

# ASSEMBLEA STRAORDINARIA RTA HOTEL POSTA.

Data : 08.10.2020

Andata deserta la prima convocazione, il giorno 08 del mese di novembre 2020 alle ore 09:30 si riunisce in seconda convocazione l'Assemblea della R.T.A. HOTEL POSTA in sede straordinaria, presso ZanHotel Europa di via boldrini 11, Bologna.

Si precisa che alcuni membri del Consiglio di Comunione hanno chiesto di poter partecipare in videoconferenza tramite connessione all'assemblea in smart-working in virtù delle disposizioni governative e D.P.C.M. dovute alle misure di protezione e contenimento della pandemia da COVID 19.

Viste e considerate le richieste, in ragione di tali l'Amministratore ha provveduto alla creazione della videoconferenza con la piattaforma Microsoft Teams e quindi alcuni membri saranno in presenza virtuale.

Sono presenti i seguenti membri del "Consiglio di Comunione" per corrispettivi millesimi:

Oreste di Cori millesimi 107,70 – App 112 – 118 – 214 – 316 (videoconferenza)
Tonin Ferdinando millesimi 52,60 - App 211 - 412
Ubert Marchiotto millesimi 94,80 – App. 111 – 120 – 121 – 216 (videoconferenza)
Paolo Gatti millesimi 78,20 – App. 115 – 212 – 215 (videoconferenza)
Dallamano Guido millesimi 85,30 - App. 311 – 312 – 314 (videoconferenza)
Chiarini Carla millesimi 102,80 – App. 416 – 418 – 419
Maurizio Anni millesimi 22,50 – App. 220 - (videoconferenza)
Luca Ricci millesimi 156,60 – App. 315 – 411 – 414 – 415 - 420
Franco & Luisa per delega a Maurizio Anni, millesimi 20,00 (videoconferenza)
Bel spa delega Avv.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. Rossi e segretario l'Amm. Federico Ricci.

Si procede a controllare la regolarità di convocazione, l'Amm. Federico Ricci esibisce le relative convocazioni per mezzo di Raccomandate e le relative ricevute di ritorno, più le mail pec trasmesse alla ; nonché copia della comunicazione a mezzo p.e.c. inviate al curatore fallimentare di Sam Residences & Resortes, Dott. Avv. Maroncelli; e Bel Group spa, sempre nella medesima data. Si precisa che ai presenti della scorsa assemblea tenutasi il giorno 04.10.2020, era stata già data comunicazione ufficiale a valenza di notifica pertanto agli stessi non si è proceduto ad inviare raccomandate A/R.

Rilevata la regolarità delle convocazioni si dichiara l'Assemblea regolarmente costituita e atta a deliberare i seguenti punti in ordine del giorno :

Il Presidente passando all'esame dell'ordine del giorno, invita la discussione del Punto 1 di o.d.g.

L'Amministratore riferisce che il giorno del 26 ottobre 2020 fissato per le operazioni di rilascio è stato posticipato alla data del 23 novembre 2020; causa un accertamento positivo da Covid 19, all'interno degli uffici U.N.E.P. del tribunale di Trento. A cui la Corte di Appello ha inviato circolare di sospensione delle attività con esclusione di sole quelle con scadenza amministrativa.

Pertanto la nuova data prefissata dagli ufficiali giudiziari è per il giorno 23.11.2020 alle ore 10:00; Al rilascio sarà presente l'Amministratore Federico Ricci assistito da legale Avv. Nicola Lorenzon, l'Ing. Bruti in qualità di tecnico di parte per la verifica dello stato di buona manutenzione dei luoghi e degli arredi e la presenza del fabbro Sig. Floriano Maturi per l'eventualità di dover effettuare operazioni di forza sull'accesso ai locali. Gli ufficiali giudiziari hanno premesso che non ci dovranno essere ulteriori soggetti per evitare assembramenti e quindi attenersi alle disposizioni di protezione da COVID 19.

Punto 2 di o.d.g.

Il Presidente illustra ai presenti i listini prezzi predisposti dall'Amministratore, listini che sono stati elaborati mediante comparazione con strutture equivalenti all'Hotel Posta e quindi di categoria 3 stelle, ovviamente nella medesima località di Madonna di Campiglio.

I listini hanno anche tenuto conto anche delle osservazioni svolte dai potenziali e possibili gestori (Giglio srl ed Hotel Management srl).

A seguito di alcune osservazione da parte dei presenti, vengono richieste alcune rettifiche al listino, rettifiche che l'Amministratore provvederà ad apportare inviando quindi i listini definitivi a tutti i delegati e monoproprietari.

Il delegato Guido Dallamano fa presente che a proprio giudizio i listini per il pubblico sono al di sopra delle quotazioni di mercato per strutture equivalenti e chiede quindi che gli stessi vengano rielaborati al ribasso.

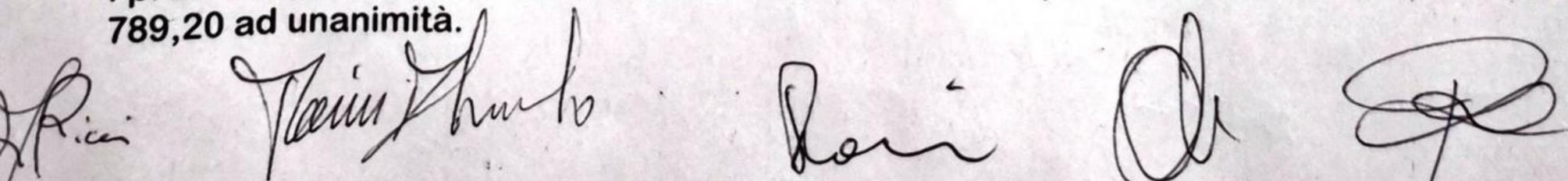
Il delegato Luca Ricci fa presente che i listini considerano un costo medio per i multiproprietari di circa euro 20/25 per persona per giorno - escluso ovviamente le settimane di natale e capodanno e ferragosto - e che, tenuto conto della localizzazione della struttura, sono perfettamente in linea con il mercato.

Il delegato Guido Dallamano chiede che si faccia presente che il listino porta ad un pagamento pro capite di circa euro 85,00 pro die in alcune settimane di altissima stagione.

Al termine della discussione tutti i delegati approvano i listini per il pubblico e, correlativamente il listino per i multiproprietari che accorda uno sconto in misura pari al 40% del listino per il pubblico.

Il listino dovrà essere inserito nell'accordo di gestione per l'attività della RTA e che quindi il nuovo gestore dovrà rispettare tassativamente gli stessi, pena la risoluzione dell'accordo contrattuale.

I presenti per totale millesimi 789,20 approvano i listini presentati a millesimi 789,20 ad unanimità.



**Punto 3 di o.d.g.**

L'Amministratore illustra il preventivo con nota esplicativa dell' Avv. Daniele Masini del foro di Bologna per procedere alla stesura del contratto nelle forme previste dalle disposizioni di legge e seguendo tutte le disposizioni indicate dall'Assemblea dei Delegati e quindi:

un accordo contrattuale di 3 anni + 3 successivi;

un gettone di ingresso pari a 30.000 euro;

un canone mensile di euro 12.000 per un importo annuo di 144.000 euro per i primi 3 anni; per i successivi 3 anni di corrispondere un canone di 168.000 con rate mensili di 14.000 euro.

una polizza fideiussoria a prima richiesta e senza beneficio di preventiva escussione di 300.000,00 euro.

L'Amministrazione dei proprietari rimarrà titolata all'intero possesso della struttura e di tutti i locali, l'Amministrazione supervisionerà e controllerà tutte le attività di manutenzione e/o lavori della struttura sia ordinari che straordinari affinché vengano garantiti i lavori ed i relativi importi di spesa.

L'Amministrazione potrà autorizzare lavori straordinari, che potranno essere anticipati in termini di spesa dalla gestione turistica previo accordo di entrambi.

L'Amministrazione sarà titolata al rapporto con i multiproprietari e quindi curerà direttamente tutte le prenotazioni e controllerà costantemente i relativi listini e acconti di caparre al 30% al momento della prenotazione.

La stesura del contratto verrà quindi affidata all' Avv. Masini.

Con obbligo di redigere il contratto di accordo di gestione entro il giorno perentorio di venerdì 20 novembre.

Il Delegato Luca Ricci chiede che il contratto preveda:

il copossesso con l'amministratore della struttura e che al termine di ogni stagione la struttura venga riconsegnata all'Amministratore per la verifica dello stato di buona manutenzione sia della struttura sia dei beni ed attrezzature

I presenti per totali millesimi 789,20 approvano e deliberano con millesimi 789,20 ad unanimità.

**Punto 4 di o.d.g.**

L'Amministratore fa presente che le proposte presentate da CATTURANI/Giglio srl e ITALMONDO/Hotel management sono state confermate e quindi chiede ai delegati di esprimere la propria preferenza al riguardo.

I Delegati propongono che ai suddetti offerenti venga presentata la bozza del contratto per l'accettazione.

L'Assemblea delega ai consiglieri Marchiotto e Tonin di affiancare l'amministratore per addivenire con i due potenziali gestori alla conclusione del contratto.

In caso entrambi dichiarassero le disponibilità a sottoscrivere il contratto proposto dall'Amministrazione l'Amministratore unitamente ai due consiglieri Delegati sono autorizzati a mettere in gara al rialzo i due offerenti per addivenire alla firma del contratto.

Nel caso in cui entrambi i proponenti indicati non accettassero di sottoscrivere l'accordo contrattuale come predisposto dall'Amministrazione, il Delegati unitamente all'Amministratore sono autorizzati a ricercare altro e/o altri eventuali

*F. Ricci*      *Roni*      *Massimo Marchiotto*      *Oh*      *[Signature]*

soggetti che dichiarino la propria disponibilità ad accettare la struttura per la gestione alla condizioni previste dal contratto ; ovviamente dovrà trattarsi di operatori del settore referenziati.

Il contratto verrà predisposto come già deliberato dall'avv. Masini e verrà trasmesso in tempo utili a tutti i delegati per la loro valutazione prima della firma.

I presenti per totali millesimi 789,20 approvano e deliberano con millesimi 789,20 ad unanimità.

Punto 5 di o.d.g.

L'Amministratore chiede che l'Assemblea delibera ed approvi attivazione di una sezione informatica dedicata sul sito della RTA con posizioni personalizzate per ogni multiproprietario

Il costo una tantum per l'attivazione del servizio sarà di euro 14.00 onnicomprensiva per ogni multiproprietario.

Fatta esclusione del delegato Marchiotto, la proposta dell'Amministratore viene approvata dai presenti

I presenti per totali millesimi 789,20 approvano 694,40 contrari 94,80.

Punto 6 di o.d.g.

L'amministratore illustra il nuovo preventivo dell'avvocato Chiozzini e quindi l'inizio delle attività di recupero stragiudiziali per i morosi con quote inferiori ai 500,00 euro; il costo complessivo per pratica sarà di euro anziché 35,00 euro comprensivo di spese come da preventivo già trasmesso ai delegati.

L'assemblea all'unanimità dei presenti autorizza l'Amministratore a sottoscrivere il contratto con l'avv. Chiozzini alle suesposte condizioni

I presenti per totali millesimi 789,20 approvano e deliberano con millesimi 789,20 ad unanimità.

Punto 7 di o.d.g.

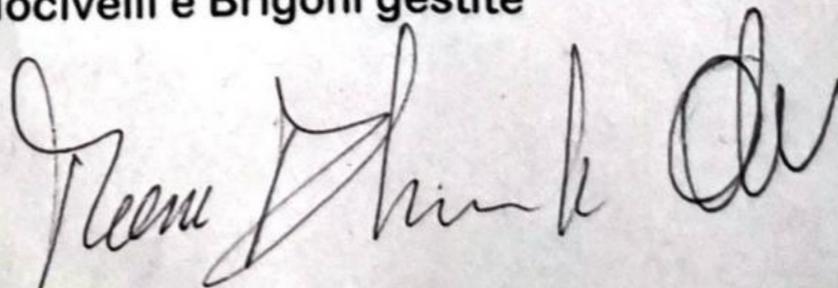
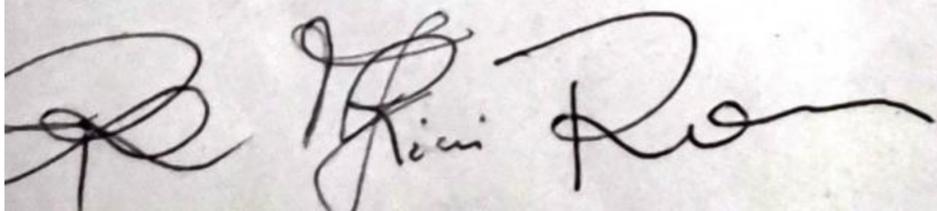
L'assemblea dei Delegati, per quanto occorer possa, ratifica tutte le precedenti deliberazioni assunte in data anteriore , deliberazioni che vengono quindi confermate in ogni loro parte.

I presenti per totali millesimi 789,20 approvano e deliberano con millesimi 789,20 ad unanimità.

Punto 8 di o.d.g.

Varie ed eventuali -

L'amministratore farà pervenire entro brevissimo termine un aggiornamento sulla situazione delle controversie contro i signori Nocivelli e Brigoni gestite dall'avvocato Moser.



L'Amministratore illustra il preventivo elaborato della dottoressa Petrella per l'incarico di revisione contabile annuale della Amministrazione, preventivo che evidenzia una spesa di euro 2.500 oltre iva e cassa previdenza per ogni anno. I delegati con esclusione del delegato Dallamano contrario e del delegato Marchiotto astenuto, approva l'affidamento dell'incarico per la revisione alla dottoressa Petrella.

I presenti approvano con 609,10 millesimi, contrario 85,30, astenuti 94,80. L'Amministratore esibisce il certificato per la formazione continua così come previsto dal D.M. 140/2014, che verrà allegato al verbale di assemblea.

L'Amministratore presenta preventivo per l'assicurazione del fabbricato preventivo più economico e con maggiori garanzie rispetto a precedenti. Trattasi di preventivo elaborato dalla Cattolica, filiale di Bologna Mazzini, il quale prevede un premio annuo euro di 2.484,12 alla copertura assicurativa della struttura RTA HOTEL POSTA.

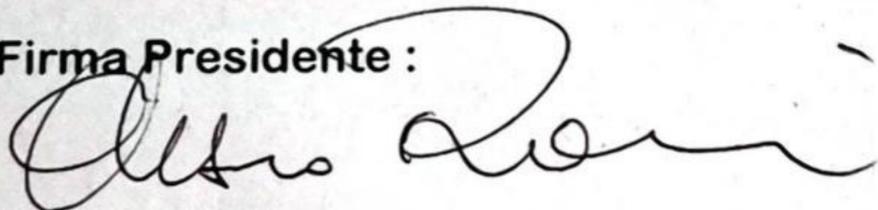
Inoltre esibisce preventivo per l'assicurazione che dovrà effettuare la gestione turistica per un premio complessivo di euro 2.172,39.

Il delegato Luca Ricci, fa presente che si riserva di presentare un rendiconto sulle spese sostenute personalmente per difendersi - quale ex amministratore - dalle controversie promosse dall'ex gestore Collini.

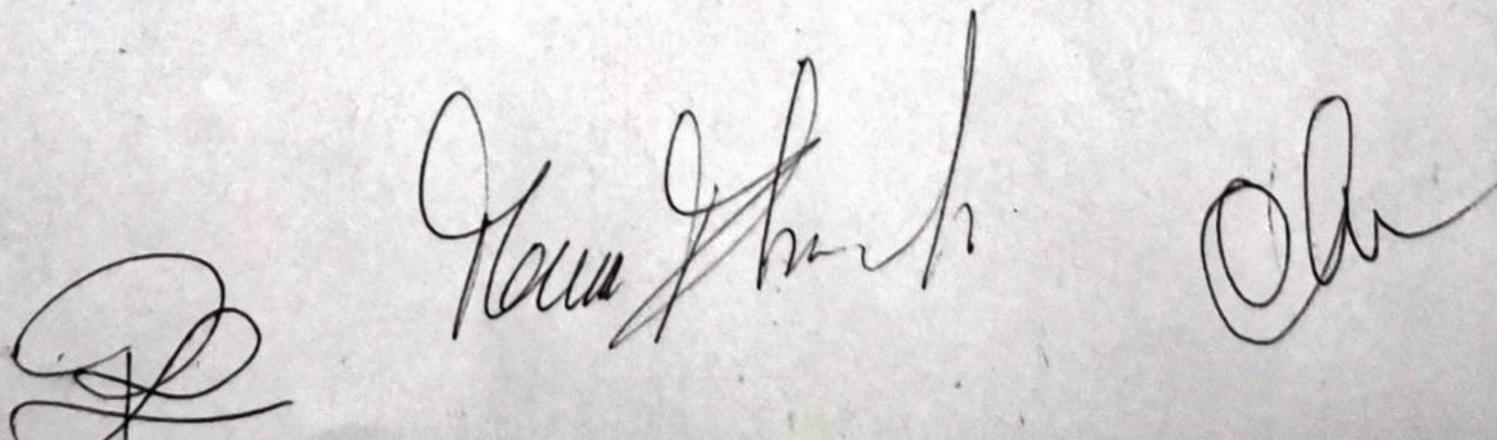
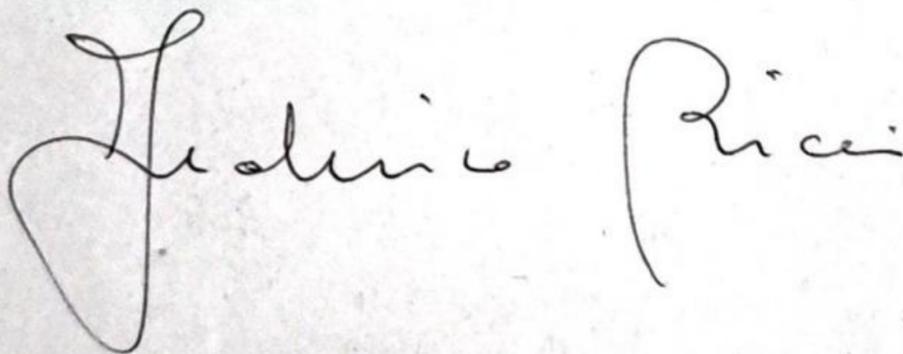
Alle ore 12.30 l'assemblea si conclude.

Bologna, 08.11.2020;

Firma Presidente :



Firma Segretario :



LISTINI MULTIPROPRIETARI HOTEL POSTA R.T.A. \*\*\*  
 APPLICATO IL BUONO SCONTO DEL 40% DAI LISTINI TURISTICI.

PERIODI	DATA	GIORNI	BILO 3	BILO4	BILO5	TRILO6
1	03-13dic	10	660,00	750,00	900,00	1.000,00
2	13-23dic	10	720,00	840,00	1.020,00	1.080,00
3	23-30dic	7	940,00	1.080,00	1.300,00	1.500,00
4	30-07gen	8	1.300,00	1.530,00	1.840,00	2.080,00
5	07-16gen	8	900,00	1.060,00	1.200,00	1.400,00
6	16-23gen	7	550,00	620,00	830,00	980,00
7	23-30gen	7	550,00	620,00	830,00	980,00
8	30-06feb	7	550,00	620,00	830,00	980,00
9	06-13feb	7	720,00	830,00	940,00	1.050,00
10	13-20feb	7	720,00	830,00	940,00	1.050,00
11	20-27feb	7	720,00	830,00	940,00	1.050,00
12	27-06mar	7	720,00	830,00	940,00	1.050,00
13	06-13mar	7	620,00	720,00	830,00	970,00
14	13-20mar	7	620,00	720,00	830,00	970,00
15	20-27mar	7	600,00	660,00	800,00	920,00
16	27-03apr	7	600,00	660,00	800,00	920,00
17	03-10apr	7	540,00	620,00	740,00	820,00
18	10-17apr	7	540,00	620,00	740,00	820,00
19	17-24apr	7	540,00	620,00	740,00	820,00
20	24-01mag	7	540,00	620,00	740,00	820,00
21	06-13giu	7	425,00	490,00	600,00	750,00
22	13-20giu	7	425,00	490,00	600,00	750,00
23	20-27giu	7	425,00	490,00	600,00	750,00
24	27-04lug	7	470,00	540,00	640,00	800,00
25	04-11lug	7	470,00	540,00	640,00	800,00
26	11-18lug	7	470,00	540,00	640,00	800,00
27	18-25lug	7	470,00	540,00	640,00	800,00
28	25-01ago	7	470,00	540,00	640,00	800,00
29	01-08ago	7	470,00	540,00	640,00	800,00
30	08-22ago	14	1.030,00	1.320,00	1.480,00	1.900,00
30A	08-15ago	7	530,00	660,00	740,00	990,00
30B	15-22ago	7	530,00	660,00	740,00	990,00
31	22-29ago	7	530,00	660,00	740,00	990,00
32	29-05set	7	470,00	540,00	670,00	800,00
33	05-12set	7	470,00	540,00	670,00	800,00
34	12-19set	7	420,00	490,00	600,00	750,00
35	19-26set	7	420,00	490,00	600,00	750,00



Nei listini seguenti sono inclusi i seguenti servizi:

- La pulizia giornaliera dell'appartamento compreso l'angolo cottura.
- La pulizia finale dell'appartamento al check-out è già inclusa.
- Cambio infrasettimanale della biancheria da letto.
- Cambio della biancheria da bagno giornaliera.
- Parcheggio gratuito nella struttura.
- Armadietto deposito sci gratuito.
- Servizio di accesso alla rete wi-fi internet della gestione gratuita.

• Le tasse e imposte di soggiorno sono escluse dai listini.

Sono esclusi dai seguenti listini :

- La colazione continentale che ha un prezzo di euro 6,00/giorno per le persone adulte, (ai bambini con meno di 8 anni non viene conteggiata la maggiorazione).
- La richiesta di culla in camera per bambini piccoli ha un costo di euro 8,00/giorno.
- L'accesso ha piccoli animali è permesso al costo di una maggiorazione di euro 10,00/giorno.

Le prenotazioni dovranno pervenire entro e non oltre il 15 di ottobre per la stagione invernale. Mentre le prenotazioni estive dovranno pervenire entro e non oltre il 15 di aprile, di ogni anno.

Le prenotazioni si intendono confermate con il versamento di un acconto pari al 30% del listini di soggiorno come caparra di prenotazione.

° ai listini verrà applicato dal 3° terzo anno di gestione l'adeguamento ISTAT nei termini di legge.



LISTINI TURISTICI DI RIFERIMENTO AL 100% DELLA RTA HOTEL POSTA.

PERIODI	DATA	GIORNI	BILO 3	BILO4	BILO5	TRILO6
1	03-13dic	10	1.100,00	1.250,00	1.500,00	1.666,00
2	13-23dic	10	1.200,00	1.400,00	1.700,00	1.800,00
3	23-30dic	7	1.566,00	1.800,00	2.166,00	2.500,00
4	30-07gen	8	2.166,00	2.550,00	3.066,00	3.466,00
5	07-16gen	8	1.500,00	1.766,00	2.000,00	2.333,00
6	16-23gen	7	916,00	1.033,00	1.383,00	1.633,00
7	23-30gen	7	916,00	1.033,00	1.383,00	1.633,00
8	30-06feb	7	916,00	1.033,00	1.383,00	1.633,00
9	06-13feb	7	1.200,00	1.383,00	1.566,00	1.750,00
10	13-20feb	7	1.200,00	1.383,00	1.566,00	1.750,00
11	20-27feb	7	1.200,00	1.383,00	1.566,00	1.750,00
12	27-06mar	7	1.200,00	1.383,00	1.566,00	1.750,00
13	06-13mar	7	1.033,00	1.200,00	1.383,00	1.616,00
14	13-20mar	7	1.033,00	1.200,00	1.383,00	1.616,00
15	20-27mar	7	1.000,00	1.100,00	1.333,00	1.533,00
16	27-03apr	7	1.000,00	1.100,00	1.333,00	1.533,00
17	03-10apr	7	900,00	1.033,00	1.233,00	1.366,00
18	10-17apr	7	900,00	1.033,00	1.233,00	1.366,00
19	17-24apr	7	900,00	1.033,00	1.233,00	1.366,00
20	24-01mag	7	900,00	1.033,00	1.233,00	1.366,00
21	06-13giu	7	708,00	816,00	1.000,00	1.250,00
22	13-20giu	7	708,00	816,00	1.000,00	1.250,00
23	20-27giu	7	708,00	816,00	1.000,00	1.250,00
24	27-04lug	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
25	04-11lug	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
26	11-18lug	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
27	18-25lug	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
28	25-01ago	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
29	01-08ago	7	783,00	900,00	1.066,00	1.333,00
30	08-22ago	14	1.760,00	2.200,00	2.466,00	3.100,00
30A	08-15ago	7	883,00	1.100,00	1.233,00	1.650,00
30B	15-22ago	7	883,00	1.100,00	1.233,00	1.650,00
31	22-29ago	7	883,00	1.100,00	1.233,00	1.650,00
32	29-05set	7	783,00	900,00	1.116,00	1.333,00
33	05-12set	7	783,00	900,00	1.116,00	1.333,00
34	12-19set	7	700,00	816,00	1.000,00	1.250,00
35	19-26set	7	700,00	816,00	1.000,00	1.250,00



## ACCORDO DI CONFERIMENTO DI INCARICO E DI PREVENTIVO

Tra:

HOTEL POSTA RTA (C.F. 91418530373), corrente in Madonna di Campiglio - Pinzolo (TN), Via Cima Tosa n. 6-8, in persona dell'Amministratore pro tempore Sig. Federico Ricci con Studio in Minerbio (BO), Via dei Falegnami n. 2;  
(d'ora in avanti il Cliente)

e

l'Avv. FEDERICA CHIOZZINI, del Foro di Bologna, con studio in Minerbio (BO) – Via Garibaldi n. 32, C.F. CHZ FRC 88R54 A944D – P.IVA 03536101201, assicurato per la responsabilità professionale con polizza Generali n. 370549611, con massimale Euro 350.000,00;  
(d'ora in avanti l'Avvocato)

premessi che

A. l'incarico di cui alla presente scrittura:

- a) ha il seguente oggetto: recupero credito stragiudiziale multiproprietari morosi in ordine alle spese di messa a norma della struttura per importi inferiori ad € 500,00;
- b) ha il seguente valore: indeterminato/indeterminabile;
- a) il Cliente dichiara di avere ricevuto l'informativa di cui agli artt. 12 e 13 del Regolamento UE 2016/679 e di acconsentire al trattamento dei dati personali ad opera dell'Avvocato, dei suoi collaboratori, sostituti e domiciliatari.

si conviene quanto segue:

1. (*Efficacia delle premesse del contratto*)
  - 1.1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.
2. (*Conferimento dell'incarico e suo oggetto*)
  - 2.1. Il Cliente conferisce all'Avvocato, che lo accetta, l'incarico di assistenza legale stragiudiziale e di rappresentanza, consulenza e difesa nella controversia di cui alla premessa A.
  - 2.2. Il Cliente dichiara:
    - a) di impegnarsi a fornire all'Avvocato i documenti e le informazioni necessari per lo svolgimento dell'incarico;
    - b) di essere stato informato dall'Avvocato del grado di complessità della prestazione;
    - c) di essere stato informato dall'Avvocato dei costi prevedibili;
    - d) di essere stato informato dall'Avvocato di ogni circostanza concernente l'incarico conferito, prevedibile al momento della stipulazione del presente contratto;
    - e) di essere consapevole del fatto che l'Avvocato non può garantire il conseguimento del risultato voluto, talché la sua prestazione va compensata a prescindere dall'esito della controversia.
  - 2.3. L'Avvocato si impegna a svolgere l'incarico con la diligenza dovuta e ad informare il Cliente circa le prestazioni svolte. Quanto all'eventuale verificarsi di circostanze non

prevedibili al momento della stipulazione del presente contratto, che possano determinare un aumento di costi, si richiama l'art. 4.3.

3. *(Ausiliari, consulenti, investigatori)*

3.1. Le parti convengono che l'Avvocato possa avvalersi, sotto la propria responsabilità, di sostituti e collaboratori per lo svolgimento della prestazione.

4. *(Determinazione del compenso. Ulteriori possibili oneri)*

4.1. La prevedibile misura del costo della prestazione è determinata nella somma di € 35,00, comprensiva degli accessori di legge, delle anticipazioni e spese vive per invio di n. 1 lettera raccomandata, per ogni posizione di recupero del credito.

4.2. Il compenso pattuito è ritenuto da ambo le parti congruo, proporzionato e soddisfacente per l'incarico professionale conferito e liberamente determinato.

4.3. Il Cliente prende atto che – come già rappresentato dall'Avvocato nel momento in cui ha reso noto il livello della complessità dell'incarico e ha fornito tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico stesso – attesa la natura della prestazione oggetto del mandato, costi e compensi potranno subire delle variazioni in aumento qualora dovessero rendersi opportune attività ulteriori e/o adempimenti più complessi (rispetto a quanto inizialmente previsto in modo indicativo) e che del realizzarsi di tale eventualità gli verrà in ogni caso dato tempestivo avviso.

5. *(Termini di corresponsione del compenso)*

5.1. Le parti convengono che il compenso venga così corrisposto:

- a) acconto di € 1.000,00 per anticipazioni e spese vive, all'inizio dello svolgimento del presente incarico;
- b) acconti successivi richiesti sulla base dell'attività svolta e dei crediti recuperati;
- c) saldo, alla conclusione dell'incarico.

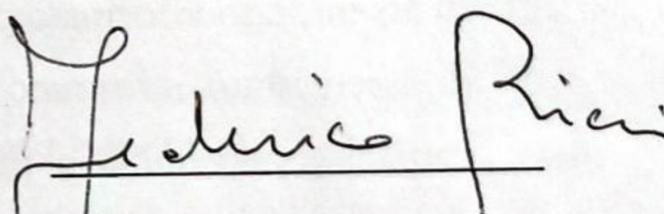
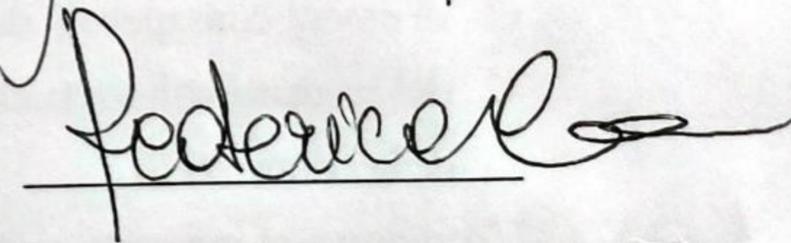
5.2. Il Cliente verserà le somme richieste entro sessanta giorni dal ricevimento del preavviso di parcella.

5.3. Nel caso di cessazione del rapporto prima dell'esaurirsi della prestazione, il Cliente è tenuto a versare quanto pattuito per l'attività svolta sino a quel momento.

Minerbio, lì 13/10/2020

Amm. Federico Ricci (per Hotel Posta RTA)

Avv. Federica Chiozzini

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Daniele Masini**

Bologna, 4/11/'20

Egr. Sig.  
**Dott. Federico Ricci**

A mezzo e-mail all'indirizzo [federicoricci11@gmail.com](mailto:federicoricci11@gmail.com)

e p.c. Egr. Sig.  
**Rag. Stefano Naldi**

A mezzo e-mail all'indirizzo [stefano@studionaldi.eu](mailto:stefano@studionaldi.eu)

**Oggetto: Multiproprietà Hotel Posta M.C.**

Egregio Dott. Ricci,

come da Sua richiesta, sono a precisare quanto segue.

Ho volentieri accettato, in ragione del pluriennale rapporto di collaborazione professionale con lo Studio del Rag. Naldi e della relazione di amicizia e di stima, che personalmente mi legano a quest'ultimo, di prestare una consulenza a titolo completamente gratuito.

In particolare, attesa la "problematica", compiutamente delineatami dal nominato commercialista e, senza alcun dubbio, risultante di fondamentale rilevanza per la comunione (multiproprietà Hotel Posta M.C.) e per il buon "funzionamento" della struttura, che ne costituisce l'oggetto, e preso atto, altresì, dell'urgenza, dallo stesso più volte rimarcata, di intervenire, onde scongiurare il rischio che la comunione medesima ed il suo amministratore potessero determinarsi a concludere un contratto non conforme alle reali esigenze da soddisfare, con ogni pregiudizievole conseguenza per l'una e per l'altro, quali puntualmente riferite nel corso del nostro colloquio,

- a) **ho rilevato l'improponibilità** stessa della **bozza contrattuale**, sottoposta alla mia attenzione, in quanto, tra l'altro ed in termini intenzionalmente sintetici, contraddittoria e pleonastica, altamente azzardata sotto tutti i profili ed, in ogni caso, inidonea a soddisfare le esigenze prospettatemi e, ciò che più conta, a garantire la comunione, nella non trascurabile ipotesi di contenziosi di qualunque natura, ed il suo rappresentante, dal rischio futuro di contestazioni di sorta, esogena od endogena che ne sarebbe potuta essere la provenienza;
- b) **ho esplicito** con dovizia di evidenze l'**inutilizzabilità** nel caso di specie della figura contrattuale tipica del **comodato oneroso**, il ricorso alla quale, nella fattispecie che ci occupa, è categoricamente precluso sotto il profilo qualitativo ed ancor più sotto quello quantitativo dai ferrei principi, statuiti *in subiecta materia* dalla costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, altresì paventando i rischi, sia per la comunione, sia per l'amministratore della stessa, manifestamente insiti nell'adozione di siffatta tipologia negoziale;
- c) **ho suggerito**, conseguentemente, di avvalersi di altra e differente **figura contrattuale atipica**, indubbiamente tutta da "costruire" anche in funzione di taluni dettagli, da Lei già parzialmente fornitimi e che Vorrà eventualmente integrare, e con il necessario consulto del Rag. Naldi, specialmente per gli aspetti amministrativi e tributari, ma che, del pari, meglio si attaglia alla tipologia di rapporto giuridico da instaurare e risulta idonea ad assolvere alle effettive necessità della comunione, così come prospettatemi.

Mi rendo disponibile alla predisposizione ed alla stesura di tale contratto ai compensi, di cui all'allegato prospetto, premendomi rimarcare che, solo ed esclusivamente in ragione dei citati rapporti professionali e personali con il Rag. Naldi, gli stessi sono stati redatti ai minimi tariffari (oltre i quali non è consentito scendere) e con applicazione di riduzione per ulteriore sconto accordato, di fatto atta ad escludere il pur dovuto aumento per l'urgenza dell'opera richiesta.

Con i migliori saluti.

Avv. Daniele Masini

1

## Liquidazione giudiziale compenso avvocati in ambito stragiudiziale

Artt. 1 - 3 e 18 - 27 D.M. 55/2014

Competenza: Assistenza stragiudiziale

Valore dell' Affare: Da € 52.001 a € 260.000

Compenso, valore minimo: € 2.160,00

Aumento del 25% per particolari complessità ed urgenza dell'opera prestata  
(art. 19, comma 1) € 540,00

**Compenso tabellare con aumenti ex art. 19, comma 1 € 2.700,00**

### RIDUZIONI ( in % sul compenso )

Riduzione del 20 % su € 2.700,00 per sconto accordato € -540,00

**Compenso al netto delle riduzioni € 2.160,00**

### PROSPETTO FINALE

Compenso tabellare € 2.700,00

Totale variazioni in diminuzione - € 540,00

**Compenso totale € 2.160,00**

Spese generali ( 15% sul compenso totale ) € 324,00

Cassa Avvocati ( 4% ) € 99,36

**IPOTESI DI COMPENSO LIQUIDABILE € 2.583,36**

**N.B.: per la presente posizione telefonicamente (ed a mezzo fax) si prega di corrispondere con lo Studio di via Del Rondone.**

**Dott. Maria Francesca Petrella**

Spett.le  
COMUNIONE HOTEL POSTA  
R.T.A.  
Via Cima Tosa 6-8  
38086 Pinzolo (TN)

**Preventivo Revisione al Bilancio RTA.**

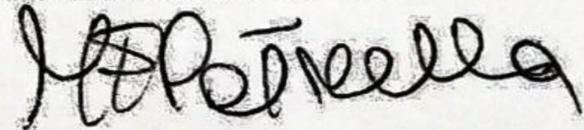
Con la presente sottopongo alla Sua attenzione il preventivo per la predisposizione della relazione di revisione al bilancio RTA esercizio 01/10/2019 - 30/09/2020

- € 2.500,00 oltre IVA e Cassa Previdenza.

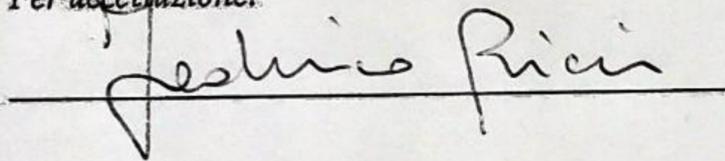
Cordiali Saluti

Bologna, 3 novembre 2020

*dott. Maria Francesca Petrella*



Per accettazione:



Via Don Olinto Marella n. 8 - 40137 Bologna  
e-mail: [mariafrancescapetrella@studionaldi.eu](mailto:mariafrancescapetrella@studionaldi.eu)

C.F. PTR MFR 68C51 A944J - P.IVA 04279420378



**CERTIFICATO PER LA FORMAZIONE CONTINUA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

**ITALIA DIDACTA SRL Società riconosciuta da ANAPI come Ente accreditato per la formazione continua degli Amministratori di Condominio in qualità del suo Responsabile Scientifico Dott. Vittorio Fusco**

attesta che

**Ricci Federico**  
**C.F.: RCCFRC93P01A944N**

Ha frequentato il percorso di aggiornamento in modalità *e-learning*  
"Amministratori di Condominio: Aggiornamento professionale 2020"  
della durata di 15 ore e che ha concluso positivamente l'esame finale per la formazione continua così come previsto dal D.M. 140/2014.

**Bari, 05/10/2020**  
Organismo Formativo riconosciuto dalla Regione  
Puglia con determina n. 1580/19



REGIONE PUGLIA



Vittorio Fusco  
Responsabile Scientifico

Italia Didacta srl  
Il Responsabile Formazione