

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Nella causa RG 52293/13, riunita alla 52303/13, dott. D'Avino, promosse da

Felsinea Immobiliare SL

Avv. Fabrizio G. Faraci

Master Consulting & Management S.L

Avv. Fabrizio G. Faraci

CONTRO

Comunione Residence Il Vigo di Marilleva,

Avv. Filippo Cabras

FOGLIO DI DEDUZIONI A FAR PARTE INTEGRANTE DEL VERBALE D'UDIENZA DEL 13

GENNAIO 2014

Letta la comparsa di costituzione e risposta di parte convenuta, di cui si contesta integralmente tutto quanto dedotto, eccepito e concluso, si deduce quanto segue.

1 Nullità della citazione

Nella causa RG 52303/2012 promossa da Master Consulting & Management S.L., è totalmente sformata di pregio l'eccezione di nullità della citazione. E', infatti, principio pacifico che qualora l'originale dell'atto "*rechi la firma del difensore munito di mandato speciale e l'autenticazione della sottoscrizione della parte che ha rilasciato la procura, l'eventuale mancanza di firme nella copia notificata non spiega effetti invalidanti purché la copia stessa contenga elementi idonei a evidenziare la provenienza dell'atto dal difensore, come ad esempio l'attestazione dell'ufficiale giudiziario che la notifica è stata eseguita ad istanza del difensore*" (Cons. Stato Sez. V, 06/10/2009, n. 6038). Nel caso di specie non v'è dubbio che la copia provenga dal difensore che ha sottoscritto l'originale avendo lo stesso provveduto alla notifica in proprio ai sensi della legge 53/1994. In ogni caso, la costituzione del convenuto sana l'eventuale irregolarità.

2 Carenza di legittimazione attiva e/o incapacità ad agire della Master Consulting & Management S.L.

La Master Consulting & Management S.L. è società pienamente operativa come risulta dalla visura camerale datata 27 novembre 2013, già prodotta all'udienza del 17 dicembre 2013 *sub* n. 13,

proveniente dal Registro Mercantil de Fuerteventura (Spagna). Il documento prodotto da parte convenuta non proviene, al contrario, da alcuna fonte ufficiale spagnola e non è sottoscritto ovvero timbrato. Inoltre, parte convenuta si limita a riportare la frase “*sheet terminated for failure to submit accounts*” senza degnarsi di riportare la traduzione ma riconducendo a tale frase la carenza di legittimazione attiva e/o l’incapacità ad agire. In realtà, il significato della frase è scheda (*Sheet*) non aggiornata (*terminated*) a causa del mancato deposito di ulteriori dati (*accounts*), significato ben diverso da quello strumentale assegnato da controparte!

3 SULLA SOSPENSIONE DELL’ESECUTORIETÀ DELLA DELIBERA IMPUGNATA

Richiamato integralmente quanto dedotto in atto di citazione e in ragione della gravità degli elementi introdotti, valutabili fondati già ad un primo sommario esame, si chiede all’Ill.mo Giudice adito di voler disporre la sospensione della delibera impugnata, in considerazione anche del fatto che la sua esecutorietà comporta grave e irreparabile pregiudizio all’attività imprenditoriale dell’attuale attrice nonché ingente danno all’immagine della stessa.

FUMUS BONI IURIS

Negli atti introduttivi di entrambi i giudizi sono stati evidenziate molteplici violazioni di legge e del regolamento tali da integrare gli estremi del *fumus boni iuris*. In particolare, premesso che l’istituto della multiproprietà “è riconducibile sotto alcuni profili alla comunione ordinaria e sotto altri al condominio e/o al supercondominio. In particolare, il rapporto interno tra multiproprietari, consistendo la multiproprietà in una contitolarità di concorrenti diritti di proprietà aventi ad oggetto il godimento di un immobile per un periodo determinato o determinabile all’anno (proprietà periodica o turnaria), non può che essere ricondotto all’istituto della comunione. Al rapporto interno quindi fra multiproprietari si applica la disciplina della comunione cui per altro il titolo può in vario modo prescindere (art. 1100 c.c.). Bisogna però considerare che normalmente, come nel caso in esame, le unità immobiliari in multiproprietà hanno in comune dei beni e dei servizi oggettivamente destinati ad esse, donde, si può tranquillamente ritenere che facciano parte di un condominio e/o di

un supercondominio. E' all'evidenza, pertanto, che sia pure limitatamente alle parti e ai servizi comuni, non può che trovare applicazione la disciplina condominiale" (Trib. Roma sentenza n. 1085/2010 dott.ssa Dedato)

- **parte convenuta non ha assolto all'onere probatorio di aver tempestivamente convocato la Master Consulting & Management SL per l'assemblea del 14 giugno 2013.**

Nulla prova, infatti, il documento prodotto da controparte circa l'effettivo invio della lettera di convocazione dell'assemblea. Non è un documento ufficiale di Poste Italiane SpA come, al contrario, il modello 22 RI attestante l'accettazione di raccomandata internazionale utilizzato per l'invio della lettera datata 29 giugno 2013

- **l'assemblea del 14 giugno 2013 è stata convocata dal Consiglio di Sorveglianza senza averne alcuna legittimità** atteso che non rappresenta un sesto della proprietà del residence e non ha fatto richiesta all'amministratore di convocare l'assemblea, ipotesi tipicamente previste dall'art. 66 disp. att. c.c. e dall'art. 9.1 del regolamento. L'irregolare convocazione dell'assemblea rientra nel novero delle ipotesi di annullabilità della deliberazione assembleare.

- **la delibera dell'assemblea tenutasi in data 14 giugno 2014 è annullabile per l'irregolare costituzione** della stessa in quanto, trattandosi di assemblea svolta in prima (e unica) convocazione, ai sensi dell'art. 1136, "*è regolarmente costituita, con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio*". Orbene, se i multiproprietari presenti erano 64.778 c/mm sul totale di 100.000 cmm., pari al 64,778% dell'intera proprietà (come peraltro si evince dallo stesso verbale) allora non vi è chi non veda l'annullabilità della delibera per irregolarità della costituzione dell'assemblea stante il mancato raggiungimento dei due terzi del valore dell'intero edificio prescritto dalla normativa sopra citata.

• **La delibera, oltre che annullabile, è nulla in ragione delle modifiche regolamentari approvate che sono in contrasto con disposizioni di legge inderogabili, per illiceità dell'oggetto, lesione dei diritti fondamentali dei proprietari periodici e dei condomini e carenza di elementi essenziali.**

○ A) Il regolamento, di natura contrattuale, incidendo su un organo fondamentale quale quello amministrativo, sarebbe dovuto essere modificato all'unanimità.

○ B) Le modifiche del regolamento non sono altro che l'esecuzione del progetto di accorpate in capo al Consiglio di Sorveglianza le funzioni amministrative del residence. Partendo dalla premessa, errata, che la materia sia sottoposta alla disciplina delle norme sulla comunione, il Consiglio di Sorveglianza ha proposto all'Assemblea di modificare il regolamento eliminando la figura dell'Amministratore e, falsamente rappresentando di imputare i poteri amministrativi all'Assemblea, in realtà diventa esso stesso Amministratore del Residence, in evidente conflitto d'interessi. Palese, quindi, la violazione dell'art. 1138 del c.c. a tenore del quale le norme del regolamento in nessun caso possono derogare alle disposizioni dell'art. 1129 c.c. vigente al 14 giugno 2013 il quale a sua volta stabiliva che quando i condomini sono più di quattro l'assemblea nomina un amministratore.

○ D) Evidente il conflitto d'interessi che investe il Consiglio di Sorveglianza in ragione delle modifiche regolamentari. Le modifiche apportate al regolamento fanno confluire sul Consiglio di Sorveglianza la duplice e antitetica funzione esecutiva e di controllo: il controllato e il controllore sono la stessa persona. Tale conflitto assume dimensioni insostenibili solo a considerare la posizione della società Vigo Srl, società che al contempo a) detiene la maggioranza dei centomillesimi del residence; b) è membro del Consiglio di Sorveglianza; c) è il maggiore debitore del residence; d) ha rilasciato la delega a farsi rappresentare in Assemblea al Consiglio di Sorveglianza. A chi è riconducibile Vigo Srl? **ALL'ING. DE ROSA, PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA**: oggi Vigo Srl è controllata al

50% da Edicom 90 Srl e al 50% da Project System 2001 Srl; Edicom 90 Srl ha un socio unico, Romana Residence Srl, che detiene il 20% di Project System 2001 Srl che nel suo consiglio di amministrazione annovera l'Ing. Giuseppe De Rosa; tra gli altri soci si segnala, oltre a tale Dore Bernadetta e De Rosa Antonio, anche la Studio Alpha Srl. Le quote di quest'ultima società, la cui sede coincide con l'indirizzo di residenza dell'Ing. **De Rosa Giuseppe**, sono detenute da Romana Residence Srl, da De Rosa Antonio e dall'Ing. **De Rosa Giuseppe che è anche amministratore unico.** (doc. 13-16). Ecco che l'Ing. De Rosa Giuseppe controlla l'assemblea con il 51% delle quote della Comunione e il Consiglio di Sorveglianza tramite se stesso e il Vigo Srl. La prova evidente di tale conflitto è già nel verbale impugnato laddove l'Assemblea ha deliberato, *“di cercare le migliori soluzioni per il problema Vigo Srl., debitrice verso la Comunione, al 15 gennaio 2013, di € 829.032,39 (doc. 12).* Ancora, l'Assemblea ha approvato, con il voto determinante di Vigo Srl, il preventivo 2013/2014 il quale prevede la somma di € 145.200,00 per spese per l'amministrazione, somma che sarà gestita, senza controllo, dal Consiglio di Sorveglianza. Altra prova del conflitto nel rinnovato articolo 9.3 del regolamento che consente al Consiglio di Sorveglianza di portare in Assemblea un numero illimitato di deleghe e impone agli altri proprietari periodici il limite delle cinque deleghe. Il Consiglio di Sorveglianza ha, pertanto, il potere assoluto sull'assemblea.

PERICULUM IN MORA

Il *periculum in mora* emerge dalla lesione in atto degli interessi imprenditoriali di Felsinea Immobiliare Srl e Master Consulting & Management SL, soggetti che operano nel settore del turismo mediante, tra l'altro, l'acquisizione di settimane in multiproprietà al fine di affittarle, scambiarle e rivenderle. Il Consiglio di Sorveglianza ha assunto comportamenti che impediscono l'attività degli attori. In particolare:

- All'udienza dello scorso 17 dicembre è stata prodotta *sub* doc. 14 una lettera a firma *“IL CONSIGLIO DI SORVEGLIANZA”* con la quale il predetto organo ha scritto al notaio dott.

Cassano di Padova rilevando, nei fatti, l'inefficacia dell'atto notarile di compravendita rogato dal professionista per supposte violazioni del regolamento e in ragione della fantomatica frase "*sheet terminated for failure to submit accounts*" di cui si è già chiarito il significato. La medesima iniziativa per la compravendita effettuata dalla Felsinea Immobiliare Srl, inviata al notaio dott. Antonacci di Bologna di cui si produce anche la risposta (doc.ti 17-18). Non c'è alcun atto che legittima il Consiglio di Sorveglianza a contestare l'efficacia di un atto notarile di compravendita, potere straordinario che nel nostro ordinamento è riservato alla magistratura.

- Il Consiglio di Sorveglianza impedisce alle società attrici di esercitare la locazione delle settimane. In un contesto di normale amministrazione, le società attrici affittano le settimane, pagano le spese di gestione e lucrano sulla differenza. Oggi questo non avviene perché il Consiglio di Sorveglianza pretende il pagamento di tutta la morosità pregressa per consentire il godimento anche di una sola settimana. Ciò è impossibile per due ragioni: 1) ad oggi non c'è certezza sull'ammontare reale del debito pregresso. La confusione contabile ereditata dalla gestione Iperclub Srl e il contegno di chiusura del Consiglio di Sorveglianza sono causa di contestazione sull'ammontare del dovuto; 2) se non viene consentito di locare le settimane, le società non solo non incassano le somme necessarie per pagare il pregresso ma prestano il fianco a richieste risarcitorie da parte dei tour operator con i quali avevano stretto accordi commerciali (doc.ti 19-23)