

Assemblea Ordinaria della RTA HOTEL POSTA del 25.05.2023 ore 10:30

Presenti: Giorgio Alberti (rappresentante cima brenta srl per millesimi 259,00 e delegato unità appartamenti 415,416,418 per millesimi 97,40); Giordano Gozza (delegato unità 314,412,414 per millesimi 106,30); Ferdinando Tonin (rappresentante unità 211 per millesimi 19,10); Oreste di Cori (delegato unità 112,118,214,316 per totali 107,70 millesimi).
Paolo Gatti (delegato appartamenti 215 e 212 per totali 51,40 millesimi).
Maurizio Anni (delegato unità 220 per millesimi 22,50); Daniele Travanini (delegato unità 419, 420 per totali 69,30 millesimi); Luca Ricci (delegato appartamenti 315 e 411 per millesimi 55,00),
Franco & Luisa (proprietà ristorante per 20,00 millesimi delega Giorgio Alberti).
Totali presenti 807,70/1000 millesimi.

Assenti: Ubert Marchiotto (delegato unità 120,121 per totali 48,10 millesimi),
Roberti Maria Cristina (delegata appartamento 114 per millesimi 26,60)
Abp Nocivelli (mono-proprietario appartamento 219 per millesimi 25,10).
Brigoni Dialma (mono-proprietaria unità 218 per millesimi 23,80)
Bel Group Spa (mono-proprietaria unità 318,319,320 per millesimi 68,70).
Totali assenti 192,30/1000 millesimi.

I presenti eleggono Presidente e Segretario di Assemblea, viene nominato Sig. Ferdinando Tonin Presidente e come Segretario l'Amministratore Dott. Federico Ricci.
L'Amministratore esibisce distinta di invio raccomandate di convocazione in data del 28.04.2023 e relative email pec inviate a cima brenta, franco e luisa e bel group spa sempre nella data del 28.04.2023.

Viene autorizzata da tutti i presenti la partecipazione in smartworking, come le precedenti assemblee, relativi riferimenti di legge 81/2017, direttiva Presidente del Consiglio dei Ministri del 1° giugno 2017, n. 3 (Lavoro Agile e Smartworking) anche in considerazione dell'Emergenza, degli ultimi alluvionamenti ed inondazioni che hanno pervaso tutta l'Emilia-Romagna e persistenti danni ancora visibili/strade impraticabili.

Il presidente di Assemblea controlla le relative distinte e dichiara l'assemblea valida e atta a deliberare in ordine ai punti di ordine del giorno.

I lavori di assemblea iniziano alle ore 10:40.

1. Relazione Amministratore.

Rendicontazione iMIS -Comune di Pinzolo

L'Amministratore comunica che (in relazione ad ultima assemblea del 28.02.2023) vi sono state novità positive in quanto date le disponibilità di cassa della Comunità, è stato possibile saldare n.2 annualità di tributo iMIS in forma nominale senza penali applicate per la comunità - (annualità 2018 e 2019), come da riferimenti normativi di L.P. n. 14 del 30 dicembre 2014 (legge finanziaria provinciale per il 2015), pubblicata sul Numero Straordinario n. 1 al B.U.R. n. 52/I-II del 31 dicembre 2014.

Tuttavia, le disponibilità di cassa attuali e precedenti non hanno consentito all'Amministrazione di provvedere al pagamento delle ulteriori annualità 2020-21-22-23 e né di poterlo fare prima temporalmente.



Pertanto, come discusso in assemblea straordinaria del 28.02.2023, è necessario che vengano richiesti tali tributi ai multiproprietari e qualora in futuro si potessero avere maggiori introiti dai canoni di locazione e disponibilità liquide di cassa, si procederà a sospendere e/o evadere tale richiesta, sperando di poter pagare i relativi tributi senza doverli chiedere ai multiproprietari. (In tal caso futuro, potranno essere addebitati nella propria quota contabile e detratti dalla quota dei buoni reddito).

Per quanto riguarda i multiproprietari che hanno effettuato pagamenti diretti dell'imposta Imis al Comune di Pinzolo, dovranno procedere individualmente con domanda di rimborso di quanto versato. (Verrà spedito modulo a tutti i multiproprietari con Informativa RTA HOTEL POSTA 2023).

Sentiti preventivamente i membri del Consiglio di Comunione, l'Amministratore ha chiesto di poter incaricare un legale di riferimento Avv. Luna Panteca (Membro direttivo dell'Ordine degli Avvocati della città di Trento) che per l'appunto indicasse la via più prudentiale e corretta, le peculiarità della disciplina, nonché il contesto con cui si debba procedere nella piena regolarità e disciplina di legge nella fattispecie della Residenza Turistica Alberghiera. La stessa ha quindi formulato parere legale che viene allegato al presente verbale di assemblea. (A)

L'Amministratore comunica che per correttezza e piena trasparenza verrà pubblicato tale anche sul sito dei multiproprietari www.hotelpostamc.com nella sezione documenti. (Con piena libertà di consultazione verso tutti i multiproprietari).

Tutti i presenti ad unanimità ratificano l'operato di Amministrazione e ringraziano l'Avv. Luna Panteca per la propria prestazione di assistenza stragiudiziale.

In data di martedì 14 marzo 2023, l'Amministratore ha nuovamente incontrato Dott.ssa Dina Passardi (Responsabile Ufficio Tributi del Comune di Pinzolo) per assicurarsi e verificare le relative posizioni differenti tra (unità immobiliari in mono proprietà e multiproprietà). Confermando quanto già riferito in precedenza ovvero che: (i proprietari delle unità in mono proprietà, del ristorante e del piano terra) data la loro singolarità nominale dovranno affrontare il pagamento del tributo Imis in piena autonomia. Compete invece, quindi all'Amministratore nonché legale rappresentante della Residenza, provvedere al pagamento in autoliquidazione delle altre unità in comunione di proprietà, data la collegialità e pluralità di soggetti proprietari.

Il delegato Ricci contesta nel merito della problematica imis.
Il presidente richiama il delegato Ricci Luca per aver interrotto i lavori di assemblea.

Rapporti con la Gestione Turistica - Giglio srl

In virtù di quanto discusso in assemblea del 28.02.2023, l'Amministratore comunica che ha proceduto ad inviare n.2 e-mail pec in data del 13.03.2023.

La prima riguardante gli impegni assunti contrattualmente in data del 05.02.2021 di procedere alla "sostituzione della centrale termica" a cui sono stati chiesti opportuni chiarimenti con la richiesta di adempiere entro e non oltre 30 gg.

La seconda ha riguardato la buona cura dell'immobile, dato che sono state segnalate diverse situazioni di mancata manutenzione ordinaria nonché di buona e diligente cura della struttura. Ricordando quanto stabilito nel contratto di locazione art.11 del 05.02.2021: "il conduttore si impegna a mantenere un elevato standard di qualità nei servizi ed a conservare correttamente l'immobile, provvedendo a sua cura e spese ad effettuare un'attenta e puntuale attività di manutenzione".

Inoltre, chiedendo di vietare il passaggio di turisti con scarponi e sci nella zona reception di entrata e di utilizzare apposita uscita ski room. (dato che è stato effettuato da pochi anni intervento di ristrutturazione dei pavimenti), ed infine di procedere entro e non oltre 30 giorni alla pulizia zona retro-ski room.

In data del 05.04.2023 l'Amministratore ha inviato un ulteriore e 3° email pec con il rispettivo calendario canoni da rispettare e cioè quindi sommariamente che dalla mensilità di luglio 2023 verrà scomputato il restante di 3.255,80 (da quanto deliberato in assemblea del 27.07.2022 - rendicontazione lavori eseguiti a detrazione del 50% del canone) con canone da contribuire per euro 8.744,20 e dalla mensilità di agosto 2023 dovrà essere corrisposta l'intera quota di canone 12.000,00 euro come stabilito contrattualmente fino al 31.12.2023 ed dal 01.01.2024 sarà da corrispondere il canone mensile di 14.000,00 euro.

In data del 01.05.2023 giglio srl ha dato risposta alla 1° mail fornendo copia del bonifico effettuato a titolo di acconto della nuova centrale termica e allegando documenti di richiesta scia e protocollo per l'effettuazione dell'intervento. Il sig. Antonio Carati, titolare della giglio srl, ha riferito che l'installazione dell'opera verrà effettuata il prima possibile e comunque entro e non oltre il 31.11.2023.

Vi è stata anche risposta con e-mail pec ricevuta il 23.05.2023 in cui la gestione ha inviato fotografie della zona retro-ski-room pulita e sgombera.
(La stessa richiede alcuni interventi alla proprietà per la sistemazione del retro nei muri e nella pavimentazione, affinché possa essere configurata zona di passaggio per i turisti/multiproprietari, con richiesta di un sopralluogo da parte della proprietà).

L'Amministratore fa presente sul merito della richiesta, che vi è già stato intervento concordato con il Comune di Pinzolo che ha già ripristinato correttamente la zona sotto-marciapiede. Per quanto riguarda la pavimentazione, si conferma da tutti i delegati che deve essere mantenuta la pulizia e che il consiglio prenderà valutazioni in merito.

L'Amministratore fa presente che nella stagione estiva 2022 e più precisamente nella mensilità di maggio 2022, (riferimenti apertura sinistri assicurativi ed e-mail pec della giglio del 20.05.2022 e del 24.06.2022) vi erano state alcune rotture di tubazioni di acqua ed infiltrazioni varie seguenti nei successivi e sottostanti bagni, causando l'inoperatività e danneggiamenti vari in n. di 5 unità immobiliari.

(come da relazione amministratore nel verbale del 27.07.2022, si è provveduto al ripristino delle relative unità chiamando ed incaricando per il ripristino il sig. gheda giancarlo per le opere di falegnameria ed il sig. corrado toseli per le opere idrauliche gli stessi hanno riferito di aver terminato le opere nella mensilità di agosto 2022.)

L'Amministratore chiede all'intero Consiglio di Comunione di poter conteggiare un importo da considerare per andare incontro alla gestione giglio srl delle relative mancate fruibilità delle n.5 unità per le mensilità di: giugno-luglio ed agosto 2022.

(12.000 euro/33 unità =363,63 euro x 5 unità=1.818,18 euro).

Da considerare 3 mensilità (giugno, luglio, agosto, dato che maggio la struttura non è aperta).
Totale importo 5.454,54 euro.

Il gestore ha anche rinnovato verbalmente la propria disponibilità per poter affrontare e discutere di un piano di ristrutturazione e riqualificazione generale della struttura, specialmente in alcuni bagni dell'Hotel, che permangono in condizioni pessime.

Ad unanimità del Consiglio di Comunione, tutti i membri, approvano quindi che l'importo di euro 5.454,54 venga detratto ulteriormente dalle mensilità dei canoni di gestione della giglio srl e più precisamente che venga defalcato dal canone di luglio 2023 - importo di euro 2.744,20 (ovvero anziché 8.744,20, il canone da contribuire sarà di 6.000,00 euro).

Dal canone di agosto di detrarre la restante parte di (5.454,54-2.744,20=2.710,34 euro).
Quindi canone di agosto 2023 sarà da contribuire per euro 9.289,66 euro).

L'intero organo della proprietà altresì esprime la propria favorevole volontà di voler affrontare un piano di ristrutturazione generale, tuttavia, di rimandare alla prossima annualità 2024-2025 tale discussione, date le tante ed ulteriori improrogabili scadenze attuali di questa annualità,

specialmente il saldo dei tributi iMis e l'estinzione dei debiti della RTA HOTEL POSTA di cui a prossimo punto in odg.

Quindi che per questa annualità 2023-2024, salvo eventuali eventi di causa maggiore (esempio roture/danneggiamenti) non vi spazio di approvazione per lavori di rinnovo/ altre opere straordinarie. Sottolineando che la gestione turistica giglio srl deve attenersi come già riferito via email pec in data del 13.03.2023 - " Alla buona cura della struttura" e comunque ogni opera straordinaria e di rinnovamento futura dovrà essere effettuata dalla proprietà direttamente. Il delegato gatti paolo fa presente che nell'hotel viene permessa l'introduzione di grandi taglie di animali che dovrebbe essere vietata, dato che deteriorano gli spazi e il decoro, anche in virtù degli altri comproprietari che soggiornano nello stesso appartamento.

Attività di Amministrazione

L'Amministratore comunica che è stato aggiornato il sito web della Comunione www.hotelpostamc.com e che sono stati messi in evidenza sia i numeri di telefono ed e-mail di gestione turistica, (per relative prenotazioni) che quelli di amministrazione (per parlare e/o scrivere alla Segreteria di Amministrazione).

L'Amministratore informa che sono state già predisposte raccomandate di ciascun multiproprietario con resoconto di propria quota contabile annuale aggiornata alla data del 01.06.2023 e che saranno inviate dalla prossima settimana. Inoltre, congiuntamente al riepilogo delle posizioni contabili, verrà inviata informativa multiproprietari 2023 come di rito, per così quindi poter aggiornare ogni multiproprietario sulle attività del Consiglio di Comunione, nonché ogni altra informazione di varia natura pertinente / nonché l'andamento di tutta la Comunione Hotel Posta RTA stessa.

L'Amministratore comunica che in data del 20.03.2023 ha provveduto puntualmente e diligentemente vs la Comunione ad effettuare aggiornamento anagrafico con richiesta alla Banca ed Altri canali della Provincia Autonoma di Trento, con n. di protocollo 272/2023. Banca dati del Tavolare di Tione con riferimenti della Comunione RTA HOTEL POSTA: Sono quindi stati verificati tutti i multiproprietari, nonché, decessi/eredi/fallimenti/nuove proprietà. (si specifica che tale attività rientra nell'attività di amministrazione ordinaria, pertanto non viene e ne verrà richiesto nessun compenso aggiuntivo).

Franco & Luisa - Ristorante

In data del 28.03.2023 Franco&Luisa srl, (proprietaria del locale ristorante) ha formalizzato e richiesto con e-mail pec, la disdetta dal contratto di locazione verso la RTA. (contratto stipulato in data del 21.11.17 ed in scadenza il 31.12.2023)

In data del 26.04.2023 con e-mail pec è stata data risposta, con la richiesta motivazioni di tale disdetta e con la possibilità di trovare, conciliare/formulare un nuovo accordo contrattuale sulla base dell'essenzialità e indifferibile funzionalità del locale ristorante verso tutta la RTA e soprattutto in virtù del contratto di locazione con la gestione turistica.

In data del 17.05.2023 si è riusciti ad ottenere risposta positiva di rinegoziazione, con richiesta di canone annuale di euro 40.000 annui.

L'Amministratore chiede al Consiglio di Comunione di valutare e deliberare la seguente proposta come nuovo accordo di locazione per il ristorante:

-1° anno (01.01.2024-31.12.2024) canone mensile di euro 2.000 (con rate trimestrali anticipate), per totale annui 24.000 + aumento istat.

-2° anno (01.01.2025-31.12.2025) canone mensile di euro 2.650 (con rate trimestrali anticipate), per totale annui 31.800 + aumento istat.

-Dal 3° anno al 6° anno (01.01.2026-31.12.2029) canone mensile di euro 3.300 (con rate trimestrali anticipate), per totale annui 39.600 + aumento istat. Ulteriori 6 rinnovabili alle medesime condizioni di 39.600 annui + aumenti istat di legge al 100%.

Tutti i presenti ad unanimità conferiscono mandato all'Amministratore ed incaricano lo stesso a procedere con la formulazione dell'accordo nella migliore delle ipotesi contrattuale verso Franco&Luisa srl - (le spese di redazione del contratto e bolli dovranno essere corrisposte al 50% per ciascuna parte), Gli stessi ritengono di assoluta importanza poter rinegoziare e concordare il locale ristorante per garantirlo unitario alla disponibilità della struttura e alla gestione turistica.

Situazione mono proprietari: Brigoni/Nocivelli.

L' Amministratore comunica che: oltre ad aver rendicontato ogni attività legale e giudiziale nei documenti di bilancio oggetto di prossimo o.d.g.

Informa che in data del 22.05.2023 ha ricevuto nuova raccomandata per incontro in OMF di Trento, Mediazione N. 162/23 fissata per il giorno 08 giugno 2023 alle ore 15 - stanza 132. In quanto i mono proprietari Brigoni Dialma e Abp di Nocivelli Bruno hanno impugnato delibera del precedente 28.02.2023.

L'Amministratore come i precedenti ha conferito mandato di difesa legale della RTA HOTEL POSTA ad Avv. Franco Moser del Foro di Trento. Tutti i delegati confermano l'operato dell'Amministratore.

2. Approvazione Rendiconto nonché Bilancio economico finanziario della Comunione Hotel Posta RTA | Annualità 2022 (01.01.2022 - 31.12.2022).

L'Amministratore comunica di aver inviato a ciascun membro del Consiglio di Comunione documenti a riguardo con avviso di convocazione.

Tutti i membri del Consiglio ad unanimità sono favorevoli all'approvazione del bilancio 2022 della RTA hotel posta. Ringraziando l'Amministratore per il lavoro svolto.

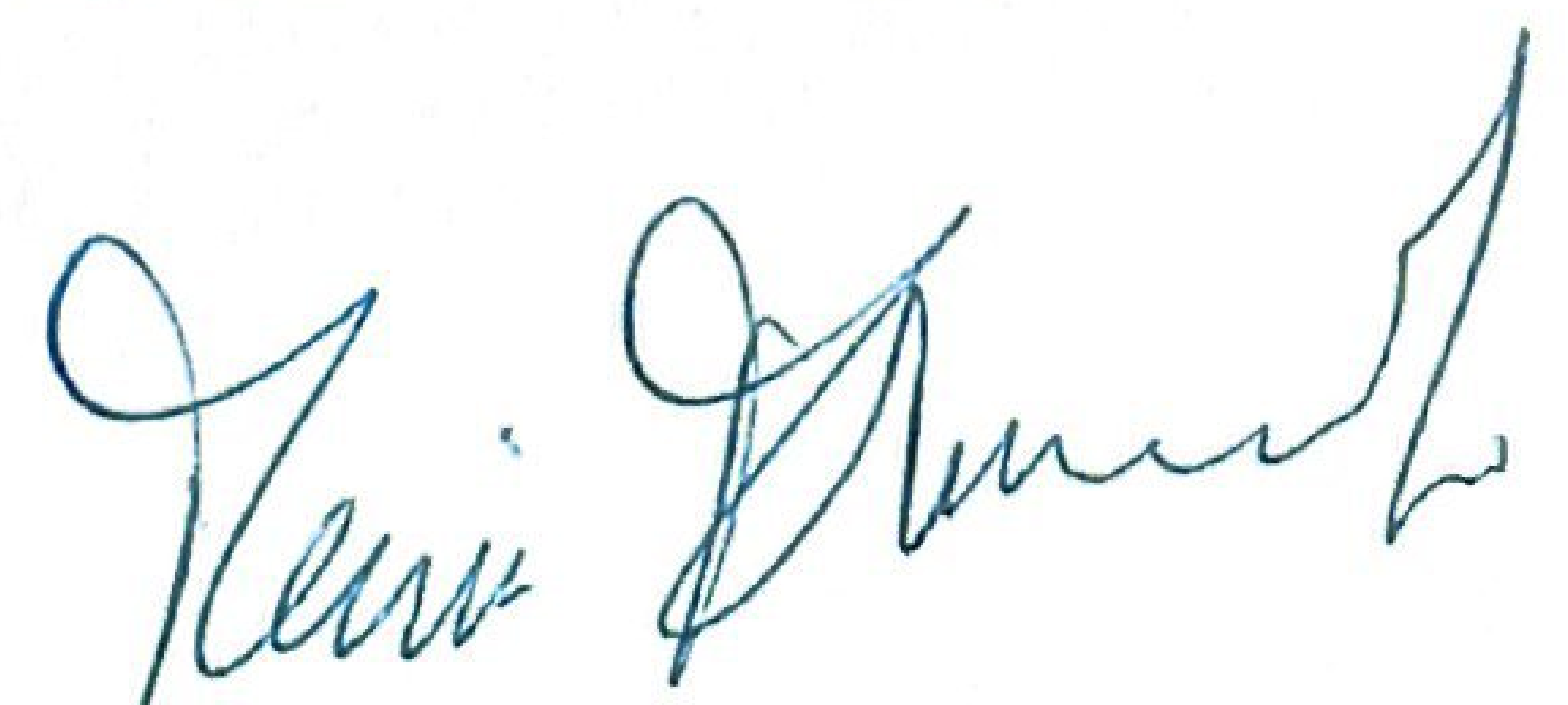
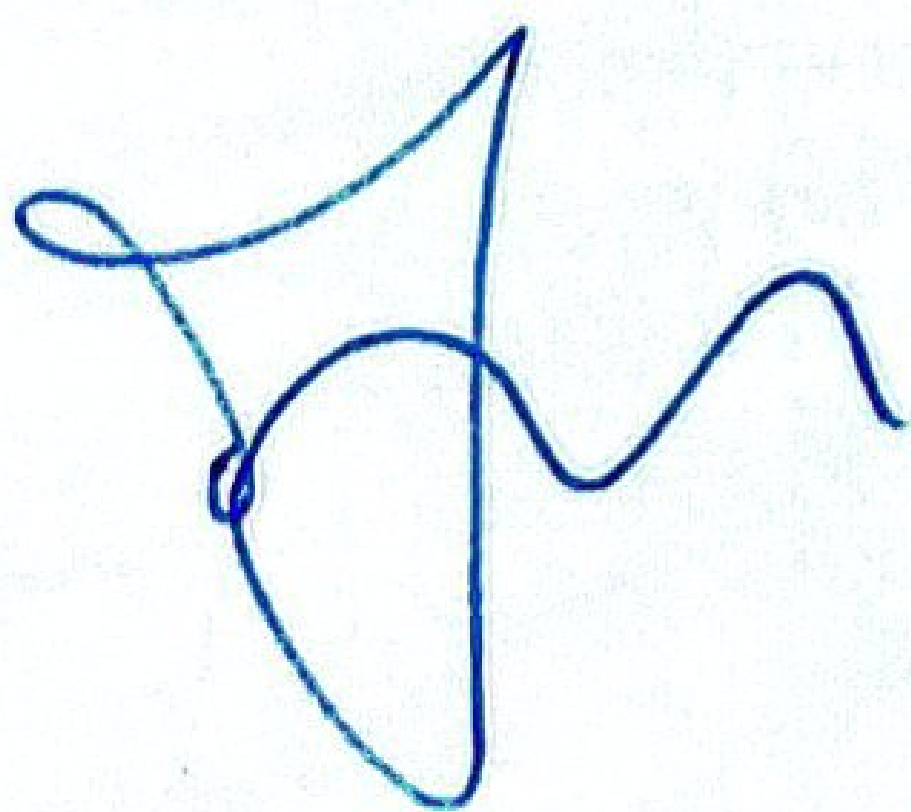
3. Approvazione quote e riparti multiproprietari 2023 - (fondo cassa 300 euro/millesimo e Quote ImiS 2018-2023).

L'Amministratore comunica che tali riparti sono stati pubblicati sul sito della Comunione in data del 28.04.2023 e che rappresentano quanto deliberato in data del 08.05.2022 (per quanto riguarda il fondo cassa 300 euro/millesimo) e rif. Delibera del 28.02.2023 (relativa alla discussione IMiS e di cui già sopradetto al punto n.1 di o.d.g.)

Tutti i membri del Consiglio ad unanimità sono favorevoli all'approvazione delle Nuove Ripartizioni multiproprietari 2023 (300 euro/millesimo e quote imis 2018-2023). Ringraziando l'Amministratore per il lavoro svolto.

4. Approvazione tasso di morosità al T.U.S. con maggiorazione di 5 punti.

L'Amministratore fa presente che, come in principio, indicato nel N.s vecchio GN 2645/90, art. 26 - "i comunisti/consorzati sono tenuti a versare i contributi per le spese ed oneri del consorzio entro 30 giorni dalla richiesta. Tutti i pagamenti dei contributi non potranno essere sospesi o ritardati per pretese od eccezioni di qualsiasi genere. Per il ritardato pagamento delle somme dovute, il multiproprietario sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora determinati secondo il tasso ufficiale di sconto vigente al momento in cui si verificherebbe la mora, aumentato di 5 punti." -



L'attuale T.U.S. (Tasso della Banca Centrale Europea aggiornato al 22.03.2023 è pari al 3,5%) con maggiorazione di 5 punti. Il tasso di morosità corrisponde ad il 8,5%.

Pertanto, si approva ad unanimità il nuovo tasso di morosità della RTA HOTEL POSTA, fissato al 8,5% per i coloro - multiproprietari morosi.

L'Amministratore fa anche presente che sempre nel GN 2645 era previsto che: art. 27 - in caso di violazione, anche parziale, degli obblighi fissati agli art. 2 e 3, i multiproprietari inadempienti saranno tenuti al pagamento in favore del consorzio di una penale pari ad 1/5 del prezzo indicato nell'atto di trasferimento e in ipotesi di atto a titolo gratuito, del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del Registro.

In caso di inadempimento agli altri obblighi e fino a quando permanga la violazione, il pagamento di una penale, comunque, non inferiore al 30% del contributo annuo dovuto.

5. Ratifica dei verbali precedenti della RTA HOTEL POSTA

Tutti i presenti ratificano i verbali precedenti e l'operato di Amministrazione sin qui portato avanti dall'Amministratore Dott. Federico Ricci.

(Giorgio Alberti, in virtù di rappresentante legale della cima brenta si astiene per correttezza sulla base dell'impugnazione affrontata Cima brenta Posta Srl dell'assemblea 31.01.2021).

6. Varie ed Eventuali

Il delegato gatti paolo chiede relazione riguardo alla variazione catastale da residenziale ad alberghiera. L'Amministratore propone di rimandare tale discussione alla prossima assemblea. Con nuove presentazioni di preventivi e offerte.

L'Amministratore fa presente che come da ultimo verbale del 28.02.2023 che ha ricevuto in data di ieri dal delegato ricci luca mail con richieste vari di risarcimenti spese legali e con una conseguente mail di avv. Rossella calcagnile che ha inoltrato (mail relativa ad un'azione disciplinare nei confronti del legale avv. Donati Alessandro).

Il delegato luca ricci richiede che tali richieste vengano accettate dal consiglio di comunione e che vengano risarcite alla sua persona.

L'Amministratore ritiene non congrue tali richieste e rimanda ogni ulteriore ed eventuale parere ai membri del consiglio di comunione.

Il Presidente Ferdinando Tonin dichiara le richieste avanzate senza fondamento.

L'Amministratore propone al consiglio di comunione di destituire il delegato ricci luca e di consultare i relativi multiproprietari, nelle funzioni di delegato e quindi di convocare i relativi multiproprietari per la riconferma del delegato ricci luca/nomina di un nuovo delegato. (Per le relative unità 315,411).

Il presidente richiama il delegato luca ricci.

L'Amministratore comunica che date le reiterate assenze ingiustificate e maggiori di n.3 della sig. roberti maria cristina provvederà anche alla convocazione dei relativi multiproprietari per la riconferma/nomina di un nuovo delegato delle unità rappresentate dalla stessa (unità 114).

I presenti si esprimono sulla richiesta di ricci luca.

I sig.ri Giorgio Alberti e Giordano Gozza, Daniele Travanini approvano la richiesta dell'Amministratore.

Il delegato Gatti Paolo contesta la proposta dell'amministratore, fa presente che tale documentazione è di natura confusionaria e chiede che l'Amministratore approfondisca la documentazione ricevuta, anche con il supporto dei delegati assenti Marchiotto Ubert e anche dell'Avv. Eliseo Rossi (legale rappresentante della Bel Group spa) che avevano vissuto questa cronologia delle attività in maniera primaria rispetto agli altri delegati per poter arrivare ad una migliore analisi e definizione del problema.

L'Amministratore fa presente che richieste di rimborso/risarcimenti devono seguire la disciplina delle legge. (la richiesta come quella presentata dal delegato luca ricci, devono essere

corrisposte da adeguata documentazione di effettive spese e in tal caso, come già affrontato in precedente assemblea del 28.02.23, in più (l'imis ancora non corrisposta non può essere rimborsata).

Il delegato Oreste di Cori dice che tali richieste devono corrispondere a pagamenti realmente effettuati e che attualmente non risultano.

Il Presidente Ferdinando Tonin si astiene dalla decisione e chiede all'Amministratore di valutare meglio tale decisione nei prossimi giorni.

Il delegato Ricci Luca dice che in base alle affermazioni dell'amministratore che imis "non può essere corrisposta se non versata" - il delegato afferma che è impossibilitato di versare tale imposta imis come soggetto passivo perché nel 2016 fino alla mensilità di luglio era possessore ed amministratore il sig. Collini Piergiorgio che gestiva e amministrava il bene. Da luglio 2016 il comune di Pinzolo con ordinanza comunale ha disposto chiusura della struttura e nel 2017 il bene era nel possesso della Nikolas Multiservizi srl, nuovo gestore dell'hotel. Il delegato chiede che siano corrisposte tali somme dalla cassa dell'hotel posta poiché queste somme già vi erano ma sono andate a pagare imis successive. Il delegato Ricci Luca ritiene illegittima la richiesta dell'amministratore di destituirlo sulla base della richiesta dei rimborsi spese.

Dice che mette in autotutela i delegati che si sono espressi per la sostituzione e lo considera atto di violenza nei suoi confronti. Il delegato Maurizio Anni ha espresso la propria volontà, per motivazioni personali, di dare proprie dimissioni dalla data del 30.07.2023.

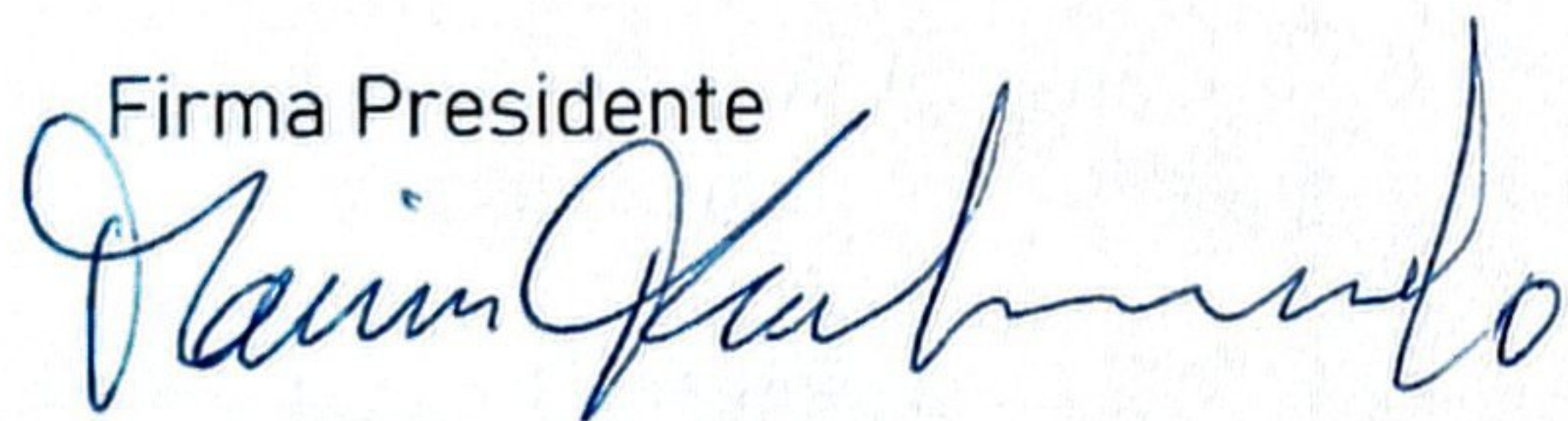
L'Amministratore e l'intero Consiglio, ne prendono atto.

L'Amministratore comunica che saranno preparate opportune convocazioni delle unità immobiliari e dei relativi multiproprietari per l'elezione del nuovo/i delegato/i, entro e non oltre il 30 settembre 2023.

I lavori di assemblea si concludono alle ore 13:45

Il presidente saluta tutti i presenti e ringrazia della partecipazione.

Firma Presidente



Firma Segretario

