

VERBALE DI ASSEMBLEA GENERALE DELEGATI HOTEL POSTA R.T.A.

UNITA' IMMOBILIARE

In 2° CONVOCAZIONE, 31 MARZO 2019.

Palazzo Grassi, via Marsala 12, Bologna.

Inizio assemblea alle ore 09:30 con Appello e Registrazione dei Presenti Delegati:

Rappresentante unità immobiliare - Oreste Di Cori 112-118-214-306 (Millesimi 107,70)

Rappresentante unità immobiliare - Maurizio Anni 220 + Delega Ristorante (Millesimi 42,50)

Rappresentante unità immobiliare - Ferdinando Tonin 211-412 (Millesimi 52,60)

Rappresentante unità immobiliare - Ubert Marchiotto 120-121 (Millesimi 48,10)

Rappresentante unità immobiliare - Paolo Gatti 115-212-215 (Millesimi 78,20)

Rappresentante unità immobiliare - Dallamano Guido 311-312-314 (Millesimi 85,30)

Rappresentante unità immobiliare - Chiarini Carla 416-418-419 (Millesimi 102,80)

Rappresentante unità immobiliare - Eliseo Rossi 318-319-320 (Millesimi 68,70)

Rappresentante unità immobiliare - Luca Ricci 315-411-414-415-420 (Millesimi 156,60)

Totale Millesimi presenti : 742.500/1000

Assenti :

Michele Prisco - unità immobiliare 116

Simone Marziali - unità immobiliare 119

Brigoni Dialma - unità immobiliare 218

Nocivelli Bruno - unità immobiliare 219

Stefano Bordiga - unità immobiliare 111

Collini Roberta - unità immobiliare 114

Totale Millesimi assenti : 257.500/1000

Altri Multi- Proprietari presenti:

Ungarelli Maurizio, Favilla Anna, Peruzzi Brigida, Sofritti Claudia, Giancarlo Melchiorri, Cavaliere Emanuele, Cavaliere Gemma Sofia, Davascio Alessandro e Soffi Luigi Maria, De Berardis Berardo, De Marinis Gianluca, l'Avv. Graziosi Anna per delega (Roberti Maria Cristina e Nicola Collini).

Si procede alla nomina del Presidente Egr. Gianluca De Marinis e del Segretario Federico Ricci.

L'Assemblea nomina rispettivamente Presidente e Segretario.

"L'Avv. Graziosi riferisce di essere la rappresentante della Sig. Roberti Maria Cristina, il quale dichiara che Luca Ricci non può essere Delegato dell'appartamento 411, poiché non è mai stata convocata l'assemblea per la nomina del Delegato dell'unità immobiliare e in ogni caso chiede che il Sig. Luca Ricci, già rimosso dalla carica di amministratore per gravi irregolarità venga rimosso dalla carica di rappresentanza dei proprietà dell'unità immobiliare 411."

L'Avv. Rossi procede a dichiarare che il Delegato non può delegare ad un'altra funzione di Delegato, in quanto è vietata la sub-delega come disciplinato nell'art. 1717 codice civile.

L'Ing. Luca Ricci risponde all'Avv. Graziosi si riserva ogni azione legale nei confronti dell'Avv. e della Sig. Roberti Maria Cristina.

Il Presidente chiede all'Avv. Graziosi : "in quale veste si presenta in assemblea ?"

Il Presidente dichiara che il mandatario che sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato risponde dell'operato della persona sostituita.

Il Sig. Luca Ricci produce disposizioni attuativa e normativa di riferimento alle disposizioni 67 c.c. e riferisce che la sub delega non è valida, come quanto precedentemente detto dall'Avv. Rossi Eliseo.

L'Avv. Graziosi dichiara che è qui in veste di delegato del rappresentante Roberti Maria Cristina e della rispettiva unità immobiliare 114.

Il Presidente accetta di ammettere l'Avv. Graziosi quale delegata della Roberti Maria Cristina per Millesimi 16,60.

Si procede al ricalcolo del quorum costitutivo pari a 769,10/1000.

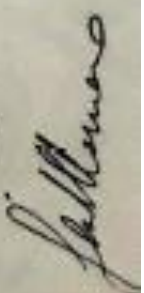
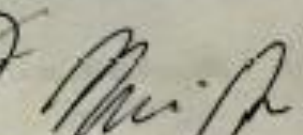
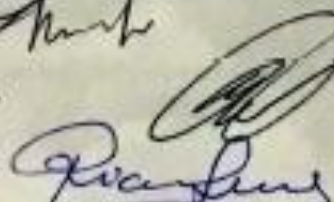
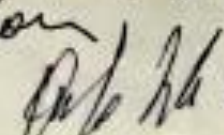
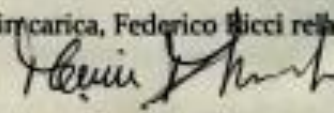
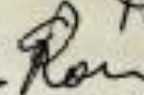
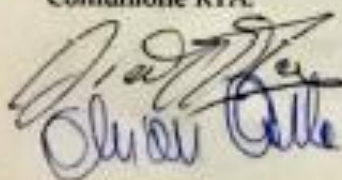


Si procede al controllo delle regolarità di convocazione.



Il Presidente dichiara regolarmente costituita l'assemblea e invita i presenti all' inizio della discussione di O.d.g. :

L'Amministratore Pro Tempore in carica, Federico Ricci relaziona sulle attività svolte a favore della Comunità RTA.



In particolare l'attività legale prestata insieme all'Avv. Moser del foro di Trento, il sopralluogo effettuato insieme all'Ing. Bruti e Manuel Tonin in data 29.12.2018 presso l'Hotel Posta RTA in verifica delle condizioni della struttura e a controllo dell'attività della gestione turistica Nikolas Multigestioni srl, dove è prevista la prossima udienza il giorno 10 di aprile prossimo, inoltre l'avvio dell'aggiornamento anagrafe condominiale richiesto con apposito modulo nella precedente informativa del 27.12.2018, nonché l'attività di redazione e conteggio delle ripartizioni condominiali inserite nel presente Bilancio al 30.09.2018.

Allega a titolo di documentazione del presente verbale :

- 1) verbale di sopralluogo alla struttura effettuato in data 29.12.2018.
- 1) parere richiesto all'Associazione Anapi (Associazione Nazionale Professionisti di Immobili) nella specificità dell'Hotel Posta RTA e nell'ottica di adottare una possibile soluzione funzionale affinché siano risolte le conflittualità interne.
- 2) presentazione di rito dell'avvenuta attestazione dei crediti formativi così previsti dalla normativa in materia di formazione continua, D.M. 140/2014 e legge 220/2012 in tema di Riforma Condominiale.
- 3) attività necessarie per il proseguimento della Comunione RTA.

Il Sig. Berardo Berardis riferisce che il gestore ha richiesto somme di denaro per la settimana turistica al di sopra dei listini concordati, e riferisce che il gestore turistico in via telefonica rispondeva che nulla importava della Comunione dei multiproprietari, "...mettendosi a ridere...". Inoltre ribadisce che il gestore turistico risulta inadempiente e deve essere allontanato dalla struttura. Infine rammenta che ha dovuto prenotare la vacanza presso il Des Alpes 2 nonostante la qualità di multiproprietario, il gestore riferiva la mancanza di disponibilità.

La Sig. Peruzzi Brigida riferisce che sia lei che suo nipote Federico hanno telefonato per prenotare la propria settimana di vacanza, il quale la Nikolas rispondeva dicendo che non vi era disponibilità per i multiproprietari, essendo già stato affittato e oltretutto le hanno riferito un periodo ridotto e diverso da quello di proprietà da domenica a sabato.

Il Sig. Ubert riferisce che non si capisce per quale motivo non vi sia giustizia nelle opportune sedi competenti a tutela dei nostri interessi e della Comunione RTA nello stato di diritto con un gestore inadempiente che ha stravolto qualsiasi forma di accordo.

Il Sig. Oreste Di Cori presenta documentazione prodotta dalla Nikolas, la quale viene inserita a verbale, dove vengono illegittimamente compensate delle spese e in forma unilaterale dalla gestione turistica Nikolas nei confronti della completa RTA e del Sig. Ricci Luca.

Il Sig. Paolo Gatti continua a ribadire il mandato di risoluzione del contratto nei confronti del gestore turistico Nikolas e nella persona del suo Amministratore, come precedentemente deliberato in assemblea del 29 luglio 2018.

Il Sig. Ricci Luca riferisce che l'Amministrazione Hotel Posta, trascinata nelle oltre 25 controversie per riportare il controllo della multiproprietà ai rispettivi proprietari, si ritrova oggi con la causa di richiesta risarcimento nei confronti della Collini Gestioni srl, di circa 500 mila e tutto e agli atti in causa, inoltre riferisce richiesta di risarcimento pari a circa 200 mila a titolo di morosità, oltre ai danni per interruzione del cantiere per la sostituzione della centrale termica valutabile in euro 150 mila nei confronti della Nikolas Multigestioni e servizi srl.

Inoltre larga parte dei multiproprietari risulta inadempiente e morosa nelle quote condominiali.

[Area containing multiple handwritten signatures in blue ink, including names like 'Ricci Luca', 'Peruzzi Brigida', and others.]

[Handwritten signature in blue ink.]

[Handwritten signature in blue ink, written vertically on the right margin.]

[Handwritten signature in blue ink, written vertically on the right margin.]

[Handwritten signature in blue ink, written vertically on the right margin.]

Il Presidente ringrazia l'Amministratore per la relazione e invita l'assemblea a procedere al 2 punto di O.d.g. :

L'Amministratore presenta la revisione contabile effettuata in data 11/06/2018 in relazione ai sensi dell'art. 2429 c.c. ispirata alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti a tutela delle movimentazioni finanziarie precedenti effettuate per i lavori di messa a norma dell'Hotel Posta RTA e alle spese legali sostenute in giudizio dinnanzi all'autorità giudiziaria dall'Ing. Ricci Luca in qualità di legale rappresentante della Hotel Posta RTA. In conseguenza si è proceduto alla redazione del Bilancio di ripartizione delle spese con i singoli riparti economici per ogni multiproprietario ai sensi della normativa vigente di riferimento art. 1124 c.c.; 1130-bis e art. 1118 c.c.; spese effettuate in tale controllo contabile, nel rispetto dei principi di corretta amministrativa e in osservanza alle disposizioni di legge.

Di cui Allega 3 copie di documentazione al presente verbale.

Il Presidente mette alle votazione l'Approvazione del Bilancio di ripartizione delle spese al 30.09.2018. :

Votano a favore :

Oreste Di Cori (Millesimi 107,70), Maurizio Anni (Millesimi 42,50), Ferdinando Tonin (Millesimi 52,60), Ubert Marchiotto (Millesimi 48,10), Paolo Gatti (Millesimi 78,20), Chiarini Carla (Millesimi 102,80), Eliseo Rossi (Millesimi 68,70), Luca Ricci (Millesimi 156,60).

Totale Millesimi : 657,20/1000 Millesimi a favore

Si astiene : Dallamano Guido (Millesimi 85,30).

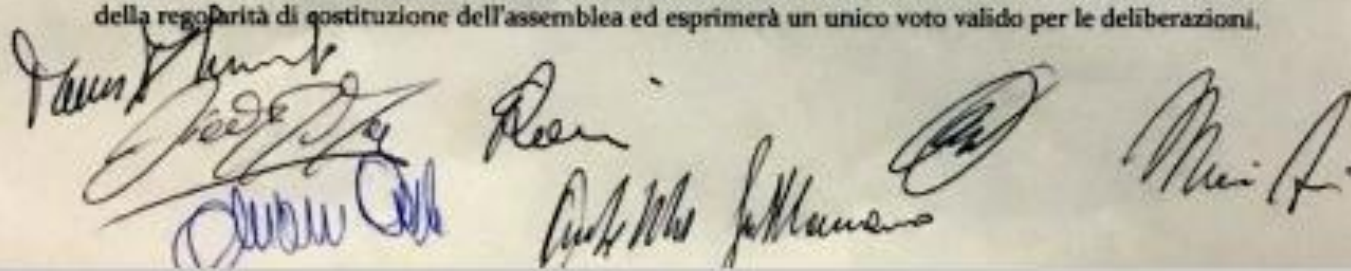
Contrari : L'Avv. Graziosi (Millesimi 26,60).

L'Avv. Graziosi sottolinea che i delegati presenti possono validamente votare per l'unità immobiliare solo se dimostrano di essere stati nominati dall'assemblea dei proprietari di ogni anno e di avere ricevuto specifico mandato di deliberare sull'ordine del giorno odierno. Risulta che molti delegati non siano rinnovati da diversi anni.

Il Presidente sottolinea ancora una volta che non si tratta di delegati, ma bensì di rappresentanti, rappresentanti dell'unità immobiliare con delega generica di rappresentanza, senza avere una specificità di delega ma generale in ordine di rappresentatività.

Non risultano agli atti eccezioni formali nelle sedi competenti in merito ai delegati, che sono stati indicati nelle convocazioni inviate ai multiproprietari. Pertanto ritiene i delegati indicati come idonei rappresentanti delle unità immobiliari e legittimamente incaricati.

Il Sig. Paolo Gatti richiama la sentenza 64/2017 di cui produce copia agli atti nonché istanza di rigetto in appello della Collini Gestioni srl. nella cui sentenza si ribadisce che le singole unità immobiliari, hanno diritto ad un solo rappresentante dell'assemblea designato dai proprietari presenti e in qualità di rappresentante dell'intera unità immobiliare concorrerà alla determinazione della regolarità di costituzione dell'assemblea ed esprimerà un unico voto valido per le deliberazioni.



A collection of handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. From left to right, they include: a signature that appears to be 'Paolo Gatti', a signature that appears to be 'Luca Ricci', a signature that appears to be 'Guido Dallamano', and a signature that appears to be 'Carla Chiarini'. There are also several other illegible signatures.

Il Presidente dichiara regolarmente approvato il Bilancio di ripartizione spese al 30.09.2018.

L'Avv. Graziosi lascia l'assemblea alle ore 12.00.

Il Presidente procede al punto 3 dell'O.d.g. :

L'Amministratore propone la volontà di essere rinnovato per completare la fase di risanamento della RTA, con indicazione del preventivo in allegato.

Il Presidente mette alle votazioni la nomina/rinnovo dell'Amministratore Pro Tempore Federico Ricci, allegando al presente verbale Preventivo di attività di amministrazione come in precedenza del verbale in data 29 luglio 2018.

I Sig. Multiproprietari chiedono espressamente di rinnovare il sito aziendale della Comunione Hotel Posta RTA, di dedicare una sezione specifica per le ripartizioni e i dati sensibili in forma riservata, così di poter prenotare anche la propria vacanza.

I Sig. Multiproprietari chiedono inoltre di dedicare una sezione riservata alle compravendite tra multiproprietari, conservando il diritto di prelazione in capo ad essi.

L'Amministratore accetta di provvedere a tale attività sulle basi di disponibilità di cassa.

Il Presidente verificato che non vi siano altre proposte, passa alle votazione per il rinnovo dell'Amministratore:

Tutti i presenti Votano favorevoli all'unanimità di rinnovo dell'Amministratore per 1 anno.
Con scadenza al 31/03/2020.

Millesimi a favore 742,50 / Millesimi.

Il Presidente verificata la regolarità della votazione considera quale Amministratore della Comunione RTA HOTEL POSTA, Ricci Federico che è presente e accetta l'incarico.

A questo Punto il Presidente proseguendo verso la conclusione dichiara di passare al punto 4, "Varie ed Eventuali":

L'Amministratore relazione sui procedimenti giudiziari in corso ed in particolare:

- il recupero dei danni dalla Collini Gestioni srl e verso Nicola Collini e Piergiorgio Collini;
- recupero delle morosità nei confronti di Nikolas Multigestioni e risarcimento del danno;
- recupero delle somme dovute dai proprietari inadempienti come da bilancio approvato;
- rilascio della struttura a favore dei multiproprietari.

Il Presidente chiede il voto ai rappresentanti delle unità immobiliari:

I presenti all'unanimità autorizzano l'Amministratore per i seguenti.


Tea Gharlo
Prodi
Anna Costa
Ricci
Roberto Jullouano
Ricci

- a) Continuare l'azione di recupero danni verso la Collini Gestioni e Nicola Collini, Piergiorgio Collini;
- b) Continuare le azioni per il recupero dei canoni di affitto dovuti dalla Nikolas Multigestioni e servizi srl e relativo risarcimento danni.
- c) Continuare celermente le azioni di rilascio della struttura RTA alla proprietà;
- d) Avviare le azioni di recupero verso i proprietari morosi delle quote condominiali e, in considerazione dell'entità del credito autorizzano l'Amministratore ad avviare le necessarie azioni di verifica anche di successivo inserimento nelle procedure di liquidazione della SAM RESIDENCE & Resort srl, anche con l'obiettivo di regolarizzare la anomala situazioni delle parti comuni ad esso intestata.

Il Presidente raccomanda di rispettare gli obblighi in capo al diritto turnario di godimento anche in riferimento ai cosiddetti monoproprietari, titolari delle 36 settimana su 52 complessive e quindi di non occupare le unità immobiliari a titolo di residenza privata.

Conclusi tutti i punti di O.d.g. il Presidente decidere di chiudere l'Assemblea alle ore : 13:

Firma Presidente



Firma Segretario

