

**ASSEMBLEA DEI DELEGATI DI PROPRIETA' DELLA R.T.A. HOTEL POSTA  
MADONNA DI CAMPIGLIO**

Il giorno 29 luglio alle ore 10 a seguito di convocazione a mezzo raccomandata avanzata a richiesta di BEL sa, Chiarini Carla e Paolo Gatti, si è tenuta in Bologna, via Marsala, l'assemblea in seconda convocazione dei delegati facenti parte della R.T.A. HOTEL POSTA.

Preliminarmente il rappresentante di BEL spa deposita distinta delle raccomandate inviate ai delegati in data 18 luglio 2018.

Sono presenti i delegati:

GATTI PAOLO	delegato appartamenti	115, 212, 215	mill. 78,20
GUIDO DALLAMANO	delegato appartamenti	311, 312, 314	mill. 85,30
CHIARINI CARLA	delegato appartamenti	416, 418, 419	mill. 102,80
RICCI LUCA	delegato appartamenti	315, 411, 414, 415, 420	mill. 156,60
BEL SPA	appartamenti	318, 319, 320	mill. 68,70
FRANCO & LUISA S.R.L.	ristorante		mill. 20,00

Nessun altro è presente.

Millesimi presenti rappresentati dai delegati 511,60

A questo punto il rappresentante di Bel spa chiede che l'Assemblea nomini un Presidente ed un segretario.

Viene nominato presidente Gatti Paolo e Segretario Eliseo Rossi.

Il Presidente, preso atto della presenza di sei seguenti multi proprietari:

OTTORINO DERELLI (112 periodo 17, 18)

LAURA PARAGONA (314 - periodo 11)

GIORDANA ANDREA (216 - periodi 5,10,11 30, 31)

PELLEGRINI GIANCARLO (316 turno 21 mill. 0,349)

delega Giannotti Alexandra

GIANNOTTI PAOLO (316 - turno 3,4 mill 1,921 e 2.735)

delega Giannotti Alexandra

BALDI PATRIZIA (turno 34 appartamento 314)

UNGARELLI MAURIZIO (turno 35 appartamento 211 mill. 0,191)

TONIN FERDINANDO (turno 34 appartamento 412)

La dr. Paragona nella Sua qualità di multi proprietaria dell'appartamento 314 e delegata dal signor Giordana (appartamento 216) richiede la verifica dei millesimi effettivamente rappresentati anche in considerazione della possibile intervenuta decadenza dei delegati assenti da oltre quattro assemblee, e dalla notizia delle revoche intervenute verso alcuni dei delegati come rappresentato nel corso della precedente assemblea del 24 giugno 2018.

L'ing. Ricci, replica e fa presente che l'assemblea è assemblea dei delegati e quindi gli unici che sono legittimati ad intervenire sono i delegati e non anche i multi proprietari.

La verifica delle quote relative ai delegati deve intendersi per quella che è pervenuta effettivamente all'amministrazione dopo formale convocazione di assemblea di immobile in cui si sia dato atto ai reali accadimenti e si possa esprimere il 51% di quell'immobile.

Precisa che nessuna delle revoche indicate da Laura Paragona raggiunge ad oggi significativi valori millesimali atti a modificare le deleghe.

Tali motivazioni ugualmente corrispondono ai documenti presentati dall'avv. Zagni per conto di Brigoni Dialma ed altri, nell'assemblea del 24 giugno tant'è che sono state convocate solo per il rinnovo dei delegati le assemblee degli appartamenti di Bellucci Luciano.

Fa presente che l'ex amministratore aveva convocato in tempi in cui ancora aveva poteri per farlo, le assemblee di piano atte a dar modo ai singoli proprietari di immobile di rinnovare la propria delega immobiliare ed a tali assemblee nessuna revoca è intervenuta sulle deleghe esistenti.

Alexandra Giannotti in qualità di delegata di Paolo Giannotti dichiara non valida e non atta a deliberare l'assemblea per difetto di rappresentanza degli appartamenti 112, 214 e 316 e chiede la prova della avvenuta convocazione della assemblea dei singoli appartamenti.

La dottoressa Paragona si associa alla eccezione avanzata da Alexandra Giannotti in ordine alla nullità di convocazione della assemblea.

L'ing. Ricci fa presente che risultano effettuate le convocazioni in modo regolare sia a mezzo raccomandata sia a mezzo stampa e quindi ritiene che l'assemblea sia validamente costituita per deliberare quelle questioni urgenti anche a tutela delle situazioni patrimoniali di tutti i proprietari.

Ritiene altresì che le continue richieste della dr. Paragona e della signora Giannotti determinano, così come nella assemblea del 24 giugno 2018 un danno patrimoniale alla comunione perché impediscono alla assemblea dei delegati di prendere urgenti ed imprescindibili decisioni.

Si riserva quindi a nome degli appartamenti dei quali è delegato di chiedere i danni con le dovute azioni legali alla signora Giannotti ed alla signora Paragona in tutte le sedi anche di tipo penale ravvisando il loro comportamento in assemblea al limite della intimidazione.

Conclude pregando il Presidente della assemblea perché si proceda alla discussione dei punti dell'ordine del giorno per poter deliberare.

Il delegato Dallamano invita i presente a tenere un atteggiamento collaborativo al fine di non protrarre ulteriormente nel tempo la situazione di stallo in cui versa la R.T.A., nel comune interesse

Propone inoltre che la seduta odierna venga impiegata al fine di individuare un amministratore e di delineare gli incarichi ed i compiti vincolanti da affidare allo stesso in particolare la tutela dei diritti dei multi proprietari indipendentemente dai periodi posseduti da ciascuno e quindi tanto di una settimana quanto di periodi più lunghi e/o anche dei titolari di tutti i turni per ogni singolo appartamento.

La signora Baldi Patrizia proprietaria del turno 34 appartamento 314, propone la seguente mozione:

Premesso che per la trattazione di quanto segue si devono ritenere caducate tutte le pregiudiziali come sopra rappresentate e relative alla validità della presente assemblea, si potrebbe decidere:

a) di procedere con la nomina di un amministratore temporaneo;

b) di incaricare quale amministratore pro tempore fino al 31.12.2018 il signor Federico Ricci fissando il suo compenso;

c) di dare mandato all'amministratore di tutelare le proprietà ed i propri amministrati;

d) di predisporre un bilancio di previsione e di attivare ogni azione per incamerare le quote dovute dai singoli multi proprietari con l'obbligo di riferire periodicamente ai delegati degli appartamenti.

I delegati arch. Gatti, arch. Dallamano, signora Chiarini ed ing. Ricci ritengono condivisibile la proposta della signora Baldi integrata con i poteri per proporre le azioni ritenute opportune per la tutela della RTA, nessuna esclusa, ivi compresa quella nei confronti dell'attuale gestore Nikolas Multigestioni srl.

L'avv. Rossi preliminarmente fa presente che sarebbe opportuna una discontinuità nella gestione dell'amministrazione essendo Federico Ricci congiunto dell'ex amministratore.

In ogni caso l'amministratore temporaneo dovrebbe

- convocare una nuova assemblea generale dei multi proprietari entro il 30.11.2018 per demandare alla nuova assemblea generale

a) la nomina dei delegati di appartamento

b) la la nomina dell'amministratore,

c) l'esame e la approvazione del bilancio preventivo,

d) la valutazione ed acquisizione di preventivi per lavori straordinari tra i quali anche l'esecuzione delle opere richieste/disposte dalla P.A.

e) la valutazione di qualsiasi nuova iniziativa giudiziaria.

La signora Giannotti fa presente che il geom. Raffaele Piazzola di Madonna di Campiglio, ha dichiarato la propria disponibilità di accettare l'incarico di amministratore inviando un preventivo che viene acquisito.

Il presidente invita il signor Federico Ricci ad esporre il proprio preventivo per l'attività di amministrazione temporanea ed altresì a formulare la sua disponibilità ad accettare l'incarico temporaneo.

Il signor Federico Ricci dichiara la propria disponibilità ad accettare l'incarico di amministratore temporaneo e presenta la sua offerta facendo presente che, stante la criticità della situazione in atto,

*Alcan*

*Rossi*

le attività da compiersi in urgenza che verranno svolte comportano un impegno che non può essere parametrato alla durata temporanea e quindi propone un compenso pari ad euro 10.000,00 sino alla scadenza oltre al pagamento delle prestazioni/attività straordinarie previste dal preventivo proposto ed allegato al verbale.

Il Presidente invita l'Assemblea a valutare la proposta della signora Baldi nonché le offerte sia del signor Federico Ricci sia del geom. Raffaele Piazzola quest'ultimo non presente.

L'assemblea preso atto delle varie posizioni e punti vista espressi anche da non delegati, stante l'urgenza e le criticità dello stato di fatto delibera, con l'astensione di BEL spa:

- di nominare Federico Ricci amministratore temporaneo fino al 31.12.2018;
- di demandare all'amministratore di predisporre un bilancio consuntivo sino al 30.09.2018;
- di demandare all'amministratore di predisporre una bozza di bilancio di previsione con indicazione delle opere urgenti ed indifferibili richieste e/o imposte dalla P.A. e/o dalla situazione in atto;
- di acquisire almeno tre preventivi per ogni intervento di manutenzione straordinaria tra quelli indicati e previsti nella bozza di bilancio di previsione;
- di convocare l'assemblea dei multi proprietari per la nomina/rinnovo dei delegati entro il 30.11.2018
- di convocare l'assemblea dei delegati entro il 30.11.2018
- di acquisire dall'ex amministratore tutta la documentazione tecnica, amministrativa compresa quella relativa alle liti giudiziarie pendenti per riferire con apposita relazione alla convocanda assemblea;
- di avviare/proseguire le azioni giudiziarie per recuperare i crediti derivanti dal mancato pagamento delle quote condominiali già deliberate;
- promuovere il giudizio contro l'attuale gestore Nikolas Multigestioni srl per far dichiarare la risoluzione del contratto di affitto di azienda in corso per inadempimento dell'affittuario e /o comunque per ottenere la riconsegna della struttura con contestuale rilascio della stessa da parte della Nikolas Multigestioni srl;
- di sottoporre all'assemblea convocanda eventuali proposte da parte di nuovi gestori e le condizioni economiche offerte dagli stessi;
- di assegnare all'amministratore Federico Ricci un compenso forfettario di euro 10.000,00 oltre imposte per l'attività che verrà svolta sino al 31.12.2018 oltre alle prestazioni straordinarie previste dal preventivo allegato.
- di promuovere il giudizio contro l'ex gestore Collini Gestioni srl – come era stato deliberato in precedenti assemblee – per recuperare i crediti vantati dalla RTA Hotel Posta nei confronti del citato precedente gestore ed altresì di promuovere richiesta giudiziale per i danni patiti dalla RTA per effetto della pregressa attività svolta dalla Collini Gestioni sino al momento del rilascio della RTA Hotel Posta;
- di richiedere il pagamento di una somma di euro 50 (cinquanta) a millesimo di proprietà da versarsi entro il 30.09.2018 a titolo di fondo spese immediato per consentire all'amministratore di procedere ai mandati conferiti fermo restando che i precedenti versamenti effettuati verranno conguagliati su base millesimale; il versamento va eseguito sul conto corrente della RTA Sparkasse filiale di Dimaro IBAN IT 18 D 0604505598000006600033;
- di rinviare alla convocanda assemblea ogni ulteriore discussione, valutazione, decisione in ordine ai punti previsti all'ordine del giorno.

A questo punto null'altro essendovi da deliberare l'assemblea si scioglie alle ore 15,00 previa lettura e sottoscrizione del presente verbale

IL PRESIDENTE

PAOLO GATTI



IL SEGRETARIO

ELISEO ROSSI

