 13/11/1978 ad Avellino (AV), codice fiscale FRDFNC78S13A509N, comproprietari dell'appartamento n. 00A04 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 1,* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 59,89 e centomillesimi 62;

Delzio Raffaele nato il 15/03/1943 a Barletta (BA), codice fiscale DLZRFL43C15A669Z e **Rizzi Mariangela** nata il 09/04/1946 a Barletta (BA), codice fiscale RZZMNG46D49A669B, comproprietari dell'appartamento n. 01A11 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 10*, nelle settimane 31 e 32 per millesimi 95,77 e centomillesimi 115;

Di Donato Romualdo nato il 02/03/1966 a Cassino (FR), codice fiscale DDNRLD66C02C034W e **Pilotti Maria** nata il 06/02/1969 a Casapulla (CE), codice fiscale PLTMRA69B46B935Z comproprietari dell'appartamento n. 02B04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 14* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Dionisio Alessandra nata il 27/01/1977 a Napoli (NA), codice fiscale DNSLSN77A66F839G, proprietaria dell'appartamento n. 01A12 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 11*, nella settimana 19 per millesimi 14,09 e centomillesimi 15;

Dionisio Paolo nato l'11/041959 a Napoli (NA), codice fiscale DNSPLA59D11F839Z, comproprietario dell'appartamento n. 02B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 15*, e del garage n. 00P07, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 3* nella settimana 19 per millesimi 14,18 e centomillesimi 21;

Emma Nadia Antonella nata il 24/10/1961 a Caltanissetta (CL), codice fiscale MMENNT61R64B429H e **Fantaci Giacomo** nato il 15/10/1956 a Palermo (PA), codice fiscale FNTGCM56R15G273Z comproprietari dell'appartamento n. 01B21 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 5*, nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,91 e centomillesimi 132;

Fallica Teresa nata il 25/07/1952 a Biancavilla (CT), codice fiscale FLLTRS52L65A841E e **Treccarichi Antonino** nato il 30/09/1948 a Cesarò (ME), codice fiscale TRCNNN48P30C568Q, comproprietario dell'appartamento n. 01B20 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 10,* e del garage n. 00P12, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 538, Sub. 4* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,63 e centomillesimi 143;

Falvella Vincenzo nato il 24/10/1965 a Napoli (NA), codice fiscale FLVVCN65R24F839E, proprietario dell'appartamento n. 00A30 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 7,* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,48 e centomillesimi 102;

Fino Maria nata il 22/03/1954 a San Pietro Vernotico (BR), codice fiscale FNIMRA54C62I119Y e **Moretti Adolfo** nato il 28/03/1948 a Reggio Calabria (RC), codice fiscale MRTDLF48C28H224X, comproprietari dell'appartamento n. 01B04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 4* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Fiorello Giovanna nata il 03/01/1947 a Calatafini Segesta (TP), codice fiscale FRLGNN47A43B385A, proprietaria dell'appartamento n. 01B09 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 534, Sub. 5* nelle settimane 27 e per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Fiorentino Dario nato il 07/07/1946 a Lecce (LE), codice fiscale FRNDRA46L06E506X e **Strano Rosa Maria** nata il 12/04/1950 a Lentini (SR), codice fiscale STRRMR50D52E532Q,

comproprietari degli appartamenti n. 01B06 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 6* nelle settimane 29 e 30 e n. 01B07 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 534, Sub. 3* nelle settimane 31 e 32 per totali millesimi 181,77 e centomillesimi 245;

Galatà Grazia nata il 24/10/1952 a Misterbianco (CT), codice fiscale GLTGRZ52R64F250D, proprietaria dell'appartamento n. 01B20 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 10* nelle settimane 27 e per millesimi 70,09 e centomillesimi 84;

Galatolo Massimo nato il 17/07/1972 a Savona (SV), codice fiscaleGLTMSM72L17I480N e **Galatolo Maurizio** nato il 05/08/1967 a Savona (SV), codice fiscale GLTMRX67M05I480I, proprietari dell'appartamento n. 00A01 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 532, Sub. 1* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,48 e centomillesimi 102;

Galofaro Antonio nato il 25/04/1948 a Novara di Sicilia (ME), codice fiscale GLFNTN48D24F951P, proprietario degli appartamenti n. 00A10 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 5* nelle settimane 25 e 26 e n. 00A25 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 537, Sub. 1* nelle settimane 27 e 28 per totali millesimi 128,59 e centomillesimi 134;

Giaccone Giovanni nato il 29/08/1967 a Palermo (PA), codice fiscale GCCGNN67M29G273T, **Giaccone Loredana** nata il 28/04/1974 a Palermo (PA), codice fiscale GCCLDN74D68G273B e **Mocerino Marilena** nata il 17/01/1941 a Palermo (PA), codice fiscale MCRMLN41A57G273L, comproprietari dell'appartamento n. 00B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 2* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,33 e centomillesimi 84;

Giorgini Giuseppa nata il 13/06/1949 a Catania (CT), codice fiscale GRGGPP49H53C351C e **Salamone Angelo** nato il 18/12/1938 a Biancavilla (CT), codice fiscale SLMNGL38T18A841W, comproprietari dell'appartamento n. 01B26 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 7* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Girasole Agata nata l' 01/01/1949 a Enna (EN), codice fiscale GRSGTA49A42C342G e **Nicotra Silvio** nato l'01/08/1947 a Enna (EN), codice fiscale NCTSLV47M01C342B

comproprietari dell'appartamento n. 01B03 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 532, Sub. 6* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,91 e centomillesimi 132;

Giunta Liborio Luigia Domenico nato il09/02/1960 a Caltanissetta (CL), codice fiscale GNTLRL60B09B429L proprietario dell'appartamento n. 01B38 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 9* e del garage denominato 00P23, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 541, Sub. 3* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Granata Anna Rosa nata il 02/03/1944 a San Giovanni Valdarno (AR), codice fiscale GRNNRS44C42H901Q, proprietaria dell'appartamento n. 01B18 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 8* e del garage denominato 00P10, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 538, Sub. 2* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Grasso Maria Pia Giovanna nata il 23/11/1963 a Catania (CT), codice fiscale GRSMPG63S63C351S proprietaria dell'appartamento n. 00A24 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 4* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 82,80 e centomillesimi 86;

Gravina Alfonso nato il 22/05/1976 a Caserta (CE), codice fiscale GRVLNS76E22B963J e **Gravina Andrea** nato il 06/11/1978 a Caserta (CE), codice fiscale GRVNDR78S06B963K comproprietari degli appartamenti n. 01A15 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 10* nelle settimane 27 e 28 e n. 01B04 *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 4* nelle settimane 29 e 30, per complessivi millesimi 152,12 e centomillesimi 195;

Insinga Maurizio nato il 22/09/1952 a Regalbuto (CT), codice fiscale NSNMRZ52P22H221M proprietario dell'appartamento n. 02B07 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 537, Sub. 10* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83 e centomillesimi 86;

La Rocca Crocifissa Emma nata il 14/06/1949 a Milazzo (ME), codice fiscale LRCCCFA49H54F206I, proprietaria dell'appartamento n. 01Z27 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 537, Sub. 5* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 96,43 e centomillesimi 83;

Livrizzi Giuseppe nato il 06/02/1948 a San Cataldo (CL), codice fiscale LVRGPP44B06H792T, proprietario dell'appartamento n. 01B35 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 9* e del garage n. 00P19, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 3* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Lombardi Carla nata il 23/06/1934 a Roma (RM), codice fiscale LMBCRL34H63H501U, proprietaria dell'appartamento n. 00B20 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 3* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 84,10 e centomillesimi 101;

Longo Antonia nata l' 01/01/1956 a Cianciana (AG), codice fiscale LNGNTN56A42C668N, proprietaria dell'appartamento n. 00B17 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 6* e del garage n. 00P09, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 538, Sub. 6* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 84,07 e centomillesimi 111;

Maccarrone Adele nata il 16/05/1980 a Catania (CT), codice fiscale MCCDGR80E56C351S e **Morales Giuseppe** nato il 22/08/1973 a Catania (CT), codice fiscale MRLGPP73M22C351S, proprietari dell'appartamento n. 01B06 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 6* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,91 e centomillesimi 132;

Manzoni Vincenzo nato l'11/10/1975 a Marcianise (CE), codice fiscale MNZVCN75R11E932B, proprietario dell'appartamento n. 00B35 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 6* e del garage n. 00P21, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 541, Sub. 1* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,60 e centomillesimi 93;

Marsala Pasqualina nata l'01/06/1951 a Siculiana (AG), codice fiscale MRSPQL51H41I723S, proprietaria dell'appartamento n. 00A16 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 5* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 59,99 e centomillesimi 62;

Marletta Agata nata il 06/03/1929 a Palermo (PA), codice fiscale MRLGTA29C46G273S, proprietaria dell'appartamento n. 01A12 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 11* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 68,26 e centomillesimi 82;

Massaro Cenere Filippo nato il 19/03/1938 a S. Stefano Quisquina (AG), codice fiscale MSSFPP38C19I356S comproprietario dell'appartamento n. 01B22 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 6* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,89 e centomillesimi 94;

Mazzagreco Maria Gabriella nata l'11/12/1963 a Palermo (PA), codice fiscale MZZMGB63T51G273A e **Mazzagreco Maria Grazia** nata il 15/06/1959 a Palermo (PA), codice fiscale MZZMGR59H55C273K, comproprietarie dell'appartamento n. 00B32 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 6* e del garage n. 00P17, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 542, Sub. 1* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,60 e centomillesimi 93;

Mazzei Pasquale Alessandro nato l'01/05/1976 ad Amelia (TR), codice fiscale MZZPQL76E01A262Q proprietario dell'appartamento n. 02B02 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 536, Sub. 15* e del garage n. 00P03, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 536, Sub. 3* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Mazziotta Stefania nata il 10/08/1965 a Napoli (NA), codice fiscale MZZSFN65M50F839U proprietario dell'appartamento n. 00A30 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 7* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 82,80 e centomillesimi 86;

Napoli Maria Aida nata il 21/09/1941 a Roma (RM), codice fiscale NPLMRD41P61H501X, proprietaria dell'appartamento n. 02B08 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 537, Sub. 11* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,86 e centomillesimi 113;

Oliva Finomena nata il 03/03/1953 a Nocera Inferiore (SA), codice fiscale LVOFMN53C43F912G e **Mongibello Luigi** nato il 28/02/1952 a Pagani (SA), codice fiscale MNGLGU52B28G230N, proprietari dell'appartamento n. 00B14 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 6* e del garage n. 00P05, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 1* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,60 e centomillesimi 93;

Orlando Patrizia nata il 06/08/1950 a Palermo (PA), codice fiscale RLNPRZ50M46G279G, **Romano Pietro** nato il 18/04/1947 a Palermo (PA), codice fiscale RMNPTR47D18G273Y,

Romano Francesco nato il 21/05/1944 a Viverone (BI), codice fiscale RMNFNC44E21M098C e **Sanfilippo Elvira** nata il 10/11/1944 a Palermo (PA), codice fiscale SFNLVR44S50G273C comproprietari dell'appartamento n. 01B39 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 10* e del garage n. 00P24, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 541, Sub. 2* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60,49 e centomillesimi 89;

Pantaleone Carmela nata il 07/01/1948 a Palermo (PA), codice fiscale PNTCML48A47G273V proprietaria dell'appartamento n. 00A04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 1* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 82,80 e centomillesimi 86;

Piergiovanni Aldo nato il 10/01/1942 a Cassino (FR), codice fiscale PRGLDA42A10C034E e **Saragosa Anna Maria** nata il 17/06/1949 a Cassino (FR), codice fiscale SRGNMR49H57C034I, proprietari dell'appartamento n. 00A31 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 542, Sub. 5* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 82,80 e centomillesimi 86;

Pignato Rosaria nata l'08/01/1948 a Catanzaro (CZ), codice fiscale PGNRSR48A48C352F, proprietaria degli appartamenti n. 00A16 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 538, Sub. 5* nelle settimane 27 e 28 e n. 00A03 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 532, Sub. 3* e 01A15 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 10* per complessivi millesimi 233,52 e centomillesimi 257;

Pignato Valeria nata il 25/09/1984 a Enna (EN), codice fiscale PGNVLR84P65C342E, proprietaria dell'appartamento n. 01A16 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 11* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 82,00 e centomillesimi 99;

Polidori Wanda nata il 18/03/1952 a Caserta (CE), codice fiscale PLDWND52C58B963P, proprietaria dell'appartamento n. 00A15 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 7* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 82,08 e centomillesimi 112;

Presti Francesco Paolo nato il 04/09/1966 a Enna (EN) codice fiscale PRSFNC66P04C342G proprietaria dell'appartamento n. 01B05 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 5* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,86 e centomillesimi 113;

Radosta Rosalia nata il 06/07/1961 a Palermo (PA), codice fiscale RDSRSL61L46G273X, proprietaria dell'appartamento n. 01B37 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 8* e del garage n. 00P22, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 541, Sub. 2* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 70,09 e centomillesimi 103;

Raimondo Maria nata il 28/10/1948 a Caltagirone (CT), codice fiscale RMNMRA48R68B428L proprietaria dell'appartamento n. 01B25 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 6* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Rizzo Piera Anna nata il 29/07/1955 a Enna (EN), codice fiscale RZZPNN55L69C342P, proprietaria dell'appartamento n. 02B04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 8* e del garage n. 00P22, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 2* nelle settimane 22, 23 e 24 per millesimi 58,82 e centomillesimi 86;

Russo Giovanni, nato il 13/08/1958 a Palermo (PA), codice fiscale RSSGNN58M13G273T proprietario dell'appartamento n. 01B33 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 543, Sub. 10* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Silvano Gaetano Domenico nato il 02/02/1978 a Enna (EN), codice fiscale SLVGND78S02C342S, proprietario dell'appartamento n. 02B06 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 16* e del garage n. 00P08, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 4* nelle settimane 33 e 34 per millesimi 83,85 e centomillesimi 123;

Sortino Isabella nata il 02/01/1963 a Palermo (PA), codice fiscale SRTSLL63A42G273Z, proprietaria dell'appartamento n. 02B04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 535, Sub. 14* e del garage n. 00P06, *censito al N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, Part. 535, Sub. 2* nelle settimane 25 e 26 per millesimi 60,49 e centomillesimi 89;

Starita Olga nata il 29/07/1962 a Bari (BA), codice fiscale STRLGO62L69A662X comproprietaria dell'appartamento n. 01B04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 4* nella settimana 22 per millesimi 16,32 e centomillesimi 22;

Telesca Donata Marirosa nata il 15/09/1947 a Ostuni (BR), codice fiscale TLSDTM47P55G187E e **Vainieri Giancarlo Alessandro Marco** nato il 02/01/1950 a Melfi (PZ), codice fiscale VNRGCR50A02F104O proprietari dell'appartamento n. 01B24 censito al

N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 5 nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Tonizzo Gianfranco nato il 22/03/1942 a Torino (TO), codice fiscale TNZGFR42C22L219R, proprietario dell'appartamento n. 00B20 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 539, Sub. 3* nelle settimane 31 e 32 per millesimi 97,86 e centomillesimi 102;

Tramuto Rosalia nata il 10/12/1967 a Palermo (PA), codice fiscale TRMRSL67T50G273A, proprietaria degli appartamenti n. 00A36 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 541, Sub. 7* nelle settimane 27, 28,29 e 30 e n. 00A04 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 533, Sub. 1* nelle settimane 27 e 28, per totali millesimi 220,20 e centomillesimi 226,80;

Vanella Raffaele nato l'01/02/1951 a Grammichele (CT), codice fis. VNLRFL51B01E133S, comproprietario dell'appartamento n. 01B25 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 6* nelle settimane 27 e 28 per millesimi 69,81 e centomillesimi 94;

Vigneri Giuseppe nato il 12/03/1945 a Enna (EN), codice fiscale CGNGPP45E12C342D, proprietario dell'appartamento n. 01B26 censito al *N.C.E.U. del Comune di Letojanni al Fgl. 14, part. 540, Sub. 7* nelle settimane 29 e 30 per millesimi 83,86 e centomillesimi 113;

i quali ai fini del presente giudizio sono tutti rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dall'***Avv, Ignazio Longo*** del Foro di Torino con studio in Via Pastrengo n. 22, 10128 - Torino (TO) p.e.c. *ignaziolongo@pec.ordineavvocatitorino.it* e dall'***Avv. Maria Letizia Catena Magra*** del Foro di Catania presso il cui studio in Via San Filippo Neri n. 14, 95128 - Catania (CT) e indirizzo digitale p.e.c. *magra.mariacl@pec.ordineavvocaticatania.it* sono tutti elettivamente domiciliati insieme ai difensori, come da procure in calce al presente atto (**Allegato A – da n. 1 a 82**); **- attori -**

CONTRO

il condominio "**Residence Taormina – Letojanni**" (c.f. 97039410580) sito in Via Sillemi Alta, in Letojanni - 98037 (ME), in persona dell'Amministratore *pro tempore* Sig. **Cordua Federico** nato il 30.07.1978 in Torre del Greco (NA), codice fiscale CRDFRC78L30L259P, residente in C.da Sillemi n. 34, Scala 5, in Letojanni - 98037 (ME),

-convenuto–

INDICE

1. FATTO

2. DIRITTO

2.1. La normativa condominiale applicabile alla presente fattispecie;

2.2. La competenza per territorio del Tribunale di Roma;

2.3. In via preliminare: istanza di sospensione dell'esecutorietà delle delibere impugnate. fondamento fattuale e giuridico dell'istanza;

3. MOTIVI DI IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE

3.1. *Nullità e/o annullabilità delle delibere impugnate di cui ai punti 1,2,4,5,8,9 per difetto della maggioranza di cui all'art. 1138 c.c.*

3.2. *Nullità e/o annullabilità di tutte le delibere impugnate per assenza registro di anagrafe condominiale conforme all'art. 1130 comma 1° n.6 c.c. irregolarita' delle convocazioni.*

3.3. *Nullità e/o annullabilità per motivi sostanziali dei consuntivi e dei preventivi approvati: consuntivo 2022/2023 (punto 1), preventivo e consuntivo 2023/2024 (punto 2 e 8), preventivo 2024/2025 (punto 9).*

3.4. *Nullità e/o annullabilità delibera di cui al punto 4, relativa al "rifacimento degli infissi con detrazione ecobonus 70%".*

3.5. *Nullità e/o annullabilità della delibera di cui al punto 5 su "accettazione del piano di ristrutturazione interna quinquennale".*

3.6. *Nullità della delibera di cui al punto 11 sulla nomina dell'amministratore. Nullità dei compensi.*

Gli attori dichiarano che, ai sensi dell'art. 163, co. 3 n. 3-bis, la domanda d'impugnazione delle delibere assunte all'assemblea condominiale del 15.03.2025 proposta con il presente atto è soggetta alla condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 del Decreto legislativo, 04/03/2010 n° 28 e che tale condizione è stata soddisfatta, stante l'avvenuto esperimento con istanza del 14.04.2025 del tentativo di mediazione obbligatoria, presso l'Organismo ADR AEQUITAS con sede in Roma (procedimento n. ADR-2025-1376), conclusosi con verbale negativo del 20.05.2025, come da documenti allegati al presente giudizio **(All. P).**

Tutto quanto sopra premesso e dichiarato, tanto si espone in

1. FATTO

- I ricorrenti sono tutti multiproprietari del "***Residence Taormina-Letojanni***" sito in Letojanni (ME) Contrada Sillemi Alta s.n.c., codice fiscale 97039410580 (facente parte del Complesso Residenziale Multiproprietà a suo volta facente parte del più ampio Comprensorio Sillemi) per avere acquistato in godimento periodico plurimo turnario le quote di comproprietà in millesimi delle unità immobiliari (unità definite nel Regolamento del Residence "appartamento e/o posto auto") e le quote in centomillesimi delle parti comuni speciali, per i periodi dell'anno (una o più settimane), specificati nei singoli atti di acquisto (**Allegato B – da n. 1 a 82**);
- Le unità immobiliari acquistate in multiproprietà dagli attori erano originariamente di proprietà di Multicasa Tre S.r.l., poi trasformatasi in MulticasaUno S.r.l., che negli anni '80 aveva edificato il vasto complesso immobiliare in questione, enucleando un "Residence" composto da unità abitative destinate alla villeggiatura o comunque ad uso stagionale, con locali, servizi e strutture pertinenziali, a godimento periodico plurimo turnario.
- La menzionata multiproprietà immobiliare venne formalmente costituita e regolamentata con il cd. "***atto pilota***" rogato dal *Notaio Gerolamo Calini di Brescia Rep. 45454/25788 del 10.3.1989* relativo alla compravendita della prima quota di multi-proprietà, e come tale richiamato in tutti i successivi atti di acquisto delle proprietà periodiche.

  Esso contiene in allegato le planimetrie, il Regolamento del Residence, le tabelle millesimali e centomillesimali, nonché le tabelle di ripartizione delle spese come da Regolamento (**Allegato C – *Atto pilota del 10.3.1989*);**
- Dall'anno 2021 il Residence è stato amministrato dal Sig. Federico CORDUA la cui gestione è stata caratterizzata, nel corso di questi anni, da mancanza di trasparenza e di legalità, nonché da persistente violazione della legge in materia condominiale, contrattuale e dall'inosservanza della normativa che l'amministratore avrebbe dovuto osservare nell'esecuzione del proprio mandato, in ragione di tali gravi irregolarità gli odierni attori presenteranno formale ricorso per la revoca dello stresso a norma di legge.

- Tale *mala gestio* veniva agevolata dalla circostanza che i multiproprietari risiedono diffusamente su tutto il territorio italiano, villeggiando al Residence solo pochi giorni all'anno, nelle settimane di proprietà esclusiva.
- Nello scorso anno 2024, un gruppo di comproprietari, preoccupato per lo stato di evidente degrado e malfunzionamento del Residence e costatando l'assoluta mancanza di trasparenza nella gestione da parte dell'Amministratore (anche - ma non solo..- in ordine alle vicende legate alla deliberazione di ingenti lavori che avrebbero dovuto beneficiare del c.d Bonus 110% e che si stavano manifestamente prolungando oltre i termini prescritti, nonché dall'approvazione di ulteriori ingenti lavori di ristrutturazione del Residence) impugnavano per motivi formali e sostanziali quanto deliberato dall'assemblea ordinaria del multiproprietari tenutasi il 30.6.2024 (**Allegato D – Verbale assemblea 30.06.2024**) e chiedendone l'annullamento, depositavano tempestivamente l'istanza di mediazione avanti all'Organismo ADR AEQUITAS sede di Roma, prodromica all'eventuale azione giudiziale di annullamento (**Allegato E – Istanza di mediazione**).
- Al primo incontro di mediazione, l'Amministratore Cordua si dichiarava disposto a riconvocare l'assemblea dei multiproprietari e a deliberare nuovamente sui punti oggetto dell'assemblea del 30.06.2024, sicché la mediazione veniva rinviata.
- La nuova assemblea veniva riconvocata per il 04.01.2025 recante all'O.D.G. gli stessi punti oggetto dell'assemblea impugnata e con l'aggiunta di nuove deliberazioni aventi ad oggetto il consuntivo di gestione per l'anno 2024, il preventivo per l'anno 2025, la nomina dell'amministratore (nel frattempo scaduto) e la nomina dell'Organismo denominato "Consiglio di Sorveglianza" previsto dal Regolamento del Residence (del pari nel frattempo cessato).

  Tuttavia, l'assemblea del 04.01.2025 non poteva deliberare, perché il numero dei multiproprietari presenti personalmente o per delega non raggiungeva il terzo previsto dalla legge e dallo stesso Regolamento del Residence. Infatti, contro ogni volontà dell'amministratore, si eccepiva la nullità delle numerose deleghe conferite all'amministratore che invece insisteva per la loro validità, per espresso divieto sancito

dall'art. 67 disp. att. c.c. novellato dalla Riforma del 2012 (**Allegato F – Verbale assemblea del 04.01.2025**).

E' opportuno a questo punto precisare che tra i proprietari periodici del Residence Taormina Letojanni v'è certa Società "*Holidays Network S.r.l.*" rappresentata da Danilo Zanchettin, il quale per molti anni ha amministrato il Residence fino al 2021.

Detta società, almeno a quanto risulta dal foglio delle presenze (trasmesso infine dall'Amministratore Cordua a pressante richiesta dei sottoscritti avvocati) (**Allegato G – foglio presenze assemblea del 04.01.2025**) "sarebbe" proprietaria di quote pari a 53.599 centomillesimi. Il condizionale è necessario perché, in realtà, non risulta essere mai stato predisposto dall'Amministratore un registro di anagrafe condominiale avente i requisiti imposti dall'art. 1130 p. 6 c.c. con le conseguenze di cui diremo *infra*.

Tuttavia è opportuno rilevare sin da ora che detta Società, sempre come risulta dal foglio di presenza in questione, nell'assemblea del 30.06.2024 partecipò per delega di certa Caruso Rosaria Matilde che è la compagna convivente del Cordua Federico.

Invece, all'assemblea del 04.01.2025, la "*Holidays Network S.r.l.*" non intervenne, né personalmente né per delega, benché il Cordua durante la verifica dei presenti, e dei poteri, avesse verbalmente preannunziato l'arrivo di una delega di tale Società, non è dato sapere a chi, sta di fatto che senza la presenza della quotista di maggioranza, l'assemblea non poteva deliberare e venne quindi rimandata al 15 marzo 2025.

– Nel frattempo un folto gruppo di comproprietari, sempre meno convinto della legalità dell'amministrazione Cordua, a mezzo dei sottoscritti legali reiterava una serie di richieste di accesso ai documenti e chiedeva ragione di tutta una serie di inadempienze che si palesavano evidenti, come la mancanza o l'irregolare tenuta dei registri condominiali previsti dalla legge, il difetto di corretta e trasparente ripartizione delle spese, il difetto di giustificativi in ordine a tutta una serie di spese e di contratti stipulati dall'Amministratore, la mancanza di rendicontazione in ordine alle azioni legali che l'amministratore era tenuto ad intraprendere per ovviare alla enorme morosità accumulatasi verso una serie di multiproprietari inadempienti, il tutto come meglio risulta dalle Pec che si allegano. (**Allegato H – con pec di 1) Istanza accesso agli atti del**

16.01.2025, 2) risposta del 30.01.2025 e 3) estensione richiesta docuementale del 03.02.2025).

In data 10.02.2025 l'Avv. Magra, accompagnata dai comproprietari Dario Fiorentino e Placido Magra, si recavano presso l'Ufficio dell'Amministratore all'interno del Residence per avere copia dei documenti richiesti. Tuttavia, larga parte della documentazione e della rendicontazione oggetto dell'accesso non era affatto evasa dal Cordua e tale rimaneva nonostante ripetuti formali solleciti e vane promesse (**Allegato I – Solleciti accesso agli atti dal 20.02.2025 al 12.03.2025**).

- In data 15.03.2025 si teneva finalmente una animatissima assemblea dei Multiproprietari, durata ben otto ore, cui partecipava anche la sunnominata Società "*Holidays Network S.r.l.*" per delega conferita allo stesso Avvocato (Miano) che assisteva il Condominio nella procedura di mediazione in corso!
- L'ordine del giorno dell'assemblea del 15.03.2025 (**Allegato J – O.d.g.**) era il seguente:

1. *Ratifica approvazione consuntivo 1.11.22-31.10.2023*
2. *Ratifica approvazione preventivo 1.11.2023-31.10.2024*
3. *Ratifica votazione consiglio di sorveglianza*
4. *Ratifica adesione al rifacimento infissi con detrazione ecobonus 70%*
5. *Ratifica accettazione piano di ristrutturazione quinquennale*
6. *Autorizzazione amministratore alla richiesta dei dati sensibili per la nuova banca dati multiproprietari*
7. *Discussione e approfondimento sulla situazione ecobonus 110%*
8. *Approvazione consuntivo 1.11.2023-31.10.2024*
9. *Approvazione preventivo 1.11.2024-31.10.2025 consumi inclusi*
10. *Approvazione preventivo 1.11.2024-31.10.2025 consumi esclusi*
11. *Nomina amministratore*
12. *Nomina consiglio di sorveglianza*

- Nel corso dell'assemblea veniva, tra l'altro, richiesto all'amministratore Federico Cordua se avesse i requisiti prescritti dall'*art. 71 bis disp. att. c.c.* per essere nominato o confermato amministratore, come chiedeva.

  Il Cordua dichiarava di non avere frequentato alcun corso di formazione iniziale, né di formazione periodica *ex art. 71 bis lettera f*, ma di poter comunque svolgere regolarmente l'incarico di amministratore in quanto multiproprietario del residence da ben quattro anni

dell'appartamento 102 01B02, e come tale essere esentato dal possesso dei requisiti di cui ai *punti f) e g)* della ridetta norma, asserendo di candidarsi *ad tempus* fino al 30.11.2025.

L'assemblea procedeva quindi all'approvazione delle delibere di cui diremo *infra*, e di cui al verbale che si allega (**Allegato K – Verbale assemblea del 15.03.2025**).

Tra queste anche la conferma dell'amministratore nella persona del Federico Cordua, ma solo sino al 31.10.2025 con un compenso di € 30.000,00 (Euro Trentamila/00) e sull'imprescindibile presupposto dei requisiti di cui il Cordua si dichiarava in possesso.

Inoltre, veniva all'unanimità integralmente sostituito il Comitato di Sorveglianza, con l'elezione di nuovi tre membri, atteso che i precedenti tre membri avevano perso la fiducia dell'assemblea, essendo emersa nel corso della stessa l'omesso controllo documentale (per i numerosi errori contenuti nei bilanci da loro asseritamente vagliati) oltre che l'omessa effettuazione di sopralluoghi periodici presso il residence che, se effettuati, avrebbero consentito di evidenziare lo stato di degrado in cui versa.

- La mediazione avente ad oggetto le precedenti delibere del 30.6.2024 (All. E) si chiudeva in data 20.03.2025 con verbale negativo (**Allegato L – verbale conclusivo mediazione del 20.03.2025**) per sopravvenuto difetto di interesse avversario, atteso che tutte le delibere impugnate erano state sostituite dalle deliberazioni assunte dall'assemblea del 15.03.2025.
- Tuttavia, le successive visure ipocatastali fatte sul nominativo del Cordua rivelavano che egli non è proprietario di alcun immobile all'interno del Residence (catastalmente censito al Foglio 14), ma solo di un immobile sito in Letojanni ma esterno al residence (**Allegato M – Risultanze Catastali Letojanni Federico Cordua**).

  Peraltro, il suo nominativo non compariva neanche nell'asserita "anagrafe condominiale", tenuta dal Cordua in maniera irregolare e non conforme ai dettami normativi.
- Pertanto, con p.e.c. del 24.03.2025, i sottoscritti Avvocati nel sollecitare per la quarta volta il Cordua all'invio della documentazione più volte richiesta, gli chiedevano altresì di comprovare l'asserita qualità di multiproprietario (**Allegato N – Pec del 24.03.2025 con 4° sollecito accesso agli atti e richiesta prova requisiti amministratore**).
- Il Cordua con p.e.c. dell'01.04.2025 trasmessa a mezzo dell'Avv. Achille Parisi (**Allegato O - pec dell'01.04.2025**) rispondeva di essere "proprietario" di un immobile nel

Residence in forza di un contratto preliminare (!!!), peraltro non meglio precisato né allegato!!!

- Sicché, in data 14.04.2025, un folto gruppo di condomini rappresentato dai sottoscritti Avvocati, intendendo impugnare formalmente a norma dell'art. 1137 c.c. buona parte delle deliberazioni assunte nell'assemblea del 15.03.2025, depositavano tempestiva domanda di mediazione obbligatoria in data 14.04.2025 innanzi all'Organismo ADR EQUITAS con Sede in Roma (**Allegato P – istanza di mediazione per impugnazione delibera del 15.03.2025**).
- Con successiva p.e.c. del 23.04.2025, i sottoscritti Avvocati, **cointestavano al Cordua di avere dichiarato falsamente di avere i requisiti per svolgere l'attività di amministratore** e lo invitavano a rassegnare le dimissioni entro sette giorni, nello stesso termine chiedevano ulteriormente di avere copia della documentazione e della rendicontazione più volte richiesta e sollecitata (**Allegato Q - pec del 23.04.2025 con invito alle dimissione e sollecito accesso agli atti**).
- Le suddette richieste restavano lettera morta. Infatti, con la pec di risposta del 30.04.2025 il Cordua rifiutava di dimettersi e, ancora una volta, non consentiva l'accesso alla documentazione più volte sollecitata, sul falso presupposto di averla inviata e/o pubblicata sul sito online (**Allegato R – riscontro con pec del 30.04.2025**).
- Senza indugio, il Mediatore designato Avv. Dante Leonardi, aveva convocato le parti per il giorno **20 maggio 2025,** ma il Condominio invitato, nella persona dell'Amministratore Federico Cordua, non aderiva e comunque non si presentava, onde il Mediatore redigeva verbale negativo di chiusura della mediazione; da tale data come è noto decorre il nuovo termine di 30 giorni per la proposizione dell'azione di annullamento delle delibere impugnate.
- Nessuna documentazione veniva consegnata neanche in loco al Presidente del consiglio di sorveglianza Dario Fiorentino nel corso dei molteplici sopralluoghi effettuati, insieme ad altri condomini, presso il Residence, da ultimo in data 23.05.2025. Piuttosto, detti condomini avevano modo di appurare il persistente stato di degrado e abbandono in cui versa il Residence, come da foto che si allegano (**Allegato S – foto residence al 23.05.2025**).

Tanto premesso, è interesse degli odierni attori promuovere il presente procedimento per ottenere l'annullamento delle delibere di cui ai punti nn. 1-2-4-5-8-9-11 di cui all'assemblea del 15.03.2025, in quanto affette da nullità e/o annullabilità – con urgente istanza di sospensione delle stesse esposta al paragrafo 2.3), e precisamente:

1. ***Ratifica approvazione consuntivo 1.11.22-31.10.2023 (Allegato T)***
2. ***Ratifica approvazione preventivo 1.11.2023-31.10.2024 (Allegato U)***
4. ***Ratifica adesione al rifacimento infissi con detrazione ecobonus 70%***
5. ***Ratifica accettazione piano di ristrutturazione quinquennale,***
8. ***Approvazione consuntivo 1.11.2023-31.10.2024 (Allegato V)***
9. ***Approvazione preventivo 1.11.2024-31.10.2025 consumi inclusi (Allegato W)***
11. ***Nomina amministratore***

per i seguenti motivi in

2. DIRITTO

2.1. LA NORMATIVA CONDOMINIALE APPLICABILE ALLA PRESENTE FATTISPECIE.

Questa difesa ritiene fermamente che all'istituto della **multiproprietà debba essere applicata la disciplina del Condominio degli edifici,** compresi gli Artt. 1135, 1136 e 1137 del Codice Civile e ciò anche alla luce del combinato disposto degli artt. 1117 bis e 1117 c.c. nella formulazione vigente dopo le innovazioni di cui alla nota Legge 220/2012.

Infatti, sotto il profilo normativo, giova rammentare che l'art 1117 bis c.c. impone l'applicazione della disciplina condominiale **a tutti i casi in cui** più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o edifici **abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.**

L'art. 1117 c.c., con la novella del 2012, afferma ancor più chiaramente che tra i **proprietari delle parti comuni dell'edificio s'intendono** anche i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio **anche se aventi diritto a godimento periodico.**

Risulta così evidente il riferimento all'istituto della multiproprietà immobiliare che l'originario Codice Civile del 1942 non poteva prendere in considerazione, trattandosi di un istituto (la cui natura è ormai pacifica) comparso in epoca successiva alla sua promulgazione.

La giurisprudenza, ancor prima della riforma del 2012, infatti, aveva già ritenuto applicabile la disciplina del condominio anche alle multiproprietà.

All'uopo, si veda il *Tribunale Napoli Sentenza n. 3488/2017* che nel solco di *Corte Appello Genova 29.09.2000* e *Corte Appello Torino 20.12.2007* aveva affermato l'**applicabilità alla multiproprietà della disciplina del condominio** negli edi fici per tutto quanto attiene alle parti ed ai servizi comuni e di utilità generale, 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..

Già nel 1989 (anno di costituzione del Residence *de quo*) il Tribunale di Napoli, con Sentenza del 21.03.1989, stabiliva chiaramente 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).

Alla normativa vigente e alla giurisprudenza testé citata, deve aggiungersi che il **Regolamento del Residence**, contenuto nell'atto pilota e richiamato nei singoli atti di acquisto, **è modellato integralmente sulla normativa condominiale** anche per quanto attiene la convocazione e la gestione delle assemblee, la rendicontazione, la nomina dell'amministratore e in genere la gestione delle parti comuni, le tabelle millesimali etc.

A dirimere ogni dubbio, l'atto pilota (Rogito Calini del 1989) a pagina 9, punto 5, parla espressamente di "condomini" e sancisce espressamente che: "*Per patto essenziale, determinante della volontà contrattuale delle parti, i beni oggetto del presente sono destinati, irrevocabilmente, anche ex art. 1112 c.c., al godimento periodico plurimo turnario da parte dei* ***condomini,*** *allo scopo, ritenuto essenziale, di consentire l'utilizzazione più piena nell'arco dell'anno, così come una razionale ed economica strutturazione delle parti comuni e gestione dei servizi generali. E' esclusa pertanto per la parte acquirente la possibilità di mutare di sua iniziativa la destinazione dei beni e di apporvi qualsiasi modifica. Pertanto, fermo quanto sopra, il "Residence" e le singole unità immobiliari dovranno essere*

indivisibili ed utilizzati perpetuamente e, comunque, per la maggior durata possibile consentita da leggi vigenti o future, secondo i turni convenuti."

Il suddetto atto pubblico (Rogito Calini del 1989) inoltre **richiama in più parti l'art 1117 c.c.** in relazione alla compartecipazione dei singoli multiproprietari alle spese di gestione delle parti comuni dei singoli appartamenti (quote millesimali) e alle c.d parti comuni speciali del Residence (quote centomillesimali). Com'è noto, l'art 1117 è contenuto nella Sezione dedicata al "Condominio negli edifici".

Infine, non può trascurarsi la consapevolezza in capo all'amministratore della natura condominiale del Residence, comprovata dal fatto che **tutta la corrispondenza e gli atti dell'Amministratore recano chiari riferimenti alla natura condominiale** del Residence, contenendo l'intestazione "*Amministrazione del Condominio*" oltre che diffusi riferimenti ai "*condomini*" e alle "*quote condominiali*".

Fra questi si veda, a titolo esemplificativo e non esaustivo, giova segnalare:

● il contratto di appalto di lavori edili del 05.09.2023 (**Allegato X**) ove a pag. 1 il Residence viene indentificato "*Condominio Residence Taormina-Letojanni*", dotato di un proprio "*codice fiscale 97039410580*", e veniva sottoscritto dall'amministratore Cordua Federico, in qualità di "*legale rappresentante del condominio in oggetto*";

● le "CILAS-SUPERBONUS" (**Allegato Y**) ove le quali riportano diffusamente le medesime nomenclature di "condominio" e "amministratore di condominio";

● il verbale dell'assemblea straordinaria del 20.08.2023 (**Allegato Z**), convocata da Cordua Federico facendo espressa applicazione della disciplina codicistica in materia condominiale.

Il verbale, infatti, è intitolato "*verbale di assemblea straordinaria ai sensi dell'art. 1136 c.c.*"; in esso Cordua dichiara di aver inviato regolare avviso dell'assemblea a tutti i "*condomini*" e qualifica espressamente "*condominio*" la "Comunione Residence Letojanni Taormina".

Alla luce di quanto sopra, non è revocabile in dubbio che l'art. 1117 c.c. e tutte le norme che regolano l'istituto condominiale debbano integralmente applicarsi anche alla multiproprietà immobiliare.

Pertanto, alle deliberazioni assunte dall'assemblea dei multiproprietari si deve applicare *in toto* l'art. 1136 che per le delibere assunte in seconda convocazione stabilisce al terzo comma che "*la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti*

*con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio", m*entre al quarto comma stabilisce che le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive in materia esorbitante le attribuzioni dell'amministratore, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità, e le deliberazioni di cui agli artt. 1117 quater (tutela destinazioni d'uso), art. 1120, 2° comma (innovazioni), art. 1122 ter (impianti video), art. 1135 ter (rendiconto annuale e impiego residuo attivo di gestione) devono sempre essere approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c., cioè con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

2.2. LA COMPETENZA PER TERRITORIO DEL TRIBUNALE DI ROMA.

Il Regolamento del Residence, allegato *all'atto pubblico del 10.3.1989 Rep. 45454 /25788 a ministero del Notaio Gerolamo Calini di Brescia* (All. C) stabilisce all'art. 24 la competenza esclusiva del Foro di Roma che può ben giustificarsi, considerando che di fatto i multiproprietari risiedono in tutta l'Italia (trattandosi come è chiaro di godimento ad uso turistico vacanziero).

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 20076/2006, ha chiarito che le parti di una controversia condominiale possono convenire di derogare alla competenza territoriale prevista dalla legge, stabilendo in modo consensuale un Foro differente rispetto al luogo in cui si trova l'immobile e che questa deroga, deve essere esplicita e frutto di un accordo chiaro tra le parti, come nel caso di esplicita clausola nel Regolamento di Condominio di natura contrattuale, richiamato ed accettato da ogni acquirente nel proprio atto di acquisto.

Soggiungiamo che il Condominio, convocato in mediazione avanti ad Organismo con sede a Roma, nulla ha infatti mai eccepito quanto alla competenza territoriale del Tribunale di Roma.

2.3. IN VIA PRELIMINARE: ISTANZA DI SOSPENSIONE DELL'ESECUTORIETÀ DELLE DELIBERE IMPUGNATE. FONDAMENTO FATTUALE E GIURIDICO.

In via preliminare, si chiede la sospensione dell'esecutorietà delle delibere impugnate.

Sul punto, l'art.1137 c.c. richiama la normativa cautelare contenuta nelle norme di cui al libro *IV, titolo I, capo III, sezione I del Codice di Procedura Civile*, e indi ci si dovrebbe riferire ai

noti principi generali che reggono ogni istanza di natura cautelare vale a dire il *fumus boni iuris* e il *periculum in mora*.

Quanto al *fumus* le ampie motivazioni di cui *infra* dimostreranno che sussiste un'evidente probabilità di accoglimento della richiesta di annullamento delle delibere impugnate siccome contrarie alle legge e al Regolamento del Residence *et de hoc satis*.

Più complesso appare il problema della individuazione del *periculum in mora* derivante dalla esecutorietà delle delibere impugnate in forza delie quali il singolo comproprietario dovrebbe versare al Condominio *pro quota* (in media oltre mille euro circa per condomino) le somme che sono poste a suo carico in forza delle delibere illegittimamente approvate, salva la successiva azione di rimborso laddove il Giudice dovesse dichiarare la nullità e comunque annullare tali delibere. Rimborso che, nei confronti di un condominio incapiente risulta complesso da ipotizzare. Peraltro, trattandosi di molteplici condomini che agiscono nel presente giudizio, le somme ammonterebbero a decine di migliaia di euro (se non addirittura centinaia), così avallando ancor di più la concretezza e l'irreparabilità del pericolo.

A nostro fermo avviso va esclusa quella tendenza, pur affermata in alcune decisioni in forza della quale il pregiudizio invocabile dovrebbe essere quello imminente e irreparabile, oggetto di provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.pc. (norma che notoriamente ha natura eccezionale e residuale), in tal, caso è evidente che in pratica difficilmente si riuscirebbe a provare l'irreparabilità del pregiudizio meramente patrimoniale!

In analogia con il procedimento relativo alla impugnazione delle delibere societarie ex art. 2378 c.c., riteniamo che il Giudice possa limitarsi a valutare comparativamente il pregiudizio che subirebbe il ricorrente condomino dalla esecuzione della delibera e quello che subirebbe il Condominio dalla sospensione.

Al riguardo rimandiamo il Tribunale all'esame delle singole impugnazioni infra elencate evidenziando che in difetto di sospensiva i multiproprietari sarebbero tenuti al pagamento di importi notevoli sulla base di consuntivi di gestione manifestamente irregolari (irregolarità in parte perfino ammessa dall'Amministratore) nonché chiamati a pagare lavori straordinari di rilevante entità illegittimamente deliberati ma posti illecitamente a carico degli odierni attori.

3. MOTIVI DELL'IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE.

Di seguito verranno elencate, in sequenza, una serie di gravi motivi che giustificano l'annullamento delle delibere impugnate assunte nell'assemblea del 15.03.2025 e, ancor prima l'urgente sospensione dell'esecutorietà delle stesse nelle more del giudizio.

3.1. NULLITÀ E/O ANNULLABILITÀ DELLE DELIBERE IMPUGNATE DI CUI AI PUNTI 1,2,4,5,8,9 PER DIFETTO DELLA MAGGIORANZA DI CUI ALL'ART. 1138 C.C.

Risulta dal verbale dell'assemblea in 2° convocazione del 15.03.2025 (All. K) che le delibere summenzionate sono state approvate benché la votazione abbia dato il seguente risultato:

- *Voti favorevoli per teste n. 131 rappresentanti centomillesimi 55.844*
- *Voti contrari per teste n. 138 rappresentanti centomillesimi 13.085*
- *Astenuti per teste n. 7 rappresentanti centomillesimi 487*

Come è noto l'art. 1136 c.c. (che è norma di natura inderogabile) prevede che per l'approvazione di una delibera debbano concorrere la maggioranza degli intervenuti che rappresenti, a seconda dell'oggetto della delibera, almeno un terzo del valore dell'edificio (comma 3) ovvero la metà del valore dell'edificio per le delibere elencate al comma 4° tra cui la nomina dell'amministratore, e i lavori di manutenzione di notevole entità ed altre fattispecie considerate dalla norma.

Le delibere ivi impugnate **sono state invece bocciate dalla maggioranza degli intervenuti votanti**, ancorché "sembra" abbiano ottenuto la maggioranza delle quote centomillesimali delle parti comuni del Residence, (quali risultanti dalle tabelle allegate al Regolamento convenzionale di cui al Rogito Notaio Calini Repertorio 45454/ 25788 del 10.3.1989 di costituzione del complesso immobiliare de quo - All. C).

L'inciso "sembra" si rende doveroso perché, **in realtà, non esistendo la formale anagrafe condominiale regolare e aggiornata, è di fatto impossibile per gli odierni verificare con certezza se effettivamente i votanti a favore rappresentino i centomillesimi indicati come esito della votazione** (v. paragrafo 3.2).

Benché sia mancata la maggioranza degli intervenuti, il Presidente dell'assemblea ha illegittimamente dichiarato approvate le delibere.

Il Presidente, infatti, ha aderito alla tesi esposta in assemblea dal delegato della Società Holidays Network s.r.l. che parrebbe possedere da sola circa 53.599 centomillesimi (come risulta dal foglio delle presenze relativo all'assemblea del 30.6.2024 che peraltro in assenza dell'anagrafe condominiale non ha valore probatorio) secondo cui si renderebbe applicabile la norma di cui all'art 1105 c.c. sulla comunione in forza della quale le delibere sono valide se ottengono la maggioranza delle sole quote, indipendentemente dal numero dei partecipanti.

Ma come abbiamo ampiamente argomentati sopra (paragrafo 1.1.) gli attori ritengono - in conformità alla giurisprudenza e alla migliore dottrina esistente in materia - che **il Residence *de quo* è a tutti gli effetti un condominio** e che, conseguentemente, si **rendano applicabili tutte le norme inderogabili in materia condominiale** contenute nel Codice Civile in ordine al funzionamento dell'assemblea e alle maggioranze necessarie per l'approvazione delle delibere.

Da tale circostanza emerge la necessità dei condomini di impugnare le delibere approvate, anzitutto per **difetto di valida maggioranza**, indipendentemente dal merito delle stesse su cui si argomenterà *infra*.

In ogni caso rileviamo che, anche nella denegatissima ipotesi in cui si dovesse ritenere l'applicabilità alla fattispecie delle norme sulla comunione (e non sul condominio) che l'approvazione delle spese di carattere straordinario (e tali sono certamente quelle relative ai punti 4 e 5 dell'ODG) richiede il concorso dei 2/3 delle quote di comproprietà, concorso che è mancato comunque, atteso che i voti favorevoli rappresentano poco più del 50% del totale.

3.2. ANNULLABILITÀ DI TUTTE LE DELIBERE IMPUGNATE PER ASSENZA REGISTRO DI ANAGRAFE CONDOMINIALE CONFORME ALL'ART. 1130 C. 1° N.6 C.C. IRREGOLARITA' DELLE CONVOCAZIONI.

Benché più volte richiesto l'Amministratore non ha dimostrato di avere tenuto l'anagrafe condominiale prevista dalle legge, si è invero limitato a trasmettere un mero elenco dei proprietari periodici (Allegato I n.5 n. 28), che ovviamente non soddisfa minimamente i requisiti normativi.

Mancano per ogni nominativo non sono affatto indicate, il luogo, la data di nascita né tantomeno i codici fiscali, con evidente incertezza in ordine alla loro identificazione, non

vengono indicati i titolari di diritti reali e/o personali sui beni in multiproprietà, non vengono indicati i dati catastali dei garages posseduti soltanto da alcuni multiproprietari, con conseguente difficoltà di individuazione delle stesse, né le quote di millesimi e centomillesimi possedute da ciascuno!!!

Non solo! I nominativi e gli indirizzi di residenza non risultano aggiornati da diversi anni e gli indirizzi digitali p.e.c. son del tutto ASSENTI!!

Inoltre, da tale elenco non è dato comprendere qual è il numero complessivo dei multiproprietari!!!!

L'assenza di un'anagrafe condominiale completa, aggiornata e conforme alla legge - oltre ad essere annoverata espressamente tra le gravi irregolarità che, a norma dell'art. 1129 che giustifica ex se la revoca dell'amministratore - **incide altresì sulla validità delle delibere assunte,** rendendole annullabili.

Infatti, l'assenza dei dati personali e degli indirizzi non consente ai condomini di verificare la correttezza delle convocazioni.

L'omessa indicazione dei millesimi e/o centomillesimi posseduti da ciascuno, non consente di accertare l'effettivo raggiungimento del quorum costitutivo necessario per la valida costituzione dell'assemblea, e del quorum deliberativo necessario per la validità delle delibere!

Alla luce di quanto sopra, pertanto, non è utopico dedurre altresì che **le convocazioni per l'assemblea non siano state regolarmente eseguite**, circostanza che se non smentita determina l'invalidità delle delibere. Sul punto "*L'onere probatorio della completa convocazione spetta al condominio, in assenza di prova della regolare convocazione di tutti i condomini, la delibera deve essere annullata." (v. ex multis* Tribunale Napoli sez. VI, 22/02/2023, n.1939).

3.3. NULLITÀ E/O ANNULLABILITÀ PER MOTIVI SOSTANZIALI DEI CONSUNTIVI E DEI PREVENTIVI APPROVATI: consuntivo 2022/2023 (PUNTO 1), preventivo e consuntivo 2023/2024 (PUNTO 2 e 8), preventivo 2024/2025 (PUNTO 9).

Oltre che per le motivazioni esposte nei precedenti paragrafi, le delibere di cui ai punti nr. 1, 2, 8, 9 sono invalide e vanno dichiarati nulle e/o annullate, poiché i relativi consuntivi e

preventivi oggetto di approvazioni presentono molteplici profili di invalidità i cui motivi sono di seguito esposti.

- **Violazione obbligo di accesso agli atti (*documenti giustificativi delle voci in bilancio, estratti conto, elenco morosi, registro di contabilità, piano di riparto*).**

Gli accessi agli atti negati dall'amministratore e la tenuta non conforme dei registri obbligatori per legge, configurano già di per sé un rilevante motivo di annullabilità delle delibere, anche prescindendo dalla validità formale della votazione, in quanto impediscono ai condomini di esercitare un effettivo controllo sulla veridicità delle somme poste a bilancio.

Nonostante le richieste e i solleciti di accesso ai documenti, necessari anche in vista dell'assemblea del 15.03.2025, l'Amministratore Federico Cordua ne mostrava soltanto alcuni, omettendo la gran parte (All. H e All. I).

In particolare, non ha fornito i **giustificativi** relativi agli anni 2022 e 2023.

Fra questi, ad esempio, Inoltre, non ha mostrato le buste paga dei dipendenti per gli anni 2022 e 2023 ancorché tali uscite figurino a consuntivo.

Per il 2024 ha trasmesso dei giustificativi incompleti con pec del 25.02.2025 (All. I n. 5).

Soprattutto, non ha consegnato i giustificativi dell'ingente voce "Prestito R2S S.r.l.".

Inoltre, considerata l'importante voce dei rendiconti, non ha fornito l'elenco dei morosi, tenuto a norma di legge, con indicazione della morosità complessiva al 2025, oltre che specificata anno per anno.

Ha omesso la consegna degli **estratti conto** dei due conti correnti e delle relative carte di pagamento associate ai due conti.

I sottoscritti Avvocati - come da istanze di accesso agli atti del 30.01.2025, e successivi solleciti del 20.02.2025, del 03.03.2025, del 12.03.2025 e del 24.03.2025 e del 23.04.2025 (All. H e All. I) – chiedevano altresì copia degli estratti di due conti correnti dal 2021 al 2025 e delle carte ad essi associati accessi presso Banca Monte dei Paschi di Siena che risultano intestati al Residence Taormina Letojanni e delle relative carte di pagamento che risultano emesse ed operanti sui detti conti correnti (e che si badi bene, non sono state autorizzate dall'assemblea). Al riguardo non è dato comprendere perché esistano due conti correnti intestati al Residence, quando la legge fa obbligo all'Amministratore di far transitare tutta la

contabilità su UNO specifico conto corrente postale o bancario, con la facoltà di ciascun condomino di prendere visione degli estratti conto e anche di estrarne copia a proprie spese.
In ogni caso, la richiesta non è stata in alcun modo evasa dall'Amministratore Cordua (se non per gli estratti conto dei soli due conti correnti da marzo 2024 a febbraio 2025, ma non anche dei relativi estratti delle carte di pagamento ad essi associati, né degli altri anni richiesti).
L'amministratore, compulsato alla consegna degli estratti conto, rispondeva con p.e.c. del 30.04.2025 ove dichiarava falsamente (e gravemente!!) di averli pubblicati online sul sito della comunione. Infatti, come si evince chiaramente dalla videoregistrazione del sito eseguito in pari data, nessun estratto conto risulta presente sul sito (**Allegato AA**).
Non ha mai consegnato o esibito un **registro di contabilità** conforme all'art. 1130 comma 7.
Invitato a esibire il registro di contabilità, il Cordua ha esibito e pubblicato sul sito online un brevissimo e confuso elenco di spese che non soddisfa minimamente il dettato dell'art. 1130 n. 7) che impone all'amministratore di annotare appunto in un formale registro (e non in una sorta di brogliaccio..) da tenersi anche con modalità informatiche, in ordine cronologico entro trenta giorni dall'effettuazione, tutti i singoli movimenti in entrata e in uscita.
L'elenco tenuto dal Cordua, invece, consiste in una semplice lista movimenti del conto corrente e si compone di complessive 4 pagine in relazione al conto n. 7833 e di nr. 2 pagine in relazione al conto nr. 3721 (**Allegato BB**) il cui contenuto presenta voci e causali incomprensibili, oltre a risultare incompleto, non tenendo conto dei movimenti in contanti, con assegni e con carte.
Non ha redatto e allegato ai consuntivi e preventivi da approvarsi il **piano di riparto** redatto in conformità alla normativa (di fatto ha presentato una mera elencazione di somme da riscuotere, prive dei saldi progressivi per ogni multiproprietario con l'indicazione del dovuto, di quanto pagato e il saldo da riportare nel bilancio), né un elenco delle morosità chiaro e intellegibile.
Come è pacifico, la rendicontazione annuale deve essere accompagnata da un piano di ripartizione tra i condomini, l'assemblea è chiamata anno per anno ad approvare il consuntivo ed il preventivo in uno con la ripartizione tra i condomini (art. 1135 c.c.).

Questo documento è altresì indispensabile affinché l'amministratore possa esigere i contributi, se del caso in via giudiziale mediante la procedura monitoria di cui all'art 63 disp.att.cc che presuppone uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Infatti, esiste a bilancio una situazione di pesantissima morosità (nell'ultimo stato patrimoniale essa ammonta addirittura a euro 1,312.926,77) cui l'Amministratore non sta ponendo riparo in alcun modo .

Il Cordua non ha sottoposto all'approvazione dell'assemblea alcun regolare piano di riparto.

Il Cordua, costantemente compulsato, esibiva un piano di riparto (All. I) non conforme alla legge, trattandosi di un mero elenco di somme da riscuotere in cui difettano i saldi progressivi anno per anno per ciascun multiproprietario, cioè l'importo dovuto e quello pagato, con l'indicazione di un saldo, a zero se inesistete ovvero la differenza tra il dovuto e il pagato.

Il piano di riparto pubblicato (peraltro illecitamente online) e trasmesso con pec del 25.02.2025 non è conforme alla legge.

- **I bilanci approvati riportano voci errate**.

– Compare, infatti, la voce "rimborso prestito R2S s.r.l."

  Orbene, nei bilanci approvati si evince tra le entrate la voce "prestito R2S srl" per attività di gestione ammontante a Euro 324.191,67 e tra le uscite la voce "prestito società di gestione R2S" per Euro 517.455,08.

  Soltanto a seguito delle visure eseguite, si è scoperto che detta R2s S.r.l., è una Società di cui il Cordua Federico è rappresentante legale nonché socio al 50% insieme alla compagna convivente (**Allegato CC – Visura società di gestione R2S s.r.l.**).

  Mosso da un evidente conflitto di interesse, a tale società Cordua ha affidato dal 2021 in poi, la gestione delle parti e dei servizi comuni del residence, senza alcun preventivo consenso dell'assemblea e sulla base di un contratto palesemente nullo per indeterminabilità del corrispettivo pattuito (**Allegato DD – contratti di gestione**), contratto che i ricorrenti in contestano riservandosi altresì ogni ulteriore e ogni più ampia contestazione.

  Detto "prestito" non è mai stato minimamente approvato e per vero neppure mai sottoposto all'approvazione dell'assemblea, né l'amministratore ha il potere di accendere prestiti di una tale notevole entità!!!

Infatti, il Regolamento del Residence facoltizza l'amministratore a chiedere affidamenti bancari, ma solo sino a un massimo del 10% dell'ultimo consuntivo approvato, mentre l'importo surriferito è largamente superiore, inoltre l'eventuale prestito, se approvato, avrebbe dovuto essere accesso presso un Istituto di credito, e non presso un soggetto privato!!

E' addirittura solare il conflitto di interesse dell'amministratore, atteso il fatto che il prestito al Residence Letojinni sarebbe stato erogato da una Società di cui il Cordua è addirittura co-amministratore, con inammissibile commistione tra i suoi interessi privati e quelli del Residence che amministra, pertanto anche per tale motivo i bilanci approvati devono essere annullati.

– Nullità contratto di gestione e delle voci in bilancio su di esso fondate.

Dette voci (impiegati ricevimento, governanti, giardiniere, manutentori, lavanderia etc) sono ingiustificate e illegittime anche in quanto fondate su un contratto di gestione affetto da nullità insanabile per indeterminatezza del corrispettivo, mai approvato dall'assemblea, oltre che invalido in quanto inficiato da palese conflitto di interessi con l'amministratore condominiale, che allo stesso tempo è socio e rappresentante legale della società di gestione R2s S.r.l. da lui discrezionalmente e illegittimamente incaricata alla gestione.

Ora anche a tacere del fatto che è dubbia la validità di un contratto tra una persona fisica e una persona giuridica, di cui la persona fisica è amministratore e legale rappresentante, sta di fatto che in base a detto contratto di gestione, il Residence, in persona del Cordua, si sarebbe obbligato a pagare a questa Società R2S S.r.l., cui ha affidato la gestione dei servizi, non già un preciso corrispettivo determinato o almeno determinabile in base al contratto, ma genericamente tutte le fatture (ossia indi qualsivoglia importo…) che la ridetta Società emette a carico del Residence.

Non occorre spendere ulteriori parole per affermare l'evidente, anzi clamoroso conflitto di interessi tra il Cordua amministratore del Residence, che l'assemblea aveva incaricato gestore dei servizi e questa Società di Capitali di proprietà e amministrata dallo stesso Cordua, che non ha ricevuto alcun mandato dall'assemblea dei multiproprietari!

E' evidente che stipulando siffatto accordo con la R2S S.r.l. il Cordua ha palesemente ecceduto dall'ambito dei propri poteri, non avendo l'assemblea autorizzato in alcun modo il contratto in questione, e ciò per fini di tornaconto economico personale, atteso che la Società di gestione *de quo*, si presume produca utili a vantaggio dei suoi soci Cordua e consorte. Alla luce di quanto sopra**,** tutte le somme chieste dalla R2s S.l. sono ingiustificate, illegittime e non dovute, in quanto fondate su un contratto nullo**.**

– "consulente del lavoro - Fattura studio fichera € 2.196,00" indicata nel Rendiconto Consuntivo dall' 01/11/2023 al 31/10/2024 (All. V)

  Come si evince dal contenuto delle fatture che l'Amministratore ci trasmetteva anche con la pec del 25.02.2025 (All. I, n. 5, n. 14) detto consulente ha reso prestazioni professionali nei confronti della società R2S s.r.l alla quale ha debitamente fatturato e non nei confronti del residence!! Nel periodo cui si riferiscono le fatture, il residence non aveva dipendenti per i quali si possa giustificarsi l'opera del consulente del lavoro la cui fattura ha ad oggetto il "saldo per servizi aziendali" totalmente estranee al condominio "Residence Taormina-Letojanni"!

– "commercialista fattura studio soraci € 1.442,56" indicata nel Rendiconto Consuntivo dall' 01/11/2023 al 31/10/2024 (All. V).

  Come si evince dal contenuto della fattura che l'Amministratore ci trasmetteva con la pec del 25.02.2025 (All. I, n. 5, n. 18), detto consulente ha reso prestazioni professionali che non riguardano adempimenti fiscali del Residence, trattandosi di attività tipicamente societarie: "*redazione e trasmissione del bilancio di esercizio del 2022 e del modello Unico 2022*", "*diritti e bolli camerali*" e "*tenuta della contabilità anno 2023*" che, infatti, venivano fatturate favore della R2S e che l'amministratore però ha illecitamente riversato e addebitato al residence le spese della sua società R2S s.r.l. da lui partecipata e amministrata al condominio "Residence Taormina-Letojanni", creando confusione tra i due soggetti e i relativi patrimoni.

  Questo stato di cose con ogni evidenza conclama l'esistenza di una gestione secondo modalità che generano confusione tra il patrimonio del Residence e quello dell'amministratore e comunque di un perenne conflitto di interessi tra l'amministratore,

che dovrebbe controllare la corretta gestione del funzionamento dei servizi, e la Società R2s s.r.l. che gestisce i servizi.

- I bilanci riportano una errata ripartizione delle spese tra quelle di 1° e 2° categoria, in violazione del Regolamento del Residence.

  L'art. 6.1 del Regolamento prevede espressamente quali spese imputare tra le "spese di prima categoria (ossia le spese di proprietà che gravano su tutti i proprietari) e quali inserire tra "le spese di seconda categoria", (ossia le spese di funzionamento che gravano soltanto su alcuni proprietari periodici) queste ultime distinte al loro interno tra spese di funzionamento a carattere continuativo e quelle a carattere stagionale".

  Si nota come - contrariamente del regolamento del residence - le spese come quelle, a titolo esemplificativo e non esaustivo, degli infissi (300.000,00 €), del compenso dell'amministratore (indicato in € 50.000,00 che comunque si contesta *ut infra*) e del personale del residence, etc.. vengano addebitate soltanto ad alcuni proprietari configurandole erroneamente come spese di funzionamento di 2° categoria, benché si tratti, rispettivamente sia di opere strutturali (infissi) a servizio di tutti gli immobili e indi di tutti i proprietari e sia di servizi di gestione a beneficio di tutti i proprietari.

  Tale circostanza si pone a "casuale" vantaggio soprattutto della società Holidays Network S.r.l. (amministrata dall'ex amministratore del Residence, Danilo Zanchettin) la quale, essendo proprietaria in larga parte di settimane di bassa stagione, per queste unità non si trova a concorrere alle spese di funzionamento stagionale, ma solo alle spese di proprietà (che con tale stratagemma sulla ripartizione vengono notevolmente ridotte a cifre irrisorie di appena 10 € l'anno, a fronte delle centinaia/migliaia gravanti su altri)!!!

- Errata indicazione dei compensi dell'amministratore per € 50.000,00 annui.

  Il compenso per l'amministratore indicato in € 50.000,00 in tutti i rendiconti è errato e non dovuto sia per effetto della nullità insanabile della nomina dell'amministratore in quanto privo dei requisiti di legge (con efficacia ex tunc a far data dal 2021) e sia per nullità propria determinata dall'omessa determinazione e conseguente approvazione assembleare del relativo compenso mai specificato in occasione delle nomine avvenute nel 2021 e 2023, come meglio si argomenterà nel proseguo (v. paragrafo 3.6).

- Il consuntivo 23/24 contiene pacificamente (essendo emerso in assemblea e verbalizzato) uno scostamento di oltre 50.000,00 € e manca inoltre il piano di riparto tra i proprietari.
- il consuntivo 24/25 (consumi inclusi) è stato del pari approvato con maggioranza insufficiente e senza il piano di riparto tra i proprietari.

➢ **Errata partecipazione al voto di tutti senza distinzione delle categorie di spesa.**

Al voto concernente sia le spese di 1 e 2 categoria sono stati fatti partecipare tutti i proprietari, senza alcuna distinzione tra gli stessi, in palese violazione delle disposizioni contenute nel Regolamento del Residence che all'art. 8.4.3., coerentemente, specifica che le spese di funzionamento sono deliberate e quindi votate soltanto dai proprietari cui (ovviamente) afferiscono e non da tutti!!

Nell'assemblea del 15.03.2025, invece, non si è fatta alcuna distinzione e tutti hanno espresso il voto, compresa la proprietaria di maggioranza, Holidays network S.r.l., la quale è proprietaria in larga parte di settimane di bassa stagione e come tale per queste unità è tenuta a concorrere solo alle spese di proprietà e non anche a quelle di funzionamento!!

➢ **I bilanci non riportano l'indicazione di ingenti somme che emergono invece dagli estratti dei conti correnti trasmessi soltanto pochi giorni fa.**

Nelle more necessarie alla stesura della presente citazione, l'amministratore dopo ben sei mesi dalla richiesta di accesso agli atti e, soprattutto mesi dopo l'assemblea del 15.03.2025, con p.e.c. di pochi giorni fa (**Allegato EE**) trasmetteva al condomino Dario Fiorentino copia dell'estratto dei conti correnti condominiali dal 2021 al 2025, anni in cui è stato in carica (ma non anche quello relativo alle carte ad essi associati)

L'accesso agli atti veniva chiesto dagli scriventi legali, anche in vista di una partecipazione più consapevole all'assemblea del 15.03.2025, la quale assemblea invece si svolse all'oscuro della documentazione richiesta per omesso tempestivo accesso agli atti.

Tale carenza informativa determinava indi la nomina del Cordua, la quale non sarebbe di certo avvenuta laddove i condomini avessero tempestivamente acceduto a tali agli estratti conto prima dell'assemblea!

Infatti, da una veloce analisi di detti estratti conto è emersa l'avvenuta percezione da parte di Federico Cordua di somme spropositate, mai autorizzate, non giustificate, né documentate.

Precisamente, sono emersi pagamenti in suo favore per mezzo di circa nr. 15 bonifici nell'anno 2023 per € 95.009,90, con nr. 16 bonifici nell'anno 2024 per circa € 95.000,00 nell'anno 2024, oltre un bonifico nel 2025 per € 5.000, oltre ad altre somme per glia nni 2021 e 2022 non meglio quantificabili stante l'incertezza delle causali.

Tali ingenti somme non appaiono nei bilanci preventivi e/o consuntivi, né tanto meno nel registro di contabilità né in altri documenti condominiali, confermando l'inesattezza dei bilanci e confermando ulteriormente l'irregolare redazione e tenuta dei registri e della documentazione condominiale.

In ordine a tale aspetto, ci si riserva di ulteriori e più approfondite analisi, configurerebbe profili di reato in relazione ai quali ci si troverebbe costretti nei prossimi giorni a trasmettere gli atti alla competente Procura della Repubblica.

Fra l'altro, giova rammentare che Federico Cordua veniva eletto amministratore e gestore per la durata di due anni (la legge impone che la nomina si annuale!!) per la prima volta in occasione dell'assemblea del 12.06.2021 (**Allegato FF, pag. 9**) e poi in occasione dell'assemblea del 15.07.2023 (**Allegato FF, pag. 19**). Come è facilmente riscontrabile dai verbali assembleari allegati, in entrambi i casi la nomina avveniva nei confronti di una persona fisica, Cordua Federico, privo dei requisiti necessari per svolgere l'incarico di amministratore.

Tale carenza determina l'insanabile nullità per contrarietà a norma imperativa della nomina a far data dal 2021 e, per l'effetto, l'inesigibilità del compenso percepito cui il Cordua è indi obbligato alla restituzione. Non solo. La nomina avveniva senza alcuna analitica specificazione del compenso, circostanza che, già di per sé sola, determina l'inesigibilità delle somme da lui prelevate dai correnti condominiali a titolo di compenso.

3.4. NULLITA' E/O ANNULLABILITA' DELIBERA DI CUI AL PUNTO 4., RELATIVA AL "*RIFACIMENTO DEGLI INFISSI CON DETRAZIONE ECOBONUS 70%*".

La delibera di cui al punto 4 dell'o.d.g. è nulla e/o annullabile per i seguenti motivi:

- Per difetto di valida maggioranza, riscontrabile anche nella denegatissima ipotesi in cui si debbano applicare le norme relative alla comunione (invece di quelle relative al condominio) atteso che certamente trattasi di spese di carattere straordinario come tali

comportanti a norma dell'art. 1108 c,c, la necessità della maggioranza di 2/3 delle quote di comproprietà:

- Per assoluta mancanza del piano di riparto di tale spesa, indispensabile alla luce del regolamento della multiproprietà per verificare se tale spesa sia stata correttamente attribuita ai multiproprietari, secondo le previsioni dell'art. 6 del Regolamento;
- Perché non è stato consentito ai condomini ivi ricorrenti in giudizio, di verificare i giustificativi di spesa che legittimino l'attribuzione del 30% a carico dei condomini.

3.5. NULLITA' E/O ANNULLABILITA' DELLA DELIBERA DI CUI AL PUNTO 5 SU "*ACCETTAZIONE DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA QUINQUENNALE*".

La delibera di cui al punto 5 dell'o.d.g. è nulla e/o annullabile per i seguenti motivi:

- Sia per difetto di valida maggioranza prevista in materia condominiale persino nella denegata ipotesi si dovesse applicare la normativa afferente la comunione (anziché come riteniamo quella afferente il condominio) non potendo revocarsi in dubbio che trattasi comunque di manutenzione straordinaria, richiedente la maggioranza qualificata, (comunque mancante).
- Sia per motivi sostanziali trattandosi di delibera ultra generica, priva di qualsivoglia documentazione atta a giustificare quale sia la natura e la consistenza dei lavori prospettati, quale spesa effettiva da impegnarsi nel quinquennio e quale sia la ripartizione tra i multiproprietari avuto riguardo alla categoria di spesa nel rispetto del Regolamento della multiproprietà.

  In merito a tali lavori, infatti, non sono stati presentati all'assemblea né il preventivo dei costi necessari alla ristrutturazione né tantomeno il contratto con l'impresa incaricata!

  Dall'esame del verbale assembleare si evince solo una dichiarazione dell'Amministratore che la spesa sarebbe di c 3.000,00 € per appartamento e che i lavori (a suo dire approvati nell'assemblea del 30.06.2024) si starebbero svolgendo in economia… (come e da chi resta un mistero!!!).

  Ma le delibere assunte il 30.06.2024 (ivi compresa quella relativa alla ristrutturazione) sono state impugnate e di fatto revocate tanto che l'assemblea del 15.03.2025 reca all'o.d.g. "*ratifica accettazione piano di ristrutturazione interna quinquennale*",

nonostante ciò il Cordua si è fatto lecito *medio tempore* di iniziare i lavori. **A maggior forza si insiste per la sospensione dell'esecutorietà delle delibere impugnate!**

3.6. NULLITÀ DELLA DELIBERA DI CUI AL PUNTO 11 SULLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE. NULLITA' DEI COMPENSI. DAL 2021 AD OGGI.

La nomina dell'amministratore ad tempus fino al 31.10.2025 veniva si approvata ma sull'errato presupposto dichiarato *coram populo* dal Cordua di avere i requisiti previsti *ex lege* dall'art. 71 disp att. c.c. per svolgere l'incarico di amministratore.

Egli, infatti, ammetteva di non essere in possesso del patentino di amministratore e degli attestati di frequenza ai necessari corsi di aggiornamento, ma di poter amministrare il Residence in quanto proprietario dell'appartamento n. 102 01B02 a lui intestato, conseguendone l'applicabilità dell'art. 71 bis, comma 2, delle Disp.Att. del c.c. (che esonera il proprietario di un immobile in condominio dal conseguimento del titolo formale di amministratore, ma non anche ai successivi corsi di aggiornamento).

L'art. 71 disp att. c.c. stabilisce infatti che per poter validamente assumere l'incarico di amministratore condominiale, un soggetto già al momento della nomina debba, fra gli altri: "*f) possedere il diploma di scuola secondaria di secondo grado, g) aver frequentato un corso di formazione iniziale e l'aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale*."

Tali *requisiti di cui alle lettere f) e g) primo comma, non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato "tra i condomini".*

Successivamente all'assemblea, con p.e.c. del 24.03.2025 (All. K) i sottoscritti Avvocati, nell'interesse dei multiproprietari che rappresentano, hanno chiesto formalmente al Cordua di documentare i requisiti dichiarati in assemblea, ma non hanno ricevuto documentazione alcuna (nè la copia del diploma di secondo grado, né tantomeno l'atto attestante la proprietà dell'immobile).

Con la pec dell'01.04.2025 inviata a mezzo dell'Avv. Achille Parisi (All. O), il Cordua asseriva di doversi considerare "partecipante alla Comunione" in forza di un contratto preliminare di vendita (comunque non rammostrato..) con "immissione immediata nel possesso" della già citata unità immobiliare 102 01B02.

Non sfuggirà al Decidente che un contratto preliminare di vendita non trasferisce la proprietà di un bene immobile, a nulla rilevando l'eventuale immissione in possesso!!

E in effetti la visura *ipocatastale* sul nominativo del Cordua (All. M) aveva escluso che egli sia davvero proprietario di immobili di sorta nel Residence!!

Ne segue che dichiarandosi "*condomino"* il Cordua *verum torquet* con la conseguenza che per ricoprire validamente l'incarico il ridetto dovrebbe possedere tutti i requisiti di cui al citato art. 71 disp. att.cc, requisiti che almeno per quanto attiene alla mancata frequentazione del corso di formazione e dei corsi di aggiornamenti susseguenti non esistono, come da lui stesso apertamente confessato nell'assemblea del 15.03.2025.

Ad abbondanza, si aggiunga che se, per assurda ipotesi, il Cordua potesse ritenersi "condomino" in ragione di un (mai esibito..) preliminare d'acquisto, comunque mancherebbe il requisito di cui al secondo comma del punto g) dell'art. 71 disp. att. cc ovverosia la frequenza dei corsi di aggiornamento, imposta comunque agli amministratori che siano anche condomini!

Ne segue che **la mancanza degli inderogabili requisiti al momento della nomina,** stabiliti dalla citata norma imperativa, **determina la nullità della nomina**, imponendo la revoca immediata del Cordua dalla carica di Amministratore del Residence *et de hoc satis.*

Sul punto, la Corte di Cassazione (Cass. sent. n. 28195/2024, n. 28196/2024) ha affermato che: *"La deliberazione dell'assemblea condominiale che nomini amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente".*

La nullità della nomina dell'amministratore (peraltro avvenuta in evidente mala fede del medesimo, in quanto consapevole di non possedere i requisiti di legge) determina per l'effetto, la perdita del diritto, da parte di questi, a ottenere il pagamento del proprio compenso, e indi **l'inesigibilità del compenso**, obbligandolo alla restituzione delle somme percepite sin'ora, in quanto indebite.

Giova da ultimo precisare che Federico Cordua veniva eletto amministratore e gestore per la prima volta in occasione dell'assemblea del 12.06.2021 (**All. FF, pag. 9**) e poi in occasione dell'assemblea del 15.07.2023 (**All. FF, pag. 19**) per la durata di due anni (la legge impone che la nomina si annuale!!).

Come è facilmente riscontrabile dai verbali assembleari allegati, in entrambi i casi la nomina avveniva nei confronti di una persona fisica, Cordua Federico, privo dei requisiti necessari per svolgere l'incarico di amministratore.

Tale carenza determina l'insanabile nullità per contrarietà a norma imperativa della nomina del Cordua già a far data dal 2021 e, per l'effetto, l'inesigibilità del compenso percepito cui il Cordua è indi obbligato alla restituzione.

Non solo. La nomina avveniva senza alcuna analitica specificazione del compenso, circostanza che, già di per sé sola, determina l'inesigibilità delle somme da lui prelevate dai correnti condominiali per centinaia di migliaia di euro a titolo di compenso, somme esose e ingiustificate come meglio si esporrà nel proseguo.

Tanto premesso e richiamato, fatto salvo ogni altro diritto ragione ed azione anche di rimborso e risarcitoria, i suelencati multiproprietari condomini del Residence Taormina-Letojanni, come sovra rappresentati e difesi:

CITANO

il condominio "**Residence Taormina – Letojanni**" (c.f. 97039410580) sito in Via Sillemi Alta, in Letojanni - 98037 (ME), in persona dell'Amministratore pro tempore Sig. Cordua Federico nato il 30.07.1978 in Torre del Greco (NA), codice fiscale CRDFRC78L30L259P, residente in Contrada Sillemi n. 34, Scala 5, in Letojanni - 98037 (ME), a comparire innanzi al Tribunale di Roma nella sua nota sede, all'udienza che si terrà il giorno **15.12.2025**, ore di rito, Giudice istruttore designato ai sensi dell'art. 168-bis c.p.c., con l'invito a costituirsi 70 (settanta) giorni prima dell'indicata udienza, ai sensi dell'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine comporterà le decadenze di cui agli articoli 38 e 167 c.p.c., che la difesa tecnica mediante avvocato è obbligatoria in tutti i giudizi davanti al Tribunale, fatta eccezione per i casi previsti dall'articolo 86 o da leggi speciali, e che la parte, sussistendone i presupposti di legge, può presentare istanza per l'ammissione al patrocinio a spese dello Stato e che, in caso di mancata costituzione, si procederà in sua legittima contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*;

1) IN VIA PRELIMINARE, previ gli incombenti ritenuti del caso, disporre in via cautelare **la sospensione dell'esecutività delle delibere impugnate** ex art. 1137 c.c. e 669 bis c.pc.
2) NEL MERITO, **accertare e dichiarare** la nullità e/o l'annullabilità delle deliberazioni impugnate relative ai punti nn. 1-2-4-5-8-9-11 dell'ODG assunte dall'assemblea condominiale del 15.3.2025 per i motivi meglio in atto dettagliati, e per l'effetto **annullarle** con ogni consequenziale pronunzia.
3) **condannare** parte convenuta al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, spese forfettarie, iva e c.p.a., oltre che della prodromica fase di mediazione obbligatoria.

IN VIA ISTRUTTORIA, con riserva di ulteriormente dedurre e produrre, nonché di chiedere la nomina di C.T.U., articolare mezzi di prova e di indicare testi, nei prefiggendi termini di legge, si produce in allegato la seguente documentazione:

A. Procure degli attori;

B. Atti di acquisto degli attori:

1) *Acquaviva Maria e Milazzo Pietro;*
2) *Alaimo Augusto e Todaro Concetta Rita;*
3) *Amodeo Giuseppa e Amodeo Jessica;*
4) *Anatra Santo e Parisi Anna;*
5) *Aquilino Aurelio e Scarpello Antonietta;*
6) *Arena Emanuela e Arena Mariangela;*
7) *Arena Nicola Maria Ausilia, Arena Filippo Domenico e Tragno Stella;*
8) *Ascia Carmelo;*
9) *Attardo Maria Antonietta;*
10) *Basanisi Anna Maria;*
11) *Bella Lucia Francesca e Magra Placido;*
12) *Bongarzone Rita e Cardella Mauro;*
13) *Branciforti Concetta;*
14) *Cantarella Alfredo e Rapisarda Sebastiana;*
15) *Calascibetta Anna;*
16) *Carotenuto Elisabetta e Numis Renato;*
17) *Castorina Silvia;*
18) *Castronovo Giovanni e Greco Rosa Grazia;*
19) *Casuccio Lidia;*
20) *Caturano Luigi;*

21) *Cipolla Clelia;*
22) *Cipolla Marilena;*
23) *Collabolletta Ermelindo;*
24) *Conte Raffaella e Conte Enrico;*
25) *Correnti Antonino;*
26) *De Chiara Alberto;*
27) *Dello Russo Immacolata, Freda Maria Helena e Freda Francesco;*
28) *Delzio Raffaele e Rizzi Mariangela;*
29) *Di Donato Romualdo e Pilotti Maria;*
30) *Dionisio Alessandra;*
31) *Dionisio Paolo;*
32) *Emma Nadia Antonella e Fantaci Giacomo;*
33) *Fallica Teresa e Treccarichi Antonino;*
34) *Falvella Vincenzo;*
35) *Fino Maria e Moretti Adolfo;*
36) *Fiorello Giovanna;*
37) *Fiorentino Dario e Strano Rosa Maria;*
38) *Galatà Grazia;*
39) *Galatolo Massimo e Galatolo Maurizio;*
40) *Galofaro Antonio;*
41) *Giaccone Giovanni, Giaccone Loredana e Mocerino Marilena;*
42) *Giorgini Giuseppa e Salamone Angelo;*
43) *Giunta Liborio Luigia Domenico;*
44) *Girasole Agata e Nicotra Silvio;*
45) *Granata Anna Rosa;*
46) *Grasso Maria Pia Giovanna;*
47) *Gravina Alfonso e Gravina Andrea;*
48) *Insinga Maurizio;*
49) *La Rocca Crocifissa Emma;*
50) *Livrizzi Giuseppe;*
51) *Lombardi Carla;*
52) *Longo Antonia;*
53) *Maccarone Adele Grazia e Morales Giuseppe;*
54) *Manzoni Vincenzo;*
55) *Marsala Pasqualina;*
56) *Marletta Agata;*

57) *Massaro Cenere Filippo;*
58) *Mazzagreco Maria Gabriella e Mazzagreco Maria Grazia;*
59) *Mazzei Pasquale Alessandro;*
60) *Mazziotta Stefania;*
61) *Napoli Maria Aida;*
62) *Oliva Filomena e Mongibello Luigi;*
63) *Orlando Patrizia, Romano Pietro, Romano Francesco e Sanflippo Elvira;*
64) *Pantaleone Carmela;*
65) *Piergiovanni Aldo e Saragosa Anna Maria;*
66) *Pignato Rosaria;*
67) *Pignato Valeria;*
68) *Polidori Wanda;*
69) *Presti Francesco Paolo;*
70) *Radosta Rosalia;*
71) *Raimondo Maria;*
72) *Ristuccia Gloria Maria;*
73) *Rizzo Piera Anna;*
74) *Russo Giovanni;*
75) *Silvano Gaetano Domenico;*
76) *Sortino Isabella;*
77) *Starita Olga;*
78) *Telesca Donata Marirosa e Vainieri Giancarlo;*
79) *Tonizzo Gianfranco;*
80) *Tramuto Rosalia;*
81) *Vanella Raffaele;*
82) *Vigneri Giuseppe.*

C. Atto pilota con allegati (atto n. rep. 45454/25788 del 10.3.1989 Notaio Gerolamo Calini di Brescia);

D. Verbale assemblea 30.06.2024;

E. Istanza di mediazione impugnazione verbale del 30.06.2024;

F. Verbale di assemblea del 04.01.2025;

G. Foglio presenze assemblea del 04.01.2025;

H. pec di 1) Istanza accesso agli atti del 16.01.2025, 2) risposta Cordua del 30.01.2025 e 3) estensione richiesta docuementale del 03.02.2025

I. nr. 3 Solleciti accesso agli atti inviati dal 20.02. al 12.03.2025, con relative risposte;

J. Ordine del giorno assemblea del 15.03.2025;

K. Verbale assemblea del 15.03.2025;

L. verbale del 20 marzo 2025 conclusivo prima mediazione

M. Risultanze catastali Letojanni Cordua Federico;

N. Pec del 24.03.2025 con sollecito accesso agli atti e richiesta prova requisiti amministratore;

O. pec risposta dell'01.04.2025;

P. Istanza di mediazione del 14.04.2025 e verbale negativo del 20.05.2025;

Q. pec del 23.04.2025 con invito alle dimissioni e sollecito accesso agli atti;

R. Risposta con pec del 30.04.2025;

S. foto residence Taormina Letojanni del 23.05.2025;

T. rendiconto consuntivo 01.11.2022 - 31.10.2023;

U. preventivo 01.11.2023-31.10.2024;

V. rendiconto consuntivo 01.11.2023 - 31.10.2024

W. preventivo 2024-2025 consumi inclusi

X. Contratto di appalto lavori edili del 05.09.2023;

Y. Cilas lavori superbonus;

Z. verbale assemblea del 20.08.2023

AA. Registrazione sito online del 30.04.2025;

BB. Registro di contabilità non conforme;

CC. Visura CC.I.A. società R2s S.r.l.;

DD. contratto di gestione con la R2S S.R.L.

EE. Pec del 05.06.2025 con estratti conto correnti.

FF. registro verbali assemblee non conforme;

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 valore indeterminabile e, pertanto, l'importo del contributo unificato dovuto è di Euro 518,00.

Catania, lì 16.06.2025 Torino, lì 16.06.2025

Avv. Maria Letizia Catena Magra **Avv. Ignazio Longo**