

## Verbale di Assemblea Hotel Posta RTA.

Andata deserta la 1° convocazione, si riunisce in 2° convocazione il giorno  
16 Novembre 2019, alle ore 10:05.

Sono presenti i seguenti membri del "Consiglio di Comunione" :

Oreste di Cori millesimi 107,70 - App 112 - 118 - 214 - 316
Tonin Ferdinando millesimi 52,60 - App 211 - 412
Ubert Marchiotto millesimi 94,80 - App. 111 - 120 - 121 - 216
Paolo Gatti millesimi 78,20 - App. 115 - 212 - 215
Dallamano Guido millesimi 85,30 - App. 311 - 312 - 314
Chiarini Carla millesimi 102,80 - App. 416 - 418 - 419
Maurizio Anni millesimi 22,50 - App. 220
Luca Ricci millesimi 156,60 - App. 315 - 411 - 414 - 415 - 420
Franco & Lusia per delega a Maurizio Anni, millesimi 20,00
Bel spa delega Rossi - App. 318 - 319 - 320 . Millesimi 68,70
Totale millesimi presenti : millesimi 789,20

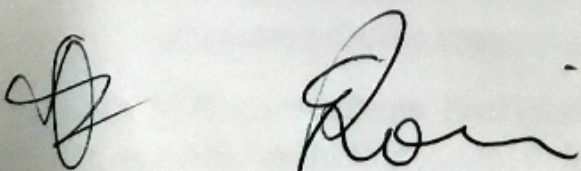
Assenti risultano : Roberti Maria Cristina (App.114), Prisco Michele (App.116),  
Marziali Simone (App.119), Dialma Brigoni (App.218), Nocivelli Bruno (App.219),  
Fallimento Sam Residences (Parti Comuni, Millesimi 80,00).

Totale assenti : Millesimi 210,80.

I presenti eleggono ad unanimità quale Presidente di Assemblea l'Avv. Eliseo Rossi e  
quale segretario Sig. Oreste di Cori.

Si procede a controllare la regolarità di convocazione, l'Amm. Federico Ricci esibisce  
tutti i cedolini delle raccomandate relative alla convocazione inviate in data 29/10/19;  
nonché copia della comunicazione a mezzo p.e.c. al curatore fallimentare di Sam  
Residences & Resortes, Dott. Avv. Maroncelli sempre nella medesima data.

Rilevata la regolarità delle convocazioni dichiara l'Assemblea regolarmente costituita.



Il Presidente passando all'esame dell'ordine del giorno, invita l'Amministratore ad illustrare il rendiconto annuale dal 30.09.18 al 30.09.19.

1. Presentazione del Rendiconto Annuale di competenza 30.09.18 – 30.09.19.  
(Art. 1130 bis c.c. e legge n.220/2012)

L'Amm. Federico Ricci illustra il rendiconto dal 30.09.2018 al 30.09.2019 facendo presente che, peraltro, la propria attività è iniziata il 29 luglio 2018; l'elaborato viene allegato al presente verbale di assemblea

L'Amm. Federico Ricci illustra le singole voci del rendiconto fornendo ai delegati tutti chiarimenti richiesti; chiarisce inoltre che per il periodo compreso tra il 31.12.2018 ed il 31.03.2019 non stati esposti compensi per attività ordinaria ma solo per alcune trasferte straordinarie assolutamente necessitate.

I delegati Marchiotto e Dallamano richiedono ulteriori chiarimenti circa le spese straordinaria evidenziate dall'amministratore nel relativo conto ed in particolare chiedono che vengano defalcate alcune voci di spesa straordinaria in quanto ritengono trattarsi di attività tipiche ordinarie; segnatamente trattasi delle voci relative alle trasferte effettuate in Bologna per adempimenti vari ed altresì le partecipazioni alle varie assemblee.

L'amministratore accogliendo le suesposte osservazioni defalca i rimborsi delle citate voci ammontanti complessivamente ad euro 1.496,00.

Inoltre a richiesta del delegato Rossi l'amministratore fa presente che la spesa relativa a compensi per assistenza fiscale e tributaria sono riconducibili all'attività di revisione contabile e fiscale della RTA dopo che la stessa è stata riconsegnata alla Comunione.

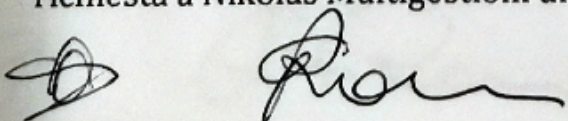
Dette spese si esauriranno con il corrente anno trattandosi di una voce assolutamente straordinaria in quanto proprio per effetto della regolarizzazione fiscale, contabile, tributaria, ai futuri adempimenti potrà provvedere l'amministratore.

L'amministratore fa comunque presente che la riorganizzazione della situazione contabile della RTA richiederà ancora qualche tempo anche per effetto delle difficoltà sino ad ora riscontrate

Il delegato Dallamano comunque sia ribadisce il proprio dissenso in ordine alla esposizione di alcune voci di spesa relative ai rimborsi straordinari esposti dall'amministratore, rimborsi che conseguentemente non intende approvare.

Il delegato Gatti invita comunque tutti i presenti a dare atto delle difficoltà oggettive nelle quali versa l'Amministratore per lo svolgimento delle proprie mansioni data la criticità della situazione e della conflittualità in corso tra alcuni monoproprietari/multiproprietari e la RTA stessa ed altresì tra la RTA ed il precedente gestore Collini Gestioni nonché con l'attuale Nikolas Multigestioni.

A riguardo di quest'ultimo tutti i delegati presenti chiedono che l'amministratore invii richiesta a Nikolas Multigestioni di immediato pagamento delle somme non



corrisposte in conformità al contratto di affitto vigente in quanto le somme versate dalla predetta sono del tutto arbitrarie e non in linea con il contratto di affitto.

Conseguentemente i versamenti effettuati da Nikolas Multigestioni devo essere considerati come acconti sul maggior dovuto.

A questo punto l'assemblea dei presenti ad eccezione del delegato Dallamano portatore di millesimi 85.30 approvano il rendiconto con le variazioni che l'Amministratore sarà tenuto ad apportare secondo quanto oggi deliberato.

Approvano il bilancio millesimi 703,90, contrari 85,30.

## 2. Relazione stato di morosità al 30.09.2019

L'Amm. Federico Ricci riferisce di aver inviato ai morosi nel numero di 152 la comunicazione di richiesta di pagamento delle somme non ancora da questi versate. Rammenta tuttavia che, secondo le deliberazioni dell'assemblea del 21.07.19; le raccomandate sono state inviate ai comproprietari con un debito superiore ad euro 500,00 e ciò al fine di contenere i costi gestionali. Di dette comunicazioni solamente 93 sono giunte a destinazione, mentre 59 sono state restituite in quanto i destinatari sono risultati dal servizio di Poste Italiane S.p.a. (irreperibili, trasferiti, sconosciuti, deceduti, inesistenti). Si renderà necessario a questo punto effettuare ulteriori ricerche anagrafiche per accertare gli effettivi luoghi di residenza con nuovi ed ulteriori costi.

L'Amministratore riferisce di aver già provveduto ad effettuare le relative ricerche agli ultimi comuni noti di residenza, e proseguirà quindi il completamento di aggiornamento anagrafe dei multiproprietari.

L'Amm. Federico Ricci infine fa presente che:

- a) è stata insinuato il credito della RTA HOTEL POSTA nel passivo del fallimento di Sam Residences & Resortes per la somma complessiva di € 95.917,00, in via chirografaria. Con buona probabilità per informazioni ricevute dal curatore fallimentare il credito è da considerare irrecuperabile.
- b) Dalla somma in sofferenza evidenziata nella relazione integrativa pari a circa 304.000 euro - dedotta la somma insinuata la passivo del fallimento Sam Residences (euro 95.917) - rimangono da incassare circa 210.000 euro.
- c) Gli inviti andati a buon fine rappresentano a grandi linee circa 100,000 euro; di questi solo pochissimi hanno sortito esito positivo.

L'Amministratore a questo punto propone che vengano inviate le raccomandate anche ai comproprietari con debiti inferiori ad euro 500,00.

L'Assemblea ad unanimità dei presenti autorizza l'Amministratore ad effettuare tutte le ricerche anagrafiche necessarie per individuare le effettive residenze dei comproprietari sia per l'aggiornamento dell'anagrafe sia per poter rinnovare le richieste di pagamento non andate a buon fine, ponendo le spese di ricerca a carico dei singoli multiproprietari i quali avevano l'obbligo di comunicare le variazioni di

residenza e/o di stato. Autorizza inoltre l'Amministratore ad inviare le richieste di pronto pagamento senza distinzione circa la somma dovuta. L'Amministratore riferisce che alcuni multiproprietari hanno fatto presente di aver saldato pagato somme direttamente ai fornitori che hanno richiesto dei decreti ingiuntivi e chiedono conseguentemente di vedersi conguagliare i pagamenti effettuate con le quote/rate, già versate e/o da versare. L'Assemblea invita conseguentemente l'Amministratore a tenere conto di queste eventuali singole situazioni e di provvedere.

### 3. Vicende giudiziarie Nikolas Multigestioni e servizi srl

In relazione al procedimento di R.G. 4428/2018 (risoluzione del contratto affitto d'azienda per inadempimento); l'Amministratore fa presente che in data 23 ottobre 2019 sono stati sentiti tutti i testimoni indicati dalle parti e la causa è stata rinviata all'udienza del giorno 12 novembre 2019 per la discussione finale. Peraltro, a detta udienza per effetto della sostituzione del Giudice, la causa è stata rinviata all'udienza del giorno 08.01.2020 alle ore 12:00, avanti al nuovo giudice Dott. Nicolò Pavoni.

In relazione al procedimento di cui R.G. 2504/2019 (causa di opposizione proposta dalla RTA per contestare decreto ingiuntivo richiesto dalla Nikolas Multigestioni srl).

Il Giudice istruttore a scioglimento di riserva incamerata in udienza del 23.10.19 ha rigettato la richiesta di provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo avanzata da Nikolas Multigestioni srl; ha altresì rigettato tutte le istanze istruttorie ed ha rinviato la causa per la discussione finale all'udienza del giorno 11.12.2019 alle ore 12:00.

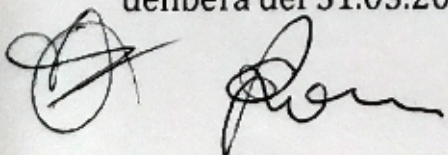
Si allega copia del provvedimento dinanzi citato al verbale di assemblea.

I delegati prendono atto delle nuove tempistiche del Tribunale facendo presente che le stesse dilatano i tempi di definizione della causa.

### 4. Vicende O.M.F. di Trento per impugnazioni Brigoni/Nocivelli

Si relaziona sugli andamenti delle impugnazioni effettuate dai Sig.ri Dialma Brigoni e A.P.B. Nocivelli spa, rispettivamente monoproprietari delle unità immobiliari 218,219. Più precisamente :

- a) L'Avv. Moser difensore della RTA ha comunicato che è stata fissata udienza per la precisazione delle conclusioni per il giorno 10.01.2020 alle ore 10:30 in merito al procedimento di impugnazione del verbale di delibera del 29.07.2018. Successivamente a detta udienza la causa verrà trattenuta dal Giudice per la decisione, presumibilmente la sentenza verrà depositata 2/3 mesi dall'udienza.
- b) Inoltre i suddetti sopracitati Brigoni Dialma e A.P.B. Nocivelli spa hanno citato la RTA in persona dell'Amministratore avanti il Tribunale di Trento all'udienza del giorno 07.02.2020 alle ore 09:00, chiedendo la nullità e/o l'annullamento della delibera del 31.03.2019 e verbali di rinnovo delegati delle unità immobiliari



tenutesi il giorno 30.03.2019. L'Amministratore chiede quindi che l'assemblea valuti l'opportunità e/o la convenienza di costituirsi in giudizio per resistere alla domanda proposta da A.P.B. Nocivelli spa e Dialma Brigoni, conferendo all'Avv. Moser del Foro di Trento il mandato per assistere la RTA.

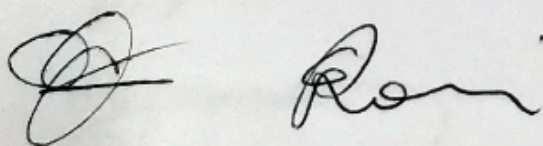
- c) Infine, i predetti comproprietari, congiuntamente hanno impugnato la delibera della precedente assemblea straordinaria della RTA tenutasi il 21.07.2019 con procedimento per mediazione obbligatoria N. 323/2019, presso O.M.F. tenutasi nella giornata del 08.11.2019. L'Amministratore ha partecipato unitamente all'Avv. Moser già difensore della RTA nelle contraversie già pendenti contro i sopracitati A.P.B. Nocivelli e Brigoni. La seduta si è chiusa senza conciliazione e verosimilmente, ci sarà da attendersi l'ennesima citazione davanti il Tribunale di Trento.

L'Amministratore a questo punto chiede che l'Assemblea ratifichi il proprio operato in relazione alla partecipazione avanti O.M.F tenutosi il giorno 08.11.19 effettuata in urgenza in occasione della quale non è stata conciliata la vertenza. Chiede inoltre, in via preventiva nel caso in cui A.B.P. Nocivelli spa e Dialma Brigoni, promuovano azione giudiziale per fare dichiarare l'annullamento e/o nullità della delibera di assemblea straordinaria del 21.07.19, che l'assemblea autorizzi la costituzione in giudizio dell'Amministratore per resistere alla domanda giudiziale conferendo il mandato di assistenza legale all'Avv. Moser del Foro di Trento.

L'Assemblea ad unanimità dei presenti autorizza l'Amministratore a proseguire nell'eventualità la controversia contro A.B.P. Nocivelli Spa e Dialma Brigoni, affidando il mandato difensivo alla RTA all'Avv. Franco Moser del Foro di Trento.

#### 5. Azioni da intraprendere verso la Collini Gestioni srl

L'Amministratore riferisce che per tale esecuzione al mandato conferitogli dall'Assemblea del 29.07.18 e del 31.03.19 per promuovere la causa di risarcimento danni nei confronti della Collini Gestioni srl ha preventivamente consultato l'Avv. Moser del Foro di Trento, (già difensore della RTA in altri procedimenti e che conosce compiutamente la vicenda) chiedendogli un parere sulla fattibilità del giudizio ed un preventivo dei costi. Non appena l'Avv. Moser si sarà espresso su entrambe le questioni l'Amministratore trasmetterà una relazione e/o convocherà un'assemblea straordinaria per la decisione definitiva. Il delegato Luca Ricci chiede che l'Amministratore invii comunque una raccomandata alla Collini Gestioni srl e personalmente ai Sig. Collini Nicola e Collini Piergiorgio per rinnovare le precedenti richieste di risarcimento danni, gli altri delegati si associano.



## 6. Varie ed Eventuali

L'Amministratore riferisce che durante l'esecuzione dei lavori di adeguamento richiesti da Comune di Pinzolo, la Sig. Roberti Maria Cristina ha inviato del tutto illegittimamente e pretestuosamente una raccomandata/diffida all'impresa Salvadori (ditta appaltatrice), all'Ing. Bruti (direttore dei lavori) ed al Comune di Pinzolo diffidando tutti quanti a proseguire i lavori avviati. L'impresa Salvadori, in prima battuta ha ritenuto di sospendere i lavori chiedendo chiarimenti all'ex Amministratore Ing. Luca Ricci al quale contestava la qualifica. Parimenti l'Ing. Bruti comunicava che si sarebbe astenuto dal proseguire l'attività di direttore dei lavori, di fatto la diffida della predetta Maria Roberti Cristina ha comportato il fermo del cantiere per 3 settimane, tempo che è servito all'Ex Amministratore Luca Ricci per provare anche avanti il Comune di Pinzolo la infondatezza e temerarietà della diffida. Vero è che anche il Tribunale di Trento ha confermato la legittima nomina in allora dell'Ing. Luca Ricci quale Amministratore. Al fermo cantiere è conseguito oltre che un ritardo nella consegna delle opere e un ritardo nella riapertura della struttura, un addebito di penalità contrattuali sia da parte di Salvadori Costruzioni srl, nonché ulteriori dell'Ing. Bruti. L'Amministratore chiede all'Assemblea di poter riaddebitare alla suddetta Roberti Maria Cristina i maggiori costi di cantiere addebitati al cantiere della RTA per causa stessa.

L'Amministratore riferisce che è stata impostata e completata la sezione dedicata ai multiproprietari sul sito della comunione : [www.hotelpostamc.com](http://www.hotelpostamc.com);

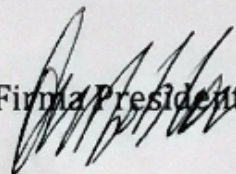
Procederà nei prossimi giorni con l'inserimento dei dati per i singoli accessi ed i multiproprietari riceveranno email di registrazione.

L'Amministratore riferisce che questa attività verrà compresa nella quota di Amministrazione Ordinaria e non saranno aggiunti ulteriori oneri alla RTA.

A questo punto essendo gli esauriti posti all'ordine del giorno e nessuno chiedendo la parola, l'assemblea viene chiusa, previa redazione e sottoscrizione del presente verbale, alle ore 15:00.

Bologna, 16.11.19,

Firma Presidente :



Firma Segretario :

