

COMUNIONE HOTEL POSTA RTA

Via cima tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, TN.

VERBALE DI ASSEMBLEA DEL 03.07.2020

Andata deserta la prima convocazione, il giorno 03 del mese di luglio 2020 alle ore 09:30, presso ZanHotel Europa di via Boldrini 11 (Bologna) si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ordinaria del Consiglio di Comunione della RTA HOTEL POSTA.

Sono presenti o rappresentanti per delega i sig.ri :

Ferdinando Tonin	Appartamenti 211 - 412	Millesimi 52,60
Ubert Marchiotto	Appartamenti 111 - 120 - 121 - 216	Millesimi 94,80
Paolo Gatti	Appartamenti 115 - 212 - 215	Millesimi 78,20
Dallamano Guido	Appartamenti 311 - 312 - 314	Millesimi 85,30
Chiarini Carla	Appartamenti 416 - 418 - 419	Millesimi 102,80
Bel Group spa in qualità di proprietario delega Ubert Marchiotto	Appartamenti 318 - 319 - 320	Millesimi 68,70
Luca Ricci	Appartamenti 315 - 411 - 414 - 415 - 420	Millesimi 156,60
Totale		639/1000 millesimi

Risultano assenti i sig.ri : Oreste di Cori (app.112-118-214-316) ,millesimi 107,70; Brigoni Dialma (app.118, millesimi 23,80), Nocivelli Bruno (app. 219 per millesimi 25,10), Prisco Michele (app. 116, millesimi 29,50), Marziali Simone (app.119, millesimi 25,80), Roberti Maria Cristina (app. 114 per millesimi 26,60), Maurizio Anni (app. 220 per millesimi 22,50), Franco e Luisa (Ristorante) millesimi 20,00, Sam Residences & Resortes (parti comuni per millesimi 80,00); Per totale complessivi di millesimi assenti : 361/1000 millesimi.

Verificata la situazione dei presenti e assenti con relativi millesimi, i presenti pari a millesimi 639/1000 procedono a nominare quale Presidente Arch. Paolo Gatti e quale Segretario l'Amm. Federico Ricci.

Il presidente di Assemblea esamina le distinte di invio Raccomandate di convocazione inviate tramite via Posta n.13 Raccomandate e n. 3 convocazioni via email pec certificata, dichiara valida l'assemblea e atta a deliberare sul seguente o.d.g. come da convocazione.

ORDINE DEL GIORNO

1. Nomina/Rinnovo Amministratore e determinazione del suo compenso.
2. Approvazione nuovi riparti e conteggi multiproprietari 01.03.2020.
3. Nomina di un legale per il recupero delle morosità ancora pendenti.
4. Nomina di un legale per le azioni giudiziarie nei confronti della Collini Gestioni.
5. Ratifica dei precedenti verbali (29.07.18 - 31.03.19 - 21.07.19 - 16.11.19).
6. Varie ed Eventuali.

Luca Ricci *Paolo Gatti* *Federico Ricci*

(1° punto). L'Amm. Federico Ricci illustra in assemblea il preventivo per il proseguimento dell'attività di Amministrazione e si dice disponibile per il proseguimento dell'attività finalizzato al risanamento della situazione legale (inerente ai contenziosi in atto e successivi) e tecnico amministrativa della RTA HOTEL POSTA. Il compenso richiesto è di imponibili 10.000,00 euro per l'attività ordinaria annuale (con una riduzione di euro 5.000 rispetto all'anno precedente), oltre ogni attività straordinaria, spese di carattere personale e contributo cassa previdenziale 4% I.N.P.S. che sono indicate nel seguente preventivo, che viene allegato al verbale di assemblea.

L'Amm. fa presente che il suo incarico verrà conteggiato dalla data odierna per un' annualità, senza gravare la RTA del compenso di amministrazione dalla scadenza del mandato del 31.03.2020, pertanto non verranno addebitati 3 (tre) mesi (aprile, maggio e giugno) di attività svolta come Amministratore.

I Delegati prendono atto della proposta dell' Amministratore di euro 10.000,00 annuali (come percepiva l'ex. Amministratore Collini Piergiorgio dal 2007) + contributo 4% i.n.p.s. + un plafond forfettario di 1.100,00 euro per le trasferte occorrenti presso il Tribunale di Trento e/o sopralluoghi giornalieri presso l'Hotel Posta RTA), restano escluse eventuali permanenze di più giornate consecutive, che verranno conteggiate come segue : 25,00 euro all'ora per massimo 8 ore al giorno, oltre euro 100,00 forfettari complessivi per vitto e alloggio al giorno.

I presenti votano ad unanimità per totali 639,00 millesimi, di conferire mandato amministrativo con piena legittimità al qui presente Amm. Federico Ricci, l'assemblea chiede che tale importo sia mantenuto anche per l'anno 2021-2022, confermando fin da ora l'Amm. Federico Ricci fino al 03.07.2022 con assemblea di formale ratifica entro il 30.06.2021.

(2° punto). L' Amministratore espone e trasmette al Consiglio di Comunione della RTA HOTEL POSTA le "nuove ripartizioni dei multiproprietari" rendicontate al 01.03.2020 in cui vi sono presenti tutti gli accrediti effettuati dei multiproprietari dal precedente riparto del 30.09.2018. (Agli importi contabilizzati sono stati applicati i tassi di riferimento ABI 1,58% come indicato da regolamento).

I presenti votano ad unanimità per totali 639,00 millesimi, l'approvazione dei riparti dei multiproprietari, calcolati dall' Amministratore alla data del 01.03.2020.

L' Amministratore informa il Consiglio di Comunione che tali conteggi saranno caricati sul sito della comunione www.hotelpostamc.com , come i precedenti; quindi a disposizione ed accessibili a tutti i multiproprietari.

(3° punto). Il Consiglio di Comunione procede ad incaricare l' Avv. Federica Chiozzini per l'invio di lettera di sollecito al preventivo allegato, si decide di comune accordo, di procedere con le morosità più importanti, ovvero quelle che superano la somma di 500,00 euro. I presenti votano ad unanimità per totali 639,00 millesimi incaricando l' Avv. Federica Chiozzini come da preventivo che viene allegato al presente verbale.

(4° punto). Il Delegato Marchiotto riporta quanto scritto dalla Bel Group spa :

- "BEL vota contro alla richiesta di nuove cause e se la delibera verrà presa comunicheremo il formale dissenso ai termini dell'art. 1132 c.c."

Federico Ricci

F. Ricci *Marchiotto* *Gianni Lupat*

Gianni Lupat

Federico Ricci

Marchiotto

I rimanenti Delegati pari a millesimi 570,30 intendono procedere come da precedenti verbali ed incaricare l'Avv. Guaglianone per intraprendere e continuare le azioni giudiziarie verso la Gestione Collini srl, per i mancati affitti delle annualità dal 28.10.2013 al 29.06.2016 sino al rilascio forzato della struttura, inoltre ogni danno arrecato passibile di dimostrazione. I presenti votano per totali 570,30 millesimi; viene allegato il preventivo dell'Avv. Guaglianone al verbale di cui si accetta l'importo complessivo di tutte le voci da preventivo per un totale di euro 7.651,73 euro inclusa iva, rimborso forfettario 4%.

(5° punto). I presenti ad unanimità votano per totali 681,50 millesimi di ratificare giuridicamente i precedenti verbali del 29.07.18 – 31.03.19 – 21.07.19 – 16.11.19, della RTA HOTEL POSTA, a conferma della volontà "regina" della RTA verso persone della Comunione, terzi privati e soggetti istituzionali.

(6° Punto). Varie ed Eventuali

L'Amministratore informa l'assemblea che come da disposizioni del Tribunale ordinario di Trento ex art. 608 c.p.c. la data effettiva di rilascio forzato del gestore inadempiente Nikolas Multigestioni srl è fissata per il giorno 26 ottobre 2020 alle ore 10:00.

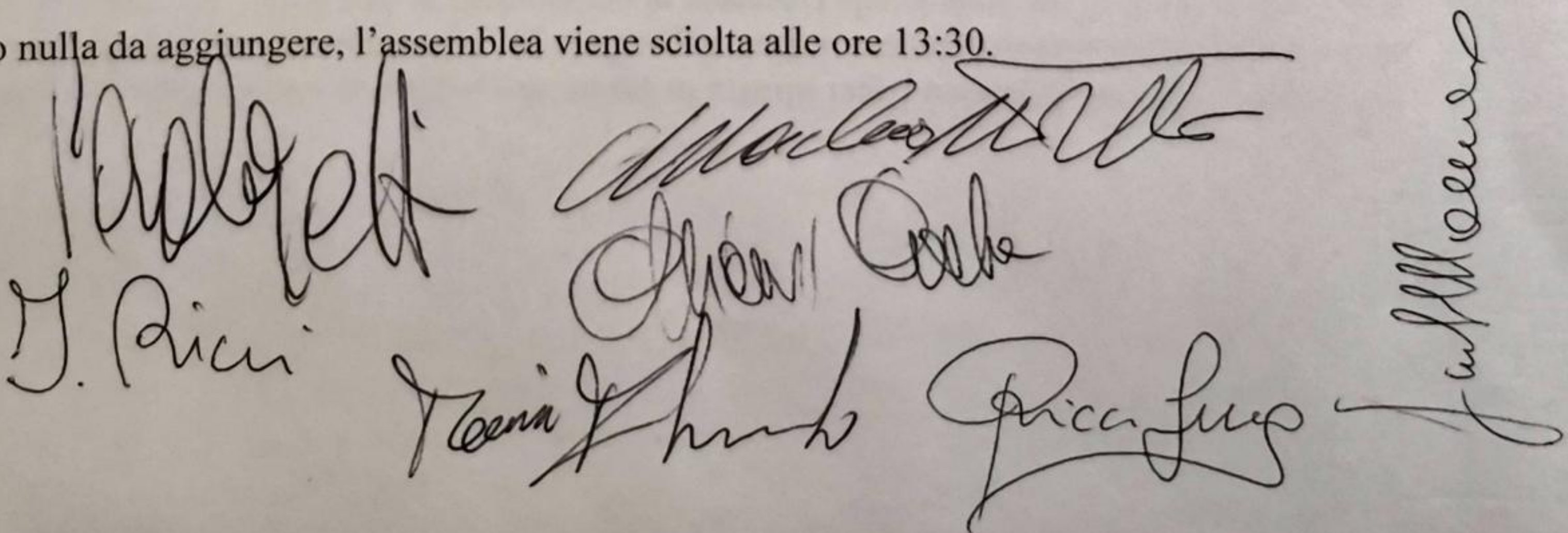
L'Assemblea chiede di inoltrare una richiesta di urgenza per le operazioni coatte di rilascio dell'albergo, che gli Ufficiali Giudiziari hanno comunicato di effettuare il 26 ottobre 2020, nonostante la Sentenza del Tribunale di Trento del 08.01.2020, già in loro possesso, che ordinava la consegna della struttura alberghiera entro il 28 febbraio 2020. La data del 26 ottobre 2020, pregiudica l'avvio della nuova gestione turistica invernale e il completamento dei lavori di sostituzione della caldaia a pellet già programmata e contrattualizzata con la ditta TT-ENERGY, un danno di mancato affitto per 3-4 mesi, circa 40.000-50.000 euro, i costi alla scadenza della licenza fornitaci dal Comune di Pinzolo per sostituzione della caldaia per circa 30.000- 40.000 euro e ulteriori costi per annullamento dell'installazione della caldaia stessa, oltre ai danni morali ed economici dei multiproprietari della RTA HOTEL POSTA subiti nella stagione estiva 2020, e che subiranno nella prossima stagione invernale 2020-2021.

L'Amministratore riferisce che le udienze con i multiproprietari Brigoni/Nocivelli assistite dall'Avv. Moser del Foro di Trento sono le seguenti: la prima impugnativa riguarda la delibera dd. 29.07.2018 ed è pendente sub n. 2920/18 R.G. In questa causa abbiamo depositato comparse conclusionali e repliche finali e siamo dunque in attesa della sentenza. La seconda vertenza avente ad oggetto la delibera dd. 31.03.2019 è pendente sub n. 3839/19 R.G. Qui abbiamo depositato le memorie istruttorie ed è fissata udienza per la prosecuzione del giudizio per il giorno 09 ottobre 2020 ore 09.30. La terza vertenza riguarda la delibera dd. 21.07.2019 è stata rifissata udienza per il giorno 18 settembre 2020, ore 9.30. Il che significa che dovremmo costituirci entro il giorno 29 luglio 2020. L'ultimo atto di citazione ricevuto riguarda la delibera assunta all'assemblea dd. 16.11.2019. La prima udienza è fissata per il giorno 06 novembre 2020 il che significa che dovremmo costituirci in giudizio entro il 17 ottobre 2020. Come detto a breve avremo la prima sentenza che potrà darci indicazioni anche in relazione alle vertenze successive.

Non avendo nulla da aggiungere, l'assemblea viene sciolta alle ore 13:30.

Presidente

Segretario

The block contains several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two signatures corresponding to the 'Presidente' and 'Segretario' labels. To the right, there are several other signatures, including one that appears to be 'J. Ricci' and another that is more stylized. On the far right, there is a vertical signature that reads 'J. Ricci'.