

Assemblea Straordinaria della RTA HOTEL POSTA del 28.06.2024 ore 10:30

Presenti: Giorgio Alberti, Giordano Gozza, Stefano Breno, Daniele Travanini, Paolo Gatti, Cima Brenta Posta s.r.l. (rappresentata da Giorgio Alberti e Giordano Gozza), Oreste di Cori.

Assenti: Abp di Nocivelli Bruno Srl – Immobiliare Nocivelli, Brigoni Dialma, Ubert Marchiotto.

L'Amministratore informa i presenti che in data del 04 giugno 2024, le unità 318-319-320 quali proprietà di Bel Group S.p.a. sono state acquisite tramite atto notarile da Cima Brenta Posta s.r.l.

Pertanto, la nuova proprietaria delle unità 318-319-320 della RTA HOTEL POSTA è Cima Brenta Posta s.r.l.

L'Amministratore esibisce distinta di invio raccomandate di convocazione con data del 11.06.2024 e relative email pec inviate a tutti i presenti e assenti. I presenti eleggono Presidente e Segretario di Assemblea:

Viene nominato Presidente il Dott. Giorgio Alberti e Segretario l'Amministratore Dott. Federico Ricci.

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.

1. Relazione Amministratore attività con Giglio.

L'Amministratore comunica a tutti i membri del Consiglio di Comunione della RTA che le attività di Amministrazione stanno procedendo correttamente.

In data del 11 aprile 2024 vi era già stato primo incontro in mediazione presso O.M.F di Trento.

Di cui Ruolo Generale 649/2024 – GIGLIO SRL/RTA HOTEL POSTA.

Vi è stata I° udienza di Giglio con Studio legale Toniolatti in data del 22.05.2024 avanti la Dott.ssa Poli Enrica del Tribunale di Trento, la Dott.ssa nel corso dell'udienza ha chiesto all'Amministratore Dott. Ricci se fosse possibile trovare una soluzione transattiva in quanto la Giglio stia pagando metà dei canoni correttamente.

L'Amministratore ha riferito che le direttive del Consiglio di Comunione, ovvero della Proprietà, sono state piuttosto chiare in quanto è cessato definitivamente il rapporto fiduciario con il gestore e senza possibilità di accordi con diversi inadempimenti e non soltanto per la parte canoni.

L'Amministratore ha inoltre detto che la Giglio non ha nessun titolo di approvare ed effettuare interventi straordinari decisi unilateralmente senza accordi e previa verifica di preventivi da parte della proprietà come indicato e stipulato contrattualmente con il conduttore.

Pertanto, stante la persistente condotta di Giglio srl, la stessa deve essere allontanata dalla struttura, nel più breve tempo possibile, in quanto Residenza Turistica Alberghiera di tantissime responsabilità ed obblighi.


Oltretutto i lavori straordinari di parti private dei singoli appartamenti devono essere autorizzati dai singoli multiproprietari con delibere di Assemblea e dovrebbero essere ripartiti nei criteri di economia con relativi e corrispondenti millesimi. La Giglio dovrebbe attenersi piuttosto a svolgere puntuale e regolare manutenzione ordinaria. Vi è stata II° udienza tenutasi esclusivamente tra legali in data del 19 giugno 2024.

In data del 10.06.2024 è stata ricevuta un'ulteriore comunicazione da parte di Giglio, la quale lamenta nuovamente l'impossibilità di utilizzare n.5 unità di cui: 121, 215, 312, 315, 415 inoltre problemi nelle terrazze e nella zona ski-room. Dovute a rotture improvvise di tubazioni e nuove infiltrazioni di acqua.

L'Amministratore consultandosi con lo Studio legale Toniolatti, ha proceduto a fissare sopralluogo urgente nella struttura per verificare lo stato di fatto e veritiero dei luoghi, con l'aiuto ed assistenza di un tecnico esterno quale perito che possa verificare lo stato di verità e formulare perizia tecnica. Tale incontro è stato richiesto alla Giglio, la quale ha fissato prima data disponibile per visionare la struttura soltanto il giorno: 01 luglio 2024.

L'Amministratore ha confermato presenza con Arch. Marzoli Aldo.

Tutti i presenti ad unanimità ratificano e confermano l'operato dell'Amministratore e sono favorevoli ad effettuare sopralluogo con Arch. Marzoli Aldo.



2. Esame discussione ed approvazione di proposta transattiva formulata da Brigoni Dialma e Nocivelli Bruno su vertenze in corso ed approvazione proposta di quantificazione spese Avv. Moser.

L'Amministratore esibisce Proposta Transattiva pervenuta da Studio legale Zagni per conto dei Signori Nocivelli Bruno e Brigoni Dialma. La quale recita e sottopone un accordo tombale di chiusura di tutte le vertenze, già citate e trascritte in ultimo verbale di Assemblea per un numero di 14 procedimenti: di cui n.11 in primo grado presso Tribunale di Trento – Volontaria Giurisdizione, n.2 in Corte di Appello ed n.1 procedimento in Corte di Cassazione.

Tale accordo prevede una chiusura di tutte le pendenze sin qui portate avanti dai Sig.ri Brigoni e Nocivelli a patto di compensazione delle spese legali residue di Avv. Moser quale difensore della RTA al 50%. I Sig.ri Brigoni e Nocivelli sono quindi disposti ad elargire nella cassa della RTA HOTEL POSTA un totale di importo di 25.000,00 euro per ciascuno. Versando così 50.000,00 euro a chiusura e soccombenza di ogni eventuale procedimento in corso. Con l'esatto adempimento di quanto previsto nell'Accordo, che ha effetto novativo, le Parti si danno reciprocamente atto di non avere null'altro a pretendere per nessun titolo e ragione, incluso il risarcimento dei danni, in relazione a tutti i rapporti dedotti nel Cause e, in generale, alla partecipazione delle Proponenti alla RTA in qualità di proprietarie delle rispettive Unità Immobiliari, dovendosi ritenere ogni reciproca pretesa pienamente tacitata o comunque rinunciata con la stipulazione di questo Accordo, ad eccezione della pretesa della RTA inerente alle quote richieste per il fondo cassa di 400 €/millesimo deliberato in Assemblea del 23.04.2024. A tale ultimo proposito, resta inteso che, in caso di accettazione della presente proposta transattiva e conseguente perfezionamento della transazione nei termini sopra indicati, l'eventuale impugnazione delle delibere dell'assemblea del 23.04.2024 verrà abbandonata.

L'Amministratore dice che sarebbe veramente opportuno accettare questa proposta in quanto chiuderebbe tantissimi procedimenti in Tribunale che favorirebbe un nuovo corso della RTA HOTEL POSTA di serenità e senza contenziosi interni, cosicché le attività di Amministrazione possano essere inferiori anche in termini economici e che si possano concentrare le future attività solo esclusivamente all'interesse, cura e gestione della struttura, detto ciò lascia ad ogni membro della Comunione pensiero e diritto di voto indipendente.

Il Presidente è d'accordo con L'Amministratore.

I delegati Gatti Paolo e Oreste di Cori fanno presente di non essere d'accordo e contrari alla proposta transattiva in quanto sfavorevole ai multiproprietari, che dovrebbero quindi provvedere al pagamento del 50% delle spese legali di Avv. Moser, tanto più che i mono proprietari Brigoni e Nocivelli sono sempre stati soccombenti nei vari contenziosi legali e nelle impugnazioni delle delibere assembleari. Precisano inoltre che i mono-proprietari dovranno provvedere al pagamento dell'importo di euro 400 a millesimo come deliberato in Assemblea del 23/04/24.

Tutti gli altri presenti sono favorevoli a quanto ritiene accordo transattivo, ritenendo opportuno che la Comunione RTA possa affrontare sì un costo attuale di chiusura di tali contenziosi pari al 50% delle spese di Avv. Moser, ma tale provvede certamente ad evitare rischi di esborsi eventuali e futuri anche di ben molto superiori stante il fatto che non vi è assoluta ed imprescindibile certezza di riuscire ad avere tutti i risultati delle vertenze positivi e sempre con liquidazione di spese legali di controparte, talvolta può accadere che anche se Sentenza arriva con esito favorevole vi sia da contribuire ognuno per ciascuno le spese legali proprie e se vi fosse il caso anche solo per due/tre contenziosi dei 14 attuali che diventerebbero altrettanti in Corte di Appello e ulteriori in Cassazione, i presenti con esclusione di Arch. Gatti Paolo e Sig. Oreste di Cori ritengono urgente e strettamente indispensabile chiudere tutte le vertenze come disciplinato da accordo transattivo e ringraziano l'Amministratore per la proprie prestazioni finalizzate a concludere tale accordo.

I presenti di tale avviso ulteriormente concordano ed accettano riepilogo spese di Avv. Moser a chiusura saldo e stralcio come indicato dallo stesso, di cui accettazione riduzione di prestazioni per euro 27.077,89.



3. Deliberazione fase esecutiva riscossione per i procedimenti dei decreti ingiuntivi della R.T.A. rimasti senza riscontro. Multiproprietari morosi: Pignoramenti.

L'Amministratore riepiloga in sede di Consiglio di Comunione, che nel corso dell'annualità 2024 vi sono n.177 posizioni di morosità e/o pratiche di multiproprietari inadempienti/morosi.

Tra queste n.41 (quarantuno) posizioni sono coloro che sono: deceduti e si è dovuti procedere a ricerche anagrafiche (di certificati storici/di famiglia, certificati residenza eredi ecc...) oppure ad esempio per i signori Massarelli Mario e Cecarini Roberto risultano residenti all'estero e attualmente difficile se non impraticabile procedere con giusto decreto ingiuntivo. Vi sono ad esempio alcune posizioni quali GEI gestioni immobiliari srl, Confort Case srl, Ime.ro Sas, GA.MA di Masini Franco e Figli Snc (società non presenti sul registro delle imprese e quindi cessate). L'Amministratore per tali posizioni ha provveduto a richiedere atti di acquisto di rogito a Studio Notarile, per verificarne la titolarità e poter quindi raggiungere soci persone fisiche di dette imprese. Vi sono tra queste anche fallimenti di cui: Fallimento Eurofinance Spa, Fallimento Make Srl di cui l'Amministratore ha contattato curatore Dott. Bartolini Matteo e lo stesso ha riferito di aver chiuso il fallimento già con decreto in data del 27.10.22 di cui make Srl rinuncia a titolarità quota, ma tale quota nel libro tavolare di Tione risulta ancora iscritta a tale società. L'Amministratore riferisce che l'unica opzione sia quella di chiedere a Curatore di riaprire il fallimento per una nuova aggiudicazione di tale quota. Vi è stato inoltre Fallimento Buren Srl, conclusosi positivamente con aggiudicazione di quote a nuovi proprietari, Curatrice Dott.ssa Spinelli.

n.136 (centotrentasei) sono le posizioni affidate a Studio Scuderi di cui l'Amministratore ha provveduto a pagare contributi unificati per ciascuno, con conservazione delle quietanze di pagamento ed ogni documento attinente a tali attività di decreti ingiuntivi. Di queste 136 (centotrentasei) ad oggi 61 (sessantuno) sono state le posizioni chiuse positivamente con riscossione delle quote e quindi si possono considerare archiviate. Il tempo impiegato per la chiusura di tali posizioni è stato di circa 6 mesi, con inizio delle attività a Dicembre 2023 e rappresentano quasi la metà delle attività.

n.75 (settantacinque) sono ancora le posizioni di cui stiamo aspettando emissioni di decreti ingiuntivi da parte di GDP (Giudice di Pace), specialmente quelli affrontati nei Tribunali di Roma, Napoli e Palermo stiamo attendendo emissione da diversi mesi. Alcuni, ad esempio la posizione di P.L. Immobiliare, la multiproprietà è stata oggetto di provvedimenti cautelari di sequestro cautelativo dalla D.I.A. – Direzione Investigativa Antimafia. Infine, altre sono state notificate a debitore e si stanno attendendo i 40gg per adempimento/pagamento debitore a decreto ingiuntivo.

L'Amministratore chiede ad Assemblea come e con quali modalità si intende procedere ai pignoramenti, attualmente tali posizioni sono affidate a Studio Scuderi, le possibilità potrebbero essere le seguenti:

- Pignoramento presso conto corrente del debitore
- Pignoramento immobiliare della quota in multiproprietà con nuova aggiudicazione.

L'Amministratore fa presente che per quanto riguarda i versamenti di fondo cassa, (Ass. 23.04.2024) diversi e molti multiproprietari hanno provveduto regolarmente a pagare contributo spese, ma probabilmente nella mensilità di settembre, previa verifica di pagamenti contabili per ciascun multiproprietario, vi saranno certamente posizioni non pervenute e quindi ulteriori multiproprietari morosi, pertanto l'Amministratore suggerisce che le n.41 di cui sopra in fase di completamento rimangano in sospeso fino alla mensilità di settembre, per poi procedere con azioni di recupero unitarie.

L'Amministratore suggerisce inoltre di poter procedere con tale criterio:

Per le posizioni che risulteranno morose superiori ad euro 3.000,00 si potrebbe optare per un pignoramento della quota in multiproprietà, con procedura immobiliare, che ha sicuramente costi superiori ma potrebbe aiutare nel complesso la Residenza Turistica Alberghiera a trasferire tale proprietà a nuovi proprietari attivi e partecipativi; e quindi eliminare anche quote di fallimenti/società inesistenti/residenti all'estero che non si trovano/ecc...

Se tale opzione può essere condivisa dai membri del Consiglio, l'Amministratore procederà a reperire opportuni preventivi di tali prestazioni con consultazione anche di altri eventuali legali che potrebbero affrontare solo ed esclusivamente questa fase esecutiva di pignoramenti immobiliari per conto della RTA HOTEL POSTA.



Per importi inferiori a 3.000,00 di procedere con pignoramento liquido ed esigibile presso conto corrente del debitore con Studio legale Scuderi, di cui come da accordi iniziali a carico della Comunione potranno essere addebitate solo ed esclusivamente spese vive di procedimento e/o necessarie all'attività in giudizio.

I presenti concordano con l'Amministratore ma riferiscono che per il momento si debba procedere con cautela seguendo i punti qui sottoelencati.

- 1) Si proceda con le attività già e sin qui affidate a Studio Scuderi come concordate e quindi il recupero delle somme con decreti ingiuntivi in corso, cosicché le altre n.75 posizioni in fase di emissione o di attesa dei 40gg possano essere portate a compimento.
- 2) Si aspetti la mensilità di settembre per gli affidamenti delle n.41 posizioni di cui l'Amministratore avrà ancora circa 2 mesi per affrontare opportune e necessarie ulteriori ricerche anagrafiche/eredi.
- 3) L'Amministratore proceda a richiedere preventivi per la possibilità di procedura pignoramento immobiliare come sopra elencato, si rimanda a prossima assemblea ogni ulteriore decisione in merito.

I lavori di assemblea si concludono alle ore 11:10

Il presidente saluta tutti i presenti e ringrazia della partecipazione.

Firma Presidente

Firma Segretario