

## TRIBUNALE CIVILE DI BARI

### Ricorso per la nomina di amministratore condominiale

\* \* \* \* \*

Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Bari,

i signori:

- **D'Ambrosio Flora** (DMBFLR74B50H501O) nata a Roma il 10/02/1974, residente a Bari-S.Spirito via Pietro Lembo 11/18, Pal.C,
- **Cucco Giovanni** (CCCGNN70M08A662B), nato a Bari il 08/08/1970 e residente a Bitritto (BA), via G. Brodolini 22,
- **Daddabbo Dario** (DDDDRA76D17A662Y) nato a Bari il 17/04/1976 e ivi residente in via Michelangelo Signorile 2/B,
- **Reale Vittorio** (RLEVTR48P29C695G) nato a Ciminà (RC) il 29/09/1948 e residente a Bari, Strada Castelluccio, 4 Pal. F,

tutti insieme rappresentati e difesi dall' **Avv. Andrea Ferreri** (FRRNDR68L05E506R), giusta procura apposta in calce al presente atto e con esso depositata nella medesima busta informatica, con lui domiciliati nel suo studio in Bari, alla via Dante Alighieri n. 434, con comunicazione, ai fini delle comunicazioni e delle notifiche anche di parte, dei seguenti recapiti: mail [studlolegale.ferreri@tiscali.it](mailto:studlolegale.ferreri@tiscali.it) , pec [ferreri.andrea@avvocatibari.legalmail.it](mailto:ferreri.andrea@avvocatibari.legalmail.it) , fax: 0805746943, espongono le seguenti

### PREMESSE

#### 1) QUALIFICA DEI RICORRENTI

I ricorrenti agiscono nell'esclusivo interesse del Condominio “Multiproprietà Costa Ripa” (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG), in qualità di componenti del Consiglio dei Condomini (nonché di condomini), giusta elezione in carica con delibera del 13.09.2016 (**doc. 1**); Consiglio di cui rappresentano la totalità dei componenti in carica, essendosi il quinto membro, l'avv. Orlandella, dimesso il 24.10.2017 (**doc. 2**).

#### 2) DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO. REGOLAMENTO E FORO COMPETENTE.

Il Condominio “Multiproprietà Costa Ripa” è composto da un proprietario maggiorante, la società “Dass - Teleradio Regione Puglia Spa” di Bari, che detiene una quota di 727,98 millesimi di comproprietà (vedasi **doc. 1**). I restanti 272 millesimi afferiscono in parte agli stes-



si soggetti proprietari di Dass (vari membri della famiglia Buompastore – e soc. Multinvest) in parte a numerosi piccolissimi multiproprietari (vedasi sempre doc. 1), molti dei quali a loro volta in comunione matrimoniale o ereditaria, sparsi sull'intero territorio nazionale e all'estero.

Il condominio fisico è strutturato in tre corpi di fabbrica di tre piani (semi-interrato, primo e secondo piano) ed è composto di 46 appartamentoini con destinazione d'uso “case vacanze” - di proprietà esclusiva di Dass, posti tutti al piano semi-interrato dei tre corpi - e di 96 appartamentoini in multiproprietà (quadrimestrali, mensili, tri-bi-mono settimanali) posti al primo e secondo piano dei tre corpi di fabbrica. Il complesso è strutturato e organizzato come un “villaggio turistico” estivo, con taluni beni (discesa a mare, passaggi carrabile e pedonale alla strada, impianto acqua, luce e fogna) in comune col confinante albergo, quest'ultimo sempre di proprietà esclusiva di Dass. Il complesso funziona solo nei mesi estivi da giugno a settembre essendo sottomesso all'albergo, che eroga i servizi essenziali.

Il vigente regolamento contrattuale (**doc. 3**), rappresenta la descritta situazione fisica nelle mappe A, B, e C allegate in calce.

Si precisa, ai fini del presente procedimento, che lo stesso regolamento, all'art. 11.2, individua quale esclusivo **foro competente** quello di Bari. Per tale motivo tutte le numerose controversie inerenti al complesso sono state sempre incardinate presso questo Tribunale.

### 3) L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO - LA REVOCA GIUDIZIALE DEL 15.12.2017.

Nominata amministratrice del condominio con la delibera del 13.09.16 (doc. 1), l'avv. Antonella Buompastore veniva revocata dall'incarico, per giusta causa, da questo Tribunale, con decreto n. 16680 depositato il 15.12.2017 (**doc. 4**) con cui veniva accertata e dichiarata a carico della stessa la sussistenza di un **conflitto d'interessi, reale e concreto e tale da arrecare pregiudizio al Condominio** e veniva disposta d'ufficio la trasmissione degli atti all'Ordine Avvocati per i provvedimenti di competenza.

### 4) DEFINITIVITÀ DEL DECRETO DI REVOCA. RECLAMO TARDIVO ALLA C.A. BARI. CONDOMINIO PRIVO DI AMMINISTRATORE.

Il citato decreto di revoca veniva notificato, via pec, all'avv. Buompastore in data 15.12.17 (**doc. 5** - ricevute di invio, accettazione e consegna).

La stessa avv. Buompastore ha presentato reclamo, avverso il detto decreto, dinnanzi alla Corte d'Appello di Bari (proc. n. RG 2689/17 VG), ma solo in data 28.12.17 e dunque tardi-



vamente. Il decreto di revoca è dunque definitivo e pienamente efficace ex art. 741 cpc, nonostante ancora penda la tardiva azione di reclamo, con udienza fissata al 20.06.18.

La tardiva iscrizione a ruolo risulta provata dalla stampa del registro informatico della causa (**doc. 6**) ed è ulteriormente confermata dal file di deposito "DatiAtto.xml.p7m" depositato dalla Buompastore all'atto dell'iscrizione a ruolo (**doc. 7** - duplicato informatico) che risulta sottoscritto digitalmente alle ore 23:16:00 GMT del 27.12.17 (fuso orario internazionale - ora di Greenwich) corrispondente alle ore 00:16:00 del 28.12.17 secondo il fuso solare italiano (**doc. 8**).

La revoca per giusta causa, disposta in maniera definitiva dal citato decreto - pur sotto reclamo ma tardivo - ha interdetto all'avv. Buompastore qualunque proroga di poteri e facoltà di svolgimento "ad interim" delle funzioni (Cass. n. 6555/2010 – Trib. Fermo sent. 608 del 12.10.2017); detta revoca ha perciò lasciato il condominio, dal 27.12.2017, senza alcuna amministrazione/rappresentanza.

#### 5) I MOTIVI DELLA REVOCA. IL CONFLITTO D'INTERESSI GIUDIZIARIO.

Il suddetto conflitto d'interessi è stato accertato in primis con riguardo all'attività giudiziale: l'avv. Buompastore in data 31.03.2017, violando il divieto di accaparramento della clientela e il dovere d'indipendenza, si auto-nominava difensore del Condominio (**doc. 9**), nella causa di opposizione a DI n. RG 19178/2016, avviata, contro il Condominio, dalla succitata Dass Teleradio Regione Puglia Spa (titolare di 727 millesimi) in opposizione al decreto ingiuntivo esecutivo n. 4308/16 di 527.000 euro dovuto al mancato pagamento delle spese condominiali dal 2000 al 2006.

L'avv. Buompastore era, in detta veste di difensore del Condominio, in patente conflitto d'interesse professionale poiché aveva rivestito il ruolo di difensore della stessa Dass Teleradio in numerose cause e, in contemporanea con l'assunzione della difesa del Condominio, lo era ancora in ben due cause RG 5369/14 e RG 13226/15 (**doc. 10** – certificato del Ruolo Generale del Trib. di Bari).

#### 6) IL CONFLITTO D'INTERESSI NELL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRATORE. IL DECRETO INGIUNTIVO N. 4308/16 CONTRO DASS.

Il detto conflitto d'interessi ricorreva però anche nell'espletamento dell'attività stragiudiziale di amministratore di condominio (che oggi rientra nel novero delle attività professionali forensi), in relazione alla quale l'avv. Buompastore era stata nominata dall'assemblea affermando erga omnes di non avere alcun interesse confliggente con l'incarico.



Il decreto del Tribunale (**doc. 4**) ha motivato la revoca dall'incarico anche in base alla considerazione che, con riguardo al succitato DI esecutivo n. 4308/16, di circa 528.000 euro, l'avv. Buompastore avrebbe dovuto “*avviare l'azione esecutiva...a seguito del rigetto dell'istanza di sospensione della provvisoria esecuzione formulata*”. Mentre nulla aveva fatto.

In ogni caso le evidenze fattuali e documentali portate in giudizio facevano ritenere che anche l'accettazione dell'incarico di amministratore da parte dell'avv. Buompastore fosse proprio finalizzata, tra l'altro, ad intercettare e porre nel nulla il citato decreto.

### 7) LA COMPLICITÀ TRA L'AMMINISTRATORE E LA DASS NELLA MALAGESTIO AMMINISTRATIVA.

Al fine di compiutamente illustrare la gravissima situazione amministrativa posta alla base di questo ricorso, va ulteriormente spiegato che:

**a)** La società Dass, titolare di 727 millesimi del complesso condominiale, non versa le spese condominiali dal lontano anno 2000 (da ben 18 anni), anche in ragione di un fallimento che l'ha interessata dal 2005 al 2014. L'ultimo bilancio approvato dall'assemblea è quello preventivo del 2006 (confluito del decreto de quo); gli altri condomini - tutti piccoli o piccolissimi multiproprietari che hanno acquistato i propri periodi di vacanza dalla Dass - da svariati anni (dal 2012) non possono godere del proprio periodo di disponibilità per il disordine amministrativo e lo sfacelo del villaggio provocato dalle mancate contribuzioni della stessa società, continuate anche in seguito al ritorno in bonis del 2014 e aggravate da atti vandalici portati da “ignoti” negli appartamentoini non riconducibili alla proprietà della stessa Dass.

**b)** L'avv. Buompastore ha assistito la Dass in tutti i 10 anni del fallimento (RG 14659/2005) incluse le opposizioni. Conosceva perfettamente l'esistenza di quel credito condominiale rappresentato dal decreto ingiuntivo e la consistente morosità della società riferita alle spese condominiali. Conosceva perfettamente (avendo personalmente partecipato all'assemblea) la delibera del 16.05.2006 con cui erano stati approvati i 6 bilanci dal 2000 al 2006 poi confluiti nel decreto ingiuntivo. Aveva specificamente contestato come difensore della Dass la sussistenza e congruità di quel credito in fase – ante ammissione – di esame e verifica dei crediti fallimentari, verbalizzando proprie specifiche note di contestazione (doc. 11). Almeno fino al 19.05.2016 (doc. 12) aveva operato attività stragiudiziale in nome e conto della Dass, nei confronti della ex curatrice fallimentare. Tutto questo essendo contemporaneamente costituita in difesa di quella società in due cause ed essendone socia di minoranza.

**c)** Due mesi dopo quella missiva del 19.05.16 - spedita in qualità di legale di Dass (doc. 8) –



la Dass veniva raggiunta dall'intimazione di pagamento fatta, con pec del 14.07.16, dal precedente Amm.re p.t. del condominio Costa Ripa, rag. Valerio (**doc. 13**), riferita ai 527.000 euro di spese condominiali non versate, afferenti ai bilanci dal 2000 al 2006, con avviso di azione formale.

**d)** Quando, il 13.09.16 (**doc. 1**), l'avv. Buompastore Antonella veniva, col voto determinante e integralmente complice della Dass (727 millesimi), nominata amministratrice, accettava la propria nomina: i) ben conoscendo l'iniziativa di recupero avviata dall'ex amministratore; ii) avendo, da avv. di fiducia della Dass, già giudizialmente contestato l'esistenza di quel credito; iii) essendo ben consapevole del proprio obbligo, quale difensore di fiducia della Dass, di evitare azioni contro la propria cliente; iv) essendo perfettamente consapevole di non poter (e dunque non volendolo) recuperare coattivamente quel credito, nonostante ciò fosse un obbligo connesso all'accettazione dell'incarico di amministratore (che com'è noto è rapporto di mandato che intercorre tra l'amministratore e ciascuno dei condomini).

**e)** Successivamente, in continuità con le citate premesse:

- **il 07.11.2016**, l'avv. Buompastore, revocava l'incarico difensivo, riferito al DI, all'avv. Balena nominato dal precedente amministratore; chiedeva il rilascio e s'impossessava del Decreto Ingiuntivo con formula esecutiva, senza portarlo in esecuzione;

- **il 02.12.2016**, la Dass opponeva il D.I. formulando domanda riconvenzionale di euro 200.000, e iscrivendo la causa al n. di RG 19178/2016;

- **il 31.03.2017**, l'avv. Buompastore, si costituiva con una comparsa di 1 sola facciata (doc. 9) senza svolgere alcuna difesa (con ciò validando le avverse rappresentazioni ex art 115 cpc) e senza eccepire la prescrizione del credito di 200.000 euro in riconvenzione.

**Tutte queste azioni e omissioni venivano compiute con la complicità della Dass**, perfetta conoscitrice di tutte le situazioni di conflitto sopra descritte e delle stesse bassa profittatrice nonché beneficiaria diretta.

#### **8) LA MANCATA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL 18-19.12.17 CONVOCA- TA PER LA NOMINA DI UN NUOVO AMMINISTRATORE.**

Nel corso del procedimento di revoca n. RG 3143/17 VG l'amministratrice, costituendosi in data 27.10.2017, depositava nel fascicolo informatico di causa una lettera di dimissioni dall'incarico con contestuale convocazione di assemblea per la nomina di un nuovo amministratore (**doc. 14** - che si deposita in duplicato informatico digitalmente firmato dall'avv. Buompastore).



Il giorno 19.12.2017 l'assemblea si riuniva in seconda convocazione (**doc. 15**), alla presenza della già revocata amministratrice, che invitata a produrre le prove di regolare convocazione ne rifiutava l'esibizione, causando l'improcedibilità della riunione per l'impossibilità di preliminarmente verificare la regolare convocazione (art. 1136, c. 6, cc).

Va precisato che, anche nell'ipotesi di regolare convocazione, l'assemblea non avrebbe potuto in ogni caso costituirsi né deliberare alcunché per l'assenza della Dass (titolare di 727 millesimi) che causava l'obiettiva mancanza del quorum legale minimo di 1/3 dei millesimi (art. 1136, c. 3, cc).

#### 9) MANCATA RICONSEGNA DEI DOCUMENTI CONDOMINIALI E MANCATA RISPONSA ALLA RICHIESTA DELL'ORDINE AVVOCATI - CONSEGUENZE.

A questi gravi comportamenti si aggiunge il persistente rifiuto dell'ex amministratrice di riconsegnare la documentazione condominiale.

In data 15.12.2017, ovvero lo stesso giorno di pubblicazione e notifica in sue mani del decreto di revoca (**doc. 5**), l'avv. Buompastore è stata intimata, via pec, dai ricorrenti (**doc. 16**) agenti quali membri del Consiglio di Condominio, a riconsegnare tutta la documentazione condominiale, incluso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo da 528.000 euro contro la Dass; sul presupposto che a ciò fosse obbligata per legge (art. 1129, c. 8, cc) e che **il Consiglio dei Condomini fosse l'unico organo amministrativo del condominio rimasto in carica dopo la sua revoca**, che, pronunciata per giusta causa, risultava incompatibile con qualunque proroga dei poteri.

Tale adempimento risultava necessario sia (quanto ai documenti amministrativi) per poter esplicitare le difese dei condomini e dei membri del Consiglio intervenuti nella causa di opposizione a DI dove la Buompastore ha svolto difese contrarie agli interessi del Condominio; sia (quanto al **registro dei condomini** - che sarebbero circa **200** secondo quanto affermato dall'ex amm.re a pag. 2 del reclamo 28.12.2017 in causa 2689/17 VG C.A. BA) per poter validamente riconvocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o effettuare comunicazioni e notifiche; sia (quanto al decreto ingiuntivo) per poter procedere ad attività esecutiva nei confronti della Dass.

Sicché, in data 10.02.2018, i ricorrenti presentavano all'avv. Buompastore nuova **istanza di riconsegna** della documentazione ma stavolta col tramite del competente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bari (**doc. 17**).

Con comunicazione del 16.06.18 (**doc. 18**), il COA di Bari, riscontrava l'istanza di riconse-



gna presentata dei ricorrenti, comunicando che l'avv. Buompastore non aveva dato corso né alcuna risposta (nonostante l'obbligo deontologico) agli inviti di riconsegna formulati per due volte dall'Ordine, guadagnandosi un ulteriore procedimento disciplinare oltre a quello già avviato su indicazione del Tribunale nel decreto di revoca per il citato conflitto d'interessi.

#### 10) FINALITÀ RECONDITE DELLA MANCATA RICONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE. RISCHIO INCOMBENTE DI DANNO IRREPARABILE A CARICO DEL CONDOMINIO.

Nel caso di specie la mancata riconsegna della documentazione condominiale, volta ad intralciare qualunque iniziativa finalizzata alla nomina di un nuovo amministratore e ad impedire che il condominio possa godere di un'ordinaria gestione, pone il Condominio stesso anche nel concreto rischio di non poter recuperare alcuna somma dalla Dass Spa nonostante il decreto ingiuntivo esecutivo di cui teoricamente disporrebbe ma che in pratica rimane ancora nelle mani dell'avv. Buompastore.

E' stato infatti accertato che la Dass, oltre ad aver ceduto (tramite affitto di azienda - **doc. 19**) la gestione del compendio (escluse le quote degli appartamenti in multiproprietà) ad un "sistema" di società a catena (l'ultima delle quali è la Nivi Holiday SRLS) detenute sempre da familiari afferenti ai Buompastore, ha altresì posto in vendita la sua intera proprietà (**doc. 20**) e, nel caso ci riuscisse, il condominio si troverebbe: dinanzi ad un nuovo proprietario che non risponderebbe dei debiti pregressi; ad inseguire un soggetto giuridico privo di beni facilmente aggredibili. Questa circostanza rappresenta un forte rischio di danni gravi e irreparabili.

#### CONSIDERATO

**A)** che la particolare composizione del condominio, che vede il maggior comproprietario (la Dass Spa per 727 millesimi) inadempiente - da ben 18 anni - a tutti gli obblighi civili di comproprietà inclusi quelli: di pagamento delle spese condominiali; di mera partecipazione alle assemblee; nonché di approvazione dei bilanci di gestione consuntiva e preventiva; rende oggi completamente inutile la convocazione di un'ulteriore assemblea per la nomina di un amministratore, perché è evidente che la Dass, chiara complice della protratta malagestio amministrativa e beneficiaria anche degli attuali comportamenti illeciti dell'avv. Buompastore, non la vuole affatto (come ha dimostrato la sua assenza all'assemblea del 19.12.17 e la mancanza di qualunque iniziativa di convocazione che le spetterebbe in pieno, essendo ti-



tolare di quasi i 3/4 delle quote millesimali), per evitare che qualcuno possa procedere alle necessarie azioni esecutive o cautelari o trascrizioni ipotecarie, prima che il complesso sia ceduto;

**B)** che stante l'assenza di amministratore, almeno in proroga di poteri, e stante dunque il completo vuoto amministrativo, la presente azione risulta fatta nell'esclusivo interesse della legge e di tutti i condomini (DASS inclusa), posto l'obbligo generale, previsto dall'art. 1129 cc a carico della comunità condominiale, di nominare un amministratore nel caso siano più di otto; per tale ragione non si ritiene che ricorrano, con riguardo al presente ricorso di nomina, ragioni di contenzioso o interessi giuridici contrapposti che giustifichino l'instaurazione di un contraddittorio sulla presente richiesta di nomina; che andrebbe dunque trattata da Codesto Ill.mo Tribunale, anche in considerazione dei motivi di incombente pericolo, senza necessità di previa notifica del ricorso e del decreto di fissazione d'udienza agli altri condomini;

**C)** che nel contrario caso in cui, invece, l'Ill.mo Tribunale, ritenesse obbligata, pur se estremamente onerosa e difficile, detta previa notifica ai condomini del ricorso e del decreto d'udienza, dovrebbe contestualmente autorizzare i ricorrenti a procedere ex art. 150 cpc per pubblici proclami, poiché la mancata riconsegna del registro dei condomini da parte della precedente amministratrice, provata in ricorso, rende la notificazione nei modi ordinari sommaramente difficile sia per il rilevante numero degli effettivi destinatari (che sarebbero circa **200** secondo quanto affermato dall'ex amm.re a pag. 2 del reclamo 28.12.2017 in causa 2689/17 VG C.A. BA) sia per la difficoltà di identificarli tutti (per la comprovata impossibilità di accedere e consultare il registro dei condomini);

**D)** che, in tutti i casi, poiché ai componenti del Consiglio dei Condomini è, in base all'atto di nomina (**doc. 1** – verbale 13.09.16, punto 2), dovuto il rimborso delle spese sostenute in adempimento dell'incarico; e che la presente azione (preceduta da quella stragiudiziale avviata presso l'Ordine Avvocati) essendo finalizzata a consentire il riavvio della gestione ordinaria del Condominio, oggi completamente privo di amministratore, costituisce esplicitazione delle istituzionali attività di ausilio all'amministrazione e di controllo del suo corretto andamento; ciò detto si porrà domanda di liquidazione delle spese del presente procedimento, come da depositanda nota spese del difensore dei ricorrenti, ai fini della successiva sua messa a carico dell'intero condominio;

**E)** che, infine, per la nomina del nuovo “amministratore giudiziario” del Condominio, dovrà





tenersi in conto non solo la circostanza che le assemblee vanno per regolamento convocate su Bari, ma anche la necessità della sua presenza fisica in Rodi Garganico, durante il periodo estivo (questa è la ragione del compenso annuo, riconosciuto in euro 15.000 al precedente amministratore), considerate le incombenze gestionali impostegli dagli articoli 6.4.2 – 6.6 – 8.2 del vigente regolamento contrattuale (**doc. 3**), dovendosi dunque privilegiare, ove disponibile/se possibile, una figura professionale che abbia sede nei dintorni del compendio o abbia facilità di spostamento.

#### TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO

i ricorrenti, ut supra rappresentati, difesi e domiciliati, nelle loro qualità di condomini/componenti del Consiglio,

#### CHIEDONO

che l'Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale Civile di Bari, riunito in camera di consiglio, voglia:

- 1) ai sensi dell'art. 1129 c.c., e ricorrendo ragioni di urgenza e rischi di danni irreparabile, nominare, inaudita altera parte, un Amministratore al Condominio "Multiproprietà Costa Ripa" (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG);
- 2) dispensare i ricorrenti dalla notifica del ricorso e del decreto di fissazione d'udienza; ovvero, in subordine, disporre la notifica del ricorso e decreto in mani del nuovo amministratore nominato inaudita altera parte; ovvero in ulteriore subordine, autorizzare la notifica per pubblici proclami ex art. 150 cpc con indicazione dei modi più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati;
- 3) in subordine, comunque nominare un Amministratore al Condominio "Multiproprietà Costa Ripa" (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG);
- 4) con vittoria di spese da liquidarsi e porsi a carico dell'intero condominio/di tutti i condomini, nella misura risultante dalla nota spese depositata dal difensore.

IN VIA ISTRUTTORIA si allegano i **documenti da 1 a 20** citati in atto e meglio elencati nell'indice del fascicolo di parte.

Si dichiara che il **valore della causa** è indeterminabile e che il dovuto pagamento del contributo unificato è attualmente, e salvo successive modifiche, pari ad **€ 98,00**.

Bari, 18 giugno 2018.

Avv. Andrea Ferreri



**Avv. Andrea Ferreri**  
70123 Bari – Via Dante Alighieri n. 434  
PEC: ferreri.andrea@avvocatibari.legalmail.it  
Mail: studiolegale.ferreri@tiscali.it  
Tel/Fax 080 574.69.43

## **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

Istanza di revisione del decreto di fissazione di udienza

con dispensa dalla notifica a controparte

**nel proc. N. RG 3347/2018 VG - nomina di amm.re condominiale**

\* \* \* \* \*

**Ill.mo Sig. Presidente del Tribunale di Bari,**

**Ill.mo G. Rel., Dott. Putignano,**

i signori:

**D'ambrosio Flora** (DMBFLR74B50H501O), **Cucco Giovanni** (CCCGNN70M08A662B),

**Daddabbo Dario** (DDDDRA76D17A662Y), **Reale Vittorio** (RLEVTR48P29C695G),

con l' Avv. Andrea Ferreri (FRRNDR68L05E506R)

**RICORRENTI**

### **PREMESSO CHE**

1) in data 18.06.2018 i ricorrenti, quali complessivi membri del consiglio dei condomini, eletto con delibera del 13.09.2016 (doc. 1), hanno avanzato istanza di nomina di amministratore condominiale giudiziario, nell'esclusivo interesse del Condominio “Multiproprietà Costa Ripa” (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG);

2) in detta istanza hanno esposto e precisato che:

2.a) Trattasi di un condominio: con oltre 200 condomini; attivo solo nei mesi estivi (in quanto associato ad un villaggio vacanze); il cui il maggior condómino (la società Dass) titolare di circa i 3/4 dei millesimi, non versa le spese condominiali dall'anno 2000; caratterizzato da numerosi contenziosi in corso (in particolare quello tra condominio e Dass per il recupero di 500.000 euro di spese – causa RG 19178/16 Trib. Bari).

2.b) Trattasi di un condominio il cui ultimo amministratore, l'avv. Antonella Buompastore, è stato revocato PER GIUSTA CAUSA dall'incarico con decreto Trib. Bari n. 16680 del 15.12.2017 (doc. 4) per essere in conflitto d'interessi nella gestione del condominio e del contenzioso contro la Dass, perché socia e sodale di quest'ultima, nonché pure suo difensore e procuratore in varie cause, essendosi al contempo costituita come difensore del condominio nella causa 19178/16 contro la Dass.

2.c) Trattasi di un condominio privo di amministrazione e rappresentanza poiché la revoca per giusta causa, disposta in maniera definitiva dal citato decreto, ha interdetto all'avv.



Buompastore qualunque proroga di poteri e facoltà di svolgimento “ad interim” delle funzioni (Cass. n. 6555/2010 – Trib. Fermo sent. 608 del 12.10.2017).

2.d) Trattasi di condominio la cui assemblea, in genere non può né costituirsi né deliberare (e tantomeno nominare alcun nuovo amministratore) poiché la reiterata assenza di Dass ha fatto e fa mancare il quorum minimo di legge (1/3 dei millesimi) con la conseguenza che l'ultimo bilancio approvato risale al 2005 (e solo perché all'epoca vi era una curatela).

La Dass, pur essendo stata sicuramente convocata (doc. 14) ed essendo perfettamente a conoscenza della convocazione (doc. 16), risultava inoltre assente anche all'ultima riunione assembleare del 19.12.2017 (doc. 15), avente all'OdG la nomina del nuovo amministratore; la riunione veniva dichiarata improcedibile, in quanto la revocata amministratrice si è rifiutata di esibire tutte le convocazioni ma era comunque, e come al solito, priva del quorum minimo di legge (1/3 dei millesimi).

2.e) Trattasi di un condominio al quale la revocata avv. Buompastore ha sottratto l'intera documentazione amministrativa, compreso il titolo esecutivo da oltre 500.000 euro vantato dal condominio contro la Dass; e non ha accondisceso né all'intimazione di riconsegna, fatta - a lei e alla Dass (sua complice) - dai ricorrenti (doc. 16) in qualità di componenti del Consiglio dei Condomini, né alla successiva istanza di riconsegna fatta stavolta per il tramite del competente Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Bari (doc. 17); con comunicazione del 16.06.18 (doc. 18), macchiandosi tra l'altro anche del conseguente illecito deontologico.

### FATTI SUCCESSIVI AL RICORSO

3) La Corte d'Appello di Bari, con decreto n. cronol. 2534/2018 del 10/07/2018 in proc. RG n. 2689/2017 VG (doc. 21 – allegato a questa istanza in forma di duplicato) ha dichiarato tardivo il reclamo presentato dall'avv. Buompastore contro il decreto di revoca, dando conferma della sua natura definitiva al 15.12.17.

4) Si è appreso che durante questa estate è scoppiata una guerra all'interno della compagine familiare che gestisce la Dass, pervenuta anche sui media e che aumenta la situazione di confusione presupposta a questa iniziativa giudiziaria; di tali eventi i ricorrenti, quali membri del Consiglio dei Condomini, hanno fornito notizia mediante la pubblicazione di un comunicato informativo sul sito di un multiproprietario da molti anni dedicato alle vicende del condominio (**doc. 22** – mail di trasmissione del comunicato al condomino Daddabbo).

Tutto quanto sopra premesso

### CONSIDERATO CHE



- Il decreto presidenziale del 22.06.2018, emesso in relazione a Codesto procedimento, ha nominato il Relatore e fissato al 12.10.18 l'udienza di trattazione del ricorso prevedendo una stereotipata disposizione di “notifica a controparte”.
- La Corte Costituzionale ha escluso che per questi procedimenti di obbligata nomina dell'amministratore di condominio ex art 1129 cc sia necessaria la notifica del ricorso introdotto e del decreto di udienza a tutti i condomini non ricorrenti.
- Nel caso di specie, a fronte di un relevantissimo numero di multiproprietari, italiani e stranieri (molti dei quali divenuti nel tempo ignoti o irrintracciabili, grazie anche all'impraticabilità ormai pluriennale della multiproprietà), la revocata amministratrice Buompastore ha sottratto e non riconsegnato il registro dei condómini al chiaro fine di impedire ulteriori e autonome convocazioni assembleari ovvero l'esecuzione di notifiche riferite ad azioni come la presente.

Tutto ciò premesso e considerato si formula espressa

### **ISTANZA**

**di modifica del decreto presidenziale del 22.06.2018, nel senso di dispensare i ricorrenti dalla notifica di ricorso e decreto a tutti i condomini non ricorrenti** in quanto la presente richiesta di nomina giudiziaria dell'amministratore è compiuta nell'interesse generale del condominio e da parte di un organo condominiale regolarmente nominato (consiglio dei condomini) dall'assemblea e ricorrono motivi di necessità ed urgenza.

A sostegno dell'istanza si espongono le seguenti osservazioni

### **IN DIRITTO**

#### **A) Necessità e urgenza della nomina con pericolo di danni irreparabili.**

La malagestio amministrativa, portata avanti dall'avv. Buompastore con la complicità della DASS, che ha condotto alla revoca del 15.12.2017 era e continua ad essere finalizzata ad intralciare qualunque iniziativa che possa pervenire alla nomina di un amministratore e ad impedire che il condominio possa godere di un'ordinaria gestione che comporterebbe l'automatica azione contro DASS di recupero delle somme dovute.

A ciò appaiono finalizzate le azioni di illecita ritenzione del titolo esecutivo e dei registri condominiali da parte dell'ex amministratore. Con l'aggravante che il Condominio stesso, per i motivi supra esposti e per il fatto che il D.I. non è stato nemmeno trascritto sui beni della Dass, rischia concretamente di non poter più recuperare alcuna somma dalla Dass Spa, nel caso in cui la stessa, che ha comprovatamente posto in vendita il complesso, riuscisse a



disfarsene. Con relevantissimo danno per tutti gli altri condomini (che pur avendo 260 millesimi circa - risponderebbero integralmente dei debiti pregressi dal 2000 ad oggi).

A ciò si aggiunge anche la seguente grave circostanza.

L'avv. Buompastore il 31.03.2017 si è auto-nominata difensore del Condominio (**doc. 9**), nella causa n. RG 19178/2016, avviata, contro il Condominio, dalla succitata Dass Teleradio Regione Puglia Spa (titolare di 727 millesimi), in opposizione al decreto ingiuntivo esecutivo n. 4308/16 di 527.000 euro dovuto al mancato pagamento delle spese condominiali dal 2000 al 2006. L'avv. Buompastore lo ha fatto pur essendo in patente conflitto d'interesse professionale, poiché rivestiva il contemporaneo ruolo di difensore della stessa Dass Teleradio in ben due cause RG 5369/14 e RG 13226/15 (**doc. 10** – certificato del Ruolo Generale del Trib. di Bari). In detta causa la Buompastore si è costituita senza svolgere alcuna difesa (con ciò validando le avverse rappresentazioni ex art 115 cpc) e senza eccepire la prescrizione del controcredito di 200.000 euro vantato dalla Dass.

Quella causa (prossima udienza fissata al prossimo 24 ottobre) sta andando avanti, nonostante la Buompastore, quale li costituito difensore del Condominio, sia stata revocata e si trovi professionalmente in dichiarato conflitto d'interessi, processualmente provato e accertato da codesto medesimo Tribunale nel decreto di revoca (doc. 4) dichiarato definitivo dal decreto di rigetto del reclamo (doc. 21).

**B) Sussistenza dei presupposti per la nomina giudiziaria. Assenza di controparti processuali. Irrilevanza giuridica di eventuali interessi di parte contrari alla legge.**

E' provata in giudizio l'incapacità dell'assemblea di procedere autonomamente alla nomina dell'amministratore, costituente obbligo di legge.

L'assemblea, convocata al 18-19 dicembre 2017 dall'ex amministratore come malriuscito escamotage processuale, è fallita (**doc. 15**) per mancata esibizione delle prove di convocazione, ma non avrebbe comunque potuto validamente costituirsi né deliberare per l'assenza della DASS, titolare di 727 millesimi.

La mancanza dei documenti condominiali, indebitamente ritenuti dall'avv. Buompastore, rende anche impossibile una nuova convocazione autonoma dell'assemblea; il condominio è infatti un villaggio turistico estivo, ormai in stato di abbandono da oltre un lustro ed è composto da numerosissimi piccoli multiproprietari sparsi per l'Italia e per il mondo, non - o difficilmente - rintracciabili.

Si evidenzia poi che in questa azione non vi sono controparti, trattandosi di un'iniziativa del-



l'unico organo condominiale rimasto (consiglio dei condomini) in carica fatta, nel comune interesse, per adempiere ad un obbligo di legge imposto dall'art. 1129 cc a carico della comunità condominiale, nel caso vi siano più di otto condomini.

Non ricorrono, con riguardo al presente ricorso di nomina, ragioni di contenzioso o interessi giuridici contrapposti che giustifichino l'instaurazione di un contraddittorio sulla richiesta di nomina. L'evidente disinteresse della DASS alla nomina di un amministratore, finalizzato a sottrarsi all'obbligata e necessaria contribuzione alle spese comuni, non è infatti giuridicamente rilevante ai fini di questo procedimento, poiché contrario alla legge e alle norme di civile convivenza.

**C) Superfluità della notifica a controparte nel presente procedimento, alla luce della sentenza n. 267/1974 della Corte Costituzionale.**

Nella direzione delineata al precedente punto, senza alcun dubbio, conduce anche la mera lettura della SENTENZA N. 267 del 1974 della Corte Costituzionale (**doc. 23**).

La questione di legittimità costituzionale risolta dalla citata sentenza era riferita degli “*artt. 1105, quarto comma e 1129, primo comma, del codice civile, 737 e seguenti del codice di procedura civile, nelle parti in cui non prevedono che il ricorso introduttivo del procedimento in questione debba essere notificato agli altri condomini o comunque l'audizione obbligatoria dei condomini stessi.*”

La Corte ne ha dichiarato l'**infondatezza**, affermando quanto segue: “*Le norme denunziate tutelano il diritto, spettante a ciascun condomino in quanto tale, in attuazione della sua facoltà di godimento, che la cosa comune venga amministrata, nonché il diritto, espressamente riconosciuto singolarmente a tutti i condomini dal quarto comma dell'art. 1105 del codice civile, di concorrere all'amministrazione. Per soddisfare a questa esigenza, che è elemento essenziale dell'istituto del condominio, la legge riconosce a ciascun condomino, quando non viene attuata l'amministrazione della cosa comune, quando non vengono presi i provvedimenti necessari, quando non si forma una maggioranza o quando la deliberazione adottata non viene eseguita, il potere preventivamente irrinunciabile di ricorrere all'autorità giudiziaria, la quale provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore.*”

Il primo comma dell'art. 1129 applica il medesimo principio al condominio di edifici, nei quali vi siano più di quattro condomini quando non sia stato provveduto alla nomina, che lo stesso articolo tassativamente prescrive, reputandola necessaria, di un amministratore,



caso questo che rientra nell'ipotesi prevista dal quarto comma dell'art. 1105. Se l'assemblea non provvede a tale nomina, questa è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

*I provvedimenti dell'autorità giudiziaria previsti nei due citati articoli non sono diretti a difendere interessi di singoli condomini in contrasto con altri, ma hanno per oggetto la tutela di un interesse comune a tutti i condomini. Possono emanarsi nel solo caso che questa tutela non venga attuata dagli stessi ed hanno lo scopo di ovviare ai danni che incomberebbero su tutti i partecipanti alla comunione a causa di tale inerzia. Ciò è tanto vero che, come insegna la dottrina, il diritto al ricorso all'autorità giudiziaria spetta anche al condomino il quale non sia stato dissenziente in sede di delibera. Col suo provvedimento in camera di consiglio il tribunale, su iniziativa di uno o più condomini, sopperisce alla deliberazione collegiale non presa e che è reputata dalla legge necessaria per l'amministrazione della cosa comune, o la attua qualora esista e non sia stata eseguita.*

I provvedimenti presi in ottemperanza ai ripetuti articoli non sono definitivi né idonei a produrre effetti di giudicato, potendo sempre essere revocati o modificati dalla medesima autorità giudiziaria su istanza degli interessati.

La maggioranza dei condomini può successivamente provvedere ai sensi del comma secondo dell'art. 1129 cod. civ. alla nomina di amministratore diverso da quello nominato dall'autorità giudiziaria senza ricorrere a questa, revocando così praticamente lo stesso provvedimento giudiziario.

Non si ravvisa quindi come gli articoli denunziati possano violare o limitare il diritto alla difesa proclamato dall'art. 24 della Carta costituzionale. Infatti, è costante nella giurisprudenza della Corte il principio che le garanzie di cui al citato art. 24 vanno riferite esclusivamente ai procedimenti giurisdizionali che abbiano contenuto decisorio, carattere questo che, per i motivi sopra esposti, non hanno i provvedimenti di nomina dell'amministratore di un condominio, previsti dagli articoli impugnati.”

Il principio surriferito è da tempo valorizzato dai giudici di merito, come dimostra il recente decreto 2496/2015 del Tribunale di Napoli (**doc. 24**), reperibile sulla rivista giuridica web “<http://www.ilcaso.it/>” che si produce in allegato.

#### **D) In subordine. Istanza di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami.**

Il potere di assunzione di informazioni, conferito all'Ill.mo Collegio dal c. 3 dell'art. 738 cpc, fa sì che la convocazione in giudizio di altri soggetti, rispetto ai ricorrenti, possa esser



sempre disposta ove se ne ravvisi l'opportunità.

Nel caso di specie non parrebbe ravvisabile alcun ragionevole motivo di opportunità in quanto il condominio è privo di amministratore; è impegnato in cause nelle quali non è difeso (anzi, peggio, è difeso da un soggetto in conflitto d'interessi in quanto contemporaneamente difensore di controparte in altri processi); non può procedere né alla convocazione dell'assemblea né al recupero dei documenti condominiali sottratti dall'avv. Buompastore (tra cui il titolo esecutivo da 500.000 euro) né all'avvio di eventuali azioni civili e/o penali.

Tutto questo richiede una decisione rapida, incompatibile coi tempi di una azione di notifica così diffusa, anche se autorizzata in forma di pubblici proclami - l'unica possibile stante la difficoltà (anzi la materiale impossibilità) di ogni diversa forma di notifica e la numerosità di soggetti da rintracciare e notificare - perché richiederebbe, per complessità procedimentale, comunque un congruo rinvio, di almeno sei mesi.

Ove, nonostante tutto quanto sopra dedotto e argomentato, Codesto Ill.mo Collegio ritenesse opportuna la previa notifica di ricorso e decreto d'udienza a tutti gli altri condomini non ricorrenti, **IN ESPRESSO SUBORDINE ALLA PRECEDENTE ISTANZA DI INTEGRALE DISPENSA DALLE NOTIFICHE** si formulerebbe, come si formula qui di seguito, espressa

### **ISTANZA**

**di modifica del decreto presidenziale del 22.06.2018, nel senso di autorizzare i ricorrenti alla notifica di ricorso e decreto di fissazione dell'udienza per pubblici proclami, previa rimessione in termini e con concessione di congruo rinvio.**

Richiamando infine quanto già puntualizzato in ricorso, ovvero che per la nomina del nuovo "amministratore giudiziario" del Condominio, dovrà tenersi in conto la circostanza che le assemblee vanno per regolamento convocate su Bari e la necessità della sua presenza fisica in Rodi Garganico, durante il periodo estivo, considerate le incombenze gestionali impostegli dagli articoli 6.4.2 – 6.6 – 8.2 del vigente regolamento contrattuale (**doc. 3**), dovendosi dunque privilegiare, ove disponibile/se possibile, una figura professionale che abbia sede nei dintorni del compendio, sito in Rodi Garganico o che abbia facilità di spostamento.

### **TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO**

i ricorrenti, ut supra rappresentati, difesi e domiciliati, nelle loro qualità di condomini/componenti del Consiglio, **a conferma delle conclusioni già rassegnate in ricorso,**

### **DOMANDANO**

che l'Ill.mo Collegio del Tribunale Civile di Bari, voglia:





1) ai sensi dell'art. 1129 c.c., e ricorrendo ragioni di urgenza e rischi di danni irreparabile, nominare, inaudita altera parte, un Amministratore al Condominio "Multiproprietà Costa Ripa" (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG);

2) dispensare i ricorrenti dalla notifica del ricorso e del decreto di fissazione d'udienza, in conformità con la Sent. C. Cost. n. 267/1974; ovvero, in subordine, disporre la notifica di ricorso e decreto in mani del nuovo amministratore nominato inaudita altera parte; ovvero in ulteriore subordine, autorizzare la notifica per pubblici proclami ex art. 150 cpc con indicazione dei modi più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati;

3) in subordine, comunque nominare un Amministratore al Condominio "Multiproprietà Costa Ripa" (cf 93026170717) sito in Località Ripa, a Rodi Garganico (FG);

4) con vittoria di spese da liquidarsi e porsi a carico dell'intero condominio/di tutti i condomini, nella misura risultante dalla nota spese depositata dal difensore.

IN VIA ISTRUTTORIA si allegano i **documenti da 21 a 24** citati nella presente istanza.

Bari, 11 ottobre 2018.

Avv. Andrea Ferreri





## TRIBUNALE di BARI

### 3<sup>^</sup> Sezione Civile

#### Il Presidente

Esaminati gli atti del procedimento n. 3347/2018 R.G.V.G. promosso ex art. 1129 cod. civ. da D'Ambrosio Flora, Cucco Giovanni Daddabbo Dario e Reale Vittorio, avente ad oggetto la nomina dell'amministratore del Condominio "Multiproprietà Costa Ripa" sito a Rodi Garganico in località "Ripa";

letta l'istanza di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami;

acquisito il parere favorevole reso dal Pm in data 8.11.2018;

rilevato che "DASS SpA" è titolare di 727 millesimi di proprietà, mentre i restanti millesimi sono distribuiti tra altri numerosi multiproprietari;

ritenuto che la notifica nei modi ordinari, se è possibile per la predetta società, è invece sommamente difficile per gli altri multiproprietari, in ragione del loro rilevante numero (circa duecento secondo le indicazioni dei ricorrenti) e della difficoltà di identificarli tutti (è stata dedotta l'impossibilità di accedere e consultare il registro dei condomini);

considerato, pertanto, che sussistono i presupposti per la concessione dell'autorizzazione alla notifica ai sensi dell'art. 150 cpc, limitatamente ai multiproprietari non identificabili;

FISSA

per la comparizione degli interessati davanti al Tribunale di Bari, 3<sup>^</sup> Sezione Civile, in composizione collegiale, l'udienza in camera di consiglio del 12 aprile 2019, ore 9,45;

nomina relatore il giudice dott. Putignano;

DISPONE

che il ricorso ed il presente provvedimento siano notificati a "DASS SpA" nelle forme ordinarie, almeno dieci giorni prima dell'udienza;

AUTORIZZA

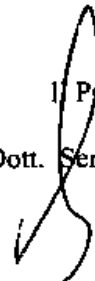
gli istanti a notificare agli altri condomini difficilmente rintracciabili, ai sensi dell'art. 150 cpc, il ricorso ed il presente provvedimento mediante pubblicazione integrale sul sito del Comune di Rodi Garganico nonché sul sito del Tribunale di Bari e per estratto, per una sola volta, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, disponendo che copia del ricorso e del presente atto siano depositati nella casa comunale del Comune di Bari.

Si comunichi ai ricorrenti per i suddetti adempimenti.

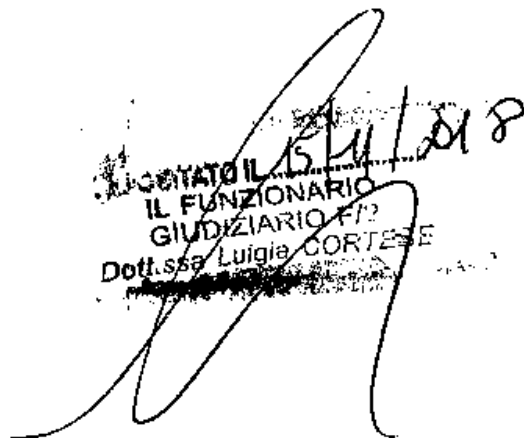
*Bari, 15 novembre 2018*

Il Presidente

Dott. Sergio Cassano



15/11/2018  
IL FUNZIONARIO  
GIUDIZIARIO F/2  
Dott.ssa Luigia CORTESI



## ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritto Avv. Andrea Ferreri (FRRNDR68L05E506R) attesto, ai sensi di legge, che la presente copia dei suestesi atti: "Ricorso per la nomina di amministratore condominiale", "Istanza di revisione del decreto di fissazione di udienza con dispensa dalla notifica a controparte" e "decreto del 15.11.18 di fissazione dell'udienza camerale al 12.04.2019"; composta di complessive 19 pagine più la presente, è copia conforme ai corrispondenti atti contenuti nel fascicolo informatico n. RG 3347/2018 VG del Tribunale Civile di Bari e pertanto equivale all'originale ai sensi di legge.

Bari, 06.03.2019

Avv. Andrea Ferreri  
