

VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA

2° CONVOCAZIONE DEL 21 LUGLIO 2019

HOTEL POSTA RTA

Rappresentanti/Delegati unità immobiliari presenti:

Nome e Cognome	Unità immobiliare	Millesimi
Ferdinando Tonin	211 - 412	52,60
Ubert Marchiotto	120 - 121	48,10
Dallamano Guido	311 - 312 - 314	85,30
Chiarini Carla	416 - 418 - 419	102,80
Eliseo Rossi	318 - 319 - 320	68,70
Roberti Maria Cristina	114	26,60
Luca Ricci	315 - 411 - 414 - 415 - 420	156,60
	Totali :	540,36

Assenti: Sam Residence, Oreste di Cori, Paolo Gatti, Maurizio Anni, Collini Roberta, Stefano Bordiga, Brigoni Dialma, Nocivelli Bruno, Prisco Michele e Simone Marziali.

Si procede all'apertura dell'Assemblea

I Presenti nominano Presidente e Segretario di Assemblea.

Ferdinando Tonin viene nominato quale Presidente di assemblea e Arch. Guido Dallamano quale Segretario.

Il Presidente provvedere a controllare e verificare la natura delle regolarità di convocazione dell'Assemblea, le Raccomandate spedite con regolare preavviso come da disposizioni attuative art. 66, eseguite personalmente dall'Amm. Federico Ricci.

Avv. Eliseo Rossi monoproprietario di Bel Group S.p.a. conferisce incarico a Dallamano Guido direttamente dalla proprietà.

Il Presidente apre l'Assemblea alle ore 10:00 con il quale dà la parola all'Amministratore in carica Federico Ricci, per procedere ai lavori dell'O.D.G.

Prima dell'apertura del punto 1, il Sig. Marchiotto Ubert e Ing. Ricci Luca chiedono all'Assemblea e alla Roberti Maria Cristina se avesse incaricato di persona l'Avv. Livia Villani di presentarsi nell'assemblea del 30.03.2019 per dare i nominativi riguardanti gli appartamenti n° 111-216-114 di corrispondenza (Stefano Bordiga, Collini Roberta e la stessa Roberti Maria Cristina).

La Sig.ra Roberti Maria Cristina conferma quanto sopra.

Inoltre si è presentato in assemblea il Sig. Albino Collini che presenta delega della "Delegata/Rappresentante" Roberta Collini (app. 114). L'Amministratore spiega al contrario della delega di Avv. Eliseo Rossi che viene direttamente dalla proprietà, la delega differisce di legittimità poiché il Delegato/Rappresentante dei multiproprietari dell'unità immobiliare, (in questo caso 216, la delega della Sig. Collini Roberta,) non può essere considerata valida e non può subdelegare.

Federico Ricci
Guido Dallamano

Albino Collini

Stefano Bordiga
Federico Ricci

Il Sig. Albino Collini è stato cortesemente invitato a non partecipare all'assemblea non avendo i requisiti.

L'Amm. illustra il punto 1, nonché la posizione in giudizio della "Nikolas" e le prossime udienze.

Come da scioglimento di riserva incamerata all'udienza del 10/04/2019, in R.G. 4428/2018 il Tribunale di Trento ha rilevato la richiesta di esibizione, avanzata da parte della RTA, nei confronti della Nikolas Multigestioni relativamente al registro IVA vendite e libro giornale comprese le fatture emesse in riferimento al periodo di gestione turistica, inoltre è stata ammessa la richiesta di interrogatorio formale nei confronti del rappresentante legale della stessa, Franco Giannone. La data di fissazione, comprensiva di escussione dei testi è stata programmata per il giorno 16.09.2019

Viene allegato al presente verbale provvedimento di ordinanza e fissazione.

In data 29 maggio è stato notificato da parte di NikolasMultigestioni un decreto ingiuntivo con iscrizione R.G. 1460/2019 con il quale richiede un importo pari a 73.945,39 €.

La richiesta di spese per opere di straordinaria manutenzione e adeguamento, per un totale di 25.049,39 € ; contrario a quanto sottoscritto nel contratto di affitto, (art.7), con cui in nessun caso il gestore turistico avrebbe dovuto provvedere ad eseguire lavori sulla struttura senza autorizzazione e coordinamento con l'Amministrazione. A seguire la stessa ha prodotto una fattura di indennità con cui dichiara che non avrebbe avuto la disponibilità di 4 appartamenti per un totale di 30.000 € e produce una fattura di soggiorno con cui l'ex Amministratore avrebbe soggiornato presso l'Hotel Posta dal 22/12/2016 al 31/08/2017 per un totale di 18.900 €.

Insieme all'ex Amministratore è stata già raccolta tutta la documentazione riguardante sia la completa disponibilità degli appartamenti in tale periodo che i documenti comprovanti che non vi è stato nessun soggiorno da parte dell'ex Amministratore nei termini dichiarati dalla Nikolas.

L'Amministratore fa presente che nell'immediatezza della notifica ha conferito incarico per la costituzione in giudizio , nonché per l'avvio della mediazione obbligatoria in base al d.lgs. n.28/210, all'Avv. Cosimo Guaglianone del foro di Bari, presso il suo studio in V.le Papa Giovanni XXIII 19, il quale si sta già occupando nell'interesse della RTA, dell'azione di risoluzione per inadempimento del contratto di affitto nei confronti della NikolasMultigestioni e servizi dinanzi al Tribunale di Trento.

Infine l'Amministratore fa presente di aver ricevuto comunicazioni/segnalazioni da parte di numerosi comproprietari circa il mancato invio da parte di NikolasMultigestioni sia dei listini/prezzi agevolati sia della comunicazione con invito a dichiarare l'intendimento di utilizzazione del proprio periodo di godimento. La circostanza si è verificata sia per la decorsa stagione invernale 2018/2019, e si è riproposta anche per l'attuale stagione estiva con grave danno e pregiudizio per i multiproprietari. Suggestisce che nella controversia già pendente avanti il Tribunale di Trento per il rilascio della struttura, tra le varie voci di risarcimento, venga avanzata anche questa specifica domanda.

La Sig. Roberti Maria Cristina presenta documento che viene allegato ai verbale.

A riguardo del documento presentato dalla stessa Sig. Roberti, si precisa che il Delegato assume scelte e deliberazioni nell'interesse dei multiproprietari deleganti e della stessa RTA in forma legittima. L'Amministratore fa presente che è stata convocata l'assemblea straordinaria appositamente per fare visionare ed aggiornare i Delegati circa la situazione documentale che i vari

procedimenti in corso. Comunque per ogni specifica richiesta di documentazione l'Amministratore è a disposizione di ciascun Delegato;

Qualora un Delegato per i propri multiproprietari voglia richiedere altra documentazione specifica inerente alla RTA per i propri deleganti, tale attività dovrà essere considerata onerosa e sarà esclusivamente a carico di chi ha effettuato la richiesta come da tariffe professionali, con pagamento anticipato per non aggravare i costi e l'attività di amministrazione per tutta la Comunione RTA.

In questa sede occorre che i Delegati ratifichino il mandato conferito dall'Amministratore in via d'urgenza.

Dopo ampia ed approfondita discussione nel corso della quale l'Amministratore fornisce i chiarimenti richiesti l'assemblea (Tonin, Ricci, Marchiotto, Dallamano, Chiarini e delega Rossi) complessivamente per (513,76 mill.), con astensione della Sig.ra Roberti Maria Cristina (26,60 mill.), deliberano di autorizzare l'Amministratore Federico Ricci a resistere nella controversia promossa dalla Nikolas Multigestioni facendo opposizione al decreto ingiuntivo R.G. 1460/2019 emesso dal Tribunale di Trento, avvalendosi a tal fine dell'assistenza dell'Avv. Cosimo Guaglianone del Foro di Bari. Il mandato all'Avv. Guaglianone si intenderà necessariamente esteso alla obbligatoria preventiva fase di mediazione/conciliazione. L'assemblea chiede all'Amministratore di fare presentare all'Avv. Guaglianone un preventivo. L'assemblea sempre ad unanimità delibera di richiedere un parere all'Avv. Guaglianone sull'opportunità/legittimità di richiesta di provvedimento ex art. 700 c.p.c. nel procedimento già esistente relativo alla causa R.G. 4428/2018 promossa avanti il Tribunale di Trento contro Nikolas Multigestioni per farne dichiarare l'inadempimento al contratto d'affitto di azienda con contestuale rilascio della struttura. Nella suddetta controversia inoltre dovrà essere richiesta - se compatibile con la domanda giudiziale già pendente - anche la richiesta di danni patiti dai comproprietari per il mancato invio/rispetto dei listini/prezzi agevolati ed il mancato avvio delle comunicazioni con richiesta di uso dei turni laddove il mancato invio abbia poi impedito ai comproprietari di utilizzare le settimane.

L'Assemblea propone di richiedere un danno forfettariamente determinato in euro 100 per settimana di proprietà.

L'Ing. Ricci Luca chiede il motivo per il quale la Sig.ra Roberti Maria Cristina si astiene a questa votazione di delibera, (delibera che è espressamente a tutela e a favore della RTA), contro la Nikolas Multigestioni. La Sig.ra Roberti Maria Cristina risponde che le motivazioni sono nel documento presentato. Il Sig. Ubert Marchiotto fa presente che durante le assemblee viene messa a disposizione tutta la documentazione necessaria a considerare una deliberazione che è favore della RTA, nello stesso interesse dei deleganti che rappresenta. Inoltre il Sig. Ubert Marchiotto fa presente che da diversi anni tutta la situazione è conosciuta da sempre dai Delegati. Se la Sig.ra Roberti vuole mettersi a conoscenza di tutta la situazione l'Amministratore è a disposizione per fissare un appuntamento singolare per la stessa.

L'Assemblea rimette la parola all'Amministratore per il punto 2 di O.D.G. per relazionare sulle attività di Amministrazione.

L'Amm. Federico Ricci relaziona sulla mancata accettazione da parte dei Rappresentanti/Delegati delle unità immobiliari 111 (Stefano Bordiga), e 216 (Collini Roberta), nominati in data 30.03.2019.

Da parte di Stefano Bordiga è stato riferito che non intende assolutamente accettare la carica, richiesta dalla precedente Avv. Livia Villani, che aveva espresso di rinnovare il delegato decaduto.

In forma uguale, ad oggi, la Collini Roberta non hanno conferito in assemblea personalmente; pertanto saranno nuovamente convocati tutti i multiproprietari degli appartamenti 111, 216 per rinnovare il proprio Delegato/Rappresentante, entro 90 giorni dalla data odierna.

Si propone di fissare la data delle Assemblee per il rinnovo del Rappresentante/Delegato delle unità immobiliari, in 1° convocazione per il giorno 28 settembre ore 10:00; in 2° convocazione per il giorno 29 settembre ore 09.30, presso questa sede "Palazzo Grassi", via Marsala 12, Bologna.

Di cui l'Amministratore provvederà per tempo ad inviare le rituali convocazioni a tutti i Multiproprietari delle relative unità immobiliari. I Delegati approvano ad unanimità (540,36 mill.)

L'Amm. Federico Ricci si pronuncia sullo stato di avanzamento della RTA, riguardante le attività deliberate nel precedente mandato assembleare con riferimento allo stato di messa in mora e diffida ad adempiere ai diversi multiproprietari debitori e morosi ai sensi dell'art. 1219 c.c. e s.s. nei confronti della RTA e quindi di poter procedere alla riscossione dei crediti, si propone di inviare tale ai multiproprietari che superano un importo di 500,00 euro. Tali raccomandate A/R verranno conteggiate con i costi di sollecito invio pari a 10,00 euro + spese postali, come da precedente preventivo dell'Amministratore presentato.

L'Assemblea delibera di obbligare l'Amministratore di incaricare un legale di riferimento per la riscossione delle morosità entro 20 giorni dalla data odierna. L'Amministratore comunica che sono già stati presi contatti con l'Avv. Michele Bonfiglioli del foro di Bologna e che lo stesso Amministratore provvederà ad incaricare l'Avvocato entro 20 giorni dalla data odierna per il recupero delle morosità.

I delegati (Tonin, Ricci, Marchiotto, Dallamano, Chiarini e delega Rossi) complessivamente per (513,76 mill.), con astensione della Sig.ra Roberti Maria Cristina (26,60 mill.) approvano.

L'Amm. Federico Ricci riferisce che ha avuto un incontro con il curatore fallimentare Avv. Claudio Maroncelli in data 09 luglio 2019, che l'Adunanza dei creditori per esame di stato passivo è fissata per il giorno 17/10/2019, e che a causa della morosità di Sam Residences & Resortes sarà necessario presentare insinuazione al passivo per i crediti della RTA, come da precedente deliberazione di assemblea.

L'Amm. Federico Ricci comunica all'Assemblea che i monoproprietari Brigoni e Nocivelli hanno proposto impugnazione della delibera dell'assemblea del giorno 31.03.2019 richiedendo la procedura di mediazione presso l'Organismo di Mediazione Forense di Trento; la comparizione delle parti è fissata per il giorno lunedì, 16 settembre 2019. Stante l'urgenza l'Amministratore ha conferito mandato per la difesa legale della RTA l'incarico all'Avv. Moser del foro di Trento, che già ha patrocinato gli interessi della RTA in altre controversie. Con il suddetto difensore l'Amministratore ha già avuto un incontro per consegnare tutti i documenti e gli atti necessari alla difesa della RTA. Occorrerà comunque che l'assemblea deliberi di ratificare l'incarico per la difesa della RTA all'Avv. Moser del foro di Trento, nel procedimento di Mediazione promosso da Brigoni/Nocivelli.

In questa sede occorre che i Delegati ratifichino il mandato conferito dall'Amministratore in via d'urgenza. Dopo ampia ed approfondita discussione nel corso della quale l'Amministratore fornisce i chiarimenti richiesti l'assemblea delibera con voti favorevoli (Tonin, Ricci, Marchiotto, Dallamano, Chiarini e delega Rossi) complessivamente per (513,76 mill.), con astensione della Sig.ra Roberti Maria Cristina (26,60 mill.) deliberano di autorizzare l'Amministratore Federico Ricci a resistere nella controversia promossa dalla Dialma Brigoni e Nocivelli Bruno per l'impugnazione della delibera assembleare del giorno 31.03.2019 affidando la difesa legale all'Avv. Franco Moser del Foro di Trento con obbligo di richiedere al predetto difensore un preventivo di spesa.

La Sig. Roberti alle 11:33 lascia l'assemblea consegnando il documento sopracitato, (Allegato A – 1 foglio e fa presente che rimane a disposizione presso l'Amministrazione).

L'Amm. Federico Ricci rammenta che sta procedendo per la regolarizzazione fiscale e contabile della RTA, che è in fase di completamento l'Archivio Anagrafe della RTA. Fa presente altresì che molti comproprietari non hanno ancora provveduto alla consegna dei "moduli anagrafici" per cui si riserva – nei termini di cui alla delibera del giorno 31.03.2019 – di richiedere il pagamento della costo aggiuntivo di euro 100 a tutti coloro che non hanno provveduto all'invio del modulo anagrafico. L'Assemblea ad unanimità invita l'Amministratore a completare il Registro Anagrafe ed a presentare ai multiproprietari inadempienti la somma di euro 100 a titolo di costo aggiuntivo per rifondere le spese di ricerca specifica di ciascuno.

L'Amm. Federico Ricci relaziona che è in corso il rinnovo del sito web dedicato alla Comunione dei Multiproprietari della RTA, e procederà con la richiesta di un preventivo per una piattaforma online e una sezione dedicata per ogni multiproprietario affinché si possa avere aggiornata la propria posizione sia sui dati anagrafici e di residenza, telefono, mail, che anche per quanto riguarda la propria posizione finanziaria e il proprio periodo di vacanza con eventuale prenotazione e/o posizione dei buoni reddito ed ogni multiproprietario potrà accedere alla propria area riservata e modificare in qualsiasi momento i propri dati, per gli opportuni cambiamenti.

Varie ed Eventuali

Si ricevono gli aggiornamenti dei conteggi relativi alle attività dei Delegati a consuntivo 2018.

Vengono aggiunti ai conteggi degli anni precedenti che saranno saldati completamente appena le disponibilità di cassa lo consentono e/o previo acconti almeno 50%.

A questo punto su indicazione dei Delegati si ritiene opportuno che l'Assemblea – per quanto occorrer possa – ratifichi in data odierna la delibera assunta il giorno 31.03.2019 di nomina di Federico Ricci quale Amministratore Pro Tempore alle condizioni tutte previste della citata delibera. Inoltre – per quanto occorrer possa – l'Assemblea ad unanimità di 513,76 millesimi - delibera di ratificare ogni altra determinazione assunta in occasione della sopracitata assemblea del 31.03.2019.

A questo punto, null'altro essendovi più da deliberare la seduta viene sciolta alle ore 12:07.

Bologna, 21/07/2019

Presidente

Segretario