

ASSEMBLEA STRAORDINARIA RTA HOTEL POSTA.

Data : 31.01.2021

Andata deserta la prima convocazione, il giorno 30 del mese di gennaio 2021 alle ore 12:00 si riunisce in seconda convocazione l'Assemblea della R.T.A. HOTEL POSTA in sede straordinaria, presso ZanHotel Europa di via boldrini 11, Bologna.

Alle ore 09:40;

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 Zoom e quindi alcuni membri saranno in presenza virtuale.

L'Amministratore prima di iniziare l'assemblea comunica che ha riscontrato in data di ieri 30.01.2021 una lettera di diffida inviata tramite email pec datata 18.01.2021, ed in data di ieri è stata ricevuta una successiva email sempre inviata dai Sig. Giorgio Alberti e Giordano Gozza, a tutti i delegati, a nome e per conto della società CIMA BRENTA POSTA s.r.l. i quali scrivono di essere i nuovi aggiudicatari della parti comuni e parti in multiproprietà del fallimento Sam Residences & Resortes.

L'Amministratore fa presente che dal curatore fallimentare Avv. Maroncelli, non è pervenuta nessuna comunicazione in merito all'aggiudicazione di tali beni. Si è presentato in assemblea un tale sig. Vincenzo Esposito con delega di Cima Brenta Posta, l'Amministratore riferisce che nessun documento ufficiale è stato presentato che legittimasse la titolarità o l'acquisizione delle parti comuni e /o altre quote in multiproprietà della RTA HOTEL POSTA in capo alla Cima Brenta Posta s.r.l.

Pertanto in mancanza di comprovata legittimazione, il sig. Vincenzo Esposito è stato invitarsi ad allontanarsi dall'assemblea, al fine di far procedere i lavori di o.d.g.

Il Delegato presente Ubert, insieme agli altri delegati fanno presente che la lettera in email ricevuta in data di ieri avendo contenuti intimidatori e minacciosi verso tutti i delegati, pertanto si valuti azione di tutela legale.

Inoltre si precisa che tale lettere alquanto dispersive, conservano all'interno varie lamentele di illegittimità di questa amministrazione in modo confuso e di vario genere, infondate e prive di fondamento, che si riscontrano similmente identiche a quelle sollevate dai monoproprietari Brigoni e Nocivelli con le continue impugnazioni assembleari.

L'amministratore comunica che sarà inviata al più presto in via d'urgenza una comunicazione ufficiale via email pec al Curatore Avv. Maroncelli per avere notizie circa l'effettività di aggiudicazione dei beni relativi alla Sam Residences & Resortes.

L'Amministratore fa inoltre presente che in data di venerdì ha ricevuto una mail da un tale sig. Daniele Travanini con delega di rappresentare in assemblea la sig. Roberti Maria Cristina, Delegata dell'unità 114. Come disposto dalle norme del codice civile il delegato, non può subdelegare e quindi la delega risulta inefficace.

L'Amministratore fa presente che per correttezza è stato chiamato per telefono il sig. Travanini comunicando che non risulta validità la subdelega conferita.

Rilevata tali premesse,

Si procedere alla conta dei presenti.

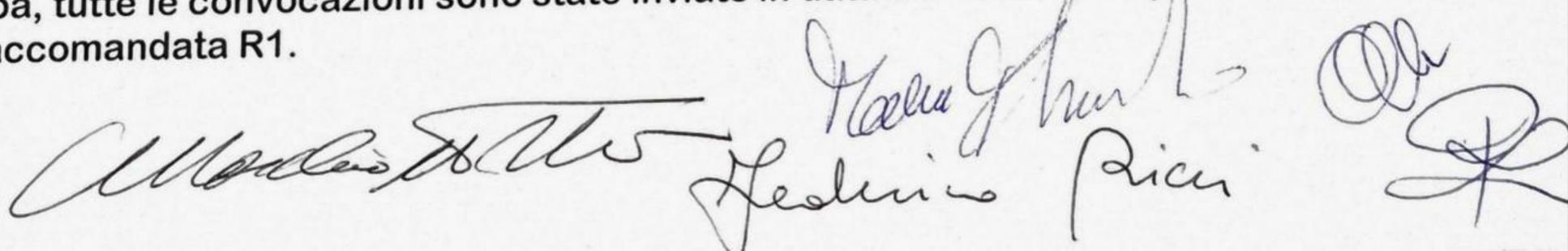
Sono presenti i seguenti membri del "Consiglio di Comunione" per corrispettivi millesimi:

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
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
Bel spa delega Avv. Rossi – App. 318 – 319 – 320 . Millesimi 68,70 (videoconferenza)
Totale millesimi presenti : millesimi 789,20

Assenti risultano quindi : 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 Ubert Marchiotto 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 più le mail pec trasmesse; nonché copia della comunicazione a mezzo p.e.c. inviate al curatore fallimentare di Sam Residences & Resortes, Dott. Avv. Maroncelli; e Bel Group spa, tutte le convocazioni sono state inviate in data del 15.01.2021, con raccomandata R1.



L'Amministratore fa presente che ulteriormente ed antecedentemente alla convocazione di tale assemblea ha inviato copia di tutta la documentazione relativa di o.d.g. esibendo i relativi tagliandini di invio a tutti i membri regolarmente convocati per 1000/1000.

Rilevata la regolarità delle convocazioni si dichiara quindi 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 relaziona che nel mese di dicembre sono stati effettuati diversi incontri con relativi gestori e delegati indicati in assemblea del 08.11.2020. si è proceduto con gli stessi a stendere "relazione di valutazione delle offerte pervenute di gestione della RTA HOTEL POSTA del 08.01.2021, che viene allegata al presente verbale. L'Hotel Posta ha eseguito correttamente le operazioni di rilascio della struttura in data di 23.11.2020 con l'assistenza del legale Avv. Lorenzon (si intende ancora verbale degli ufficiali giudiziari, nonostante alcuni e diversi solleciti) e successivamente è stata redatta come incaricato in scorsa assemblea, la perizia dell'Ing. Bruti riguardante lo stato di fatto dell'intera struttura.

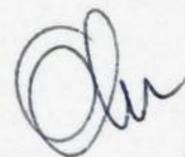
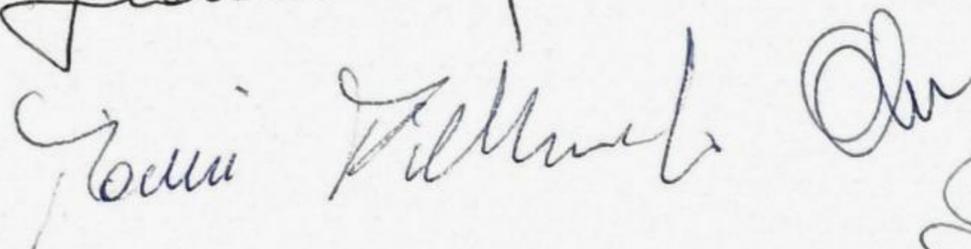
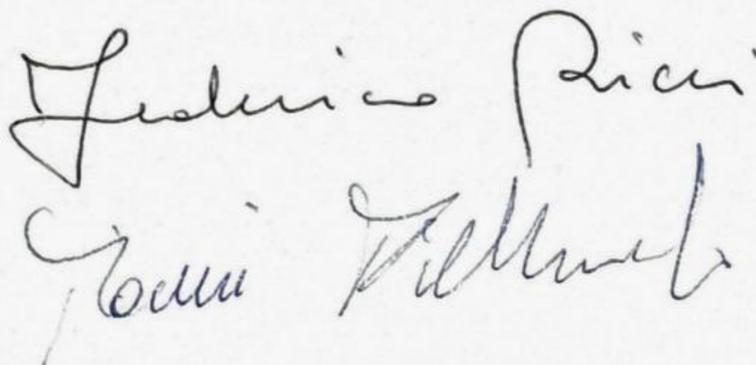
L'Amministratore informa che tale perizia è stata caricata sul sito della Comunità, www.hotelposta.com. In occasione del rilascio, si è accertato che alcuni appartamenti erano privi di arredi e corredi, segnatamente delle unità 218,219 dei relativi monoproprietari Sig. Brigoni e Nocivelli. L'Amministratore informa che ha dovuto effettuare diverse trasferte con lavori di sgombero neve e rifornimento gasolio, è stata compiutamente effettuata la voltura della corrente elettrica, inoltre sono stati controllati i vari appartamenti.

I Delegati Tonin e Marchiotto, nel mese di dicembre, si sono recati presso la struttura per visionare personalmente lo stato attuale dell'albergo, confermando criticità e quanto descritto dalla perizia dell'ing. Bruti che secondo loro si riscontra anche una situazione più peggiorativa di quanto descritto.

L'Amministratore infine comunica che viste le temperature e le condizioni climatiche avverse degli ultimi giorni, si è rotta una tubazione nel locale centrale termica che ha provocato una perdita di acqua notevole, e sono intervenuti i vigili del fuoco ed è stato chiamato un tecnico per la riparazione ed infine è stata aperta il sinistro assicurativo.

Per tali ulteriori motivi si consiglia di affidare celermente la struttura al nuovo gestore.

Si procede al punto 2 di o.d.g.



L'Amministratore fa presenti che ha tutti i delegati e monoproprietari sono state inviate le proposte/ offerte nei giorni scorsi dagli interessati alla gestione della RTA HOTEL POSTA con relativa consultazione e che i delegati e monoproprietari si espongono nei seguenti termini:

I presenti: Oreste di Cori, Marchiotto Uber, Tonin Ferdinando, Chiarini Carla, Ricci Luca, Paolo Gatti, Maurizio anni, Guido Dallamano, Franco e Luisa , proprietari del ristorante e la Bel spa come monoproprietario; per totali millesimi 789,20 votano favorevoli per l'offerta della GIGLIO SRL.

Il presidente rilevato che la deliberazione è stata assunta con tanti millesimi che rappresentano oltre i 2/3 della proprietà, ritiene la stessa vincolante circa l'individuazione del soggetto gestore nella :

GIGLIO SRL sede in Milano, via coopernico 8, P.I. 08264560965.

Tutti i presenti incaricano all'Amministratore di identificare con dei professionisti la migliore formula contrattuale verso la nuova gestione, urgentemente.

Punto 3 di o.d.g.

L'Amministratore relaziona con riferimento della necessità ai lavori straordinari della RTA HOTEL POSTA
Sia per ottenere una buona attività di gestione che un buon riscontro di vacanza per i multiproprietari per il futuro.

Come documentato tramite perizia dell'Ing.Bruti ed a testimonianza dei delegati Tonin e Marchiotto che hanno visionato la struttura, si rendono quindi necessari alcuni lavori straordinari per poter riaprire la struttura al pubblico.

In primo luogo vi è l'installazione della centrale termica di nuova generazione a Pellet, che sarà realizzata a costo zero per i proprietari, (si allega progetto della TT- ENERGY) da far accordare con la nuova gestione.

Si tratta in buona sostanza del programma di sostituzione della caldaia a costo zero che erà già stato approvato prima dell'insediamento della Nikolas multigestione e che la predetta società ha bloccato l'esecuzione in corso d'opera. L'intero intervento era già stato autorizzato dal Comune di Pinzolo e erano già state ottenute tutte le documentazioni burocratiche.

Il Delegato Luca ricci precisa che tali lavori sono stati bloccati ulteriormente in data 18.04.2018 precisamente, con l'intromissione della nikolas nel cantiere in corso di opera.

In secondo luogo si rendono necessari alcuni lavori di sistemazione e trattamento dei legni esterni. A partire dal marciapiede esterno al piano terra, sia all'ingresso della reception che nel corridoio che permane fino al ristorante, con la sostituzione dei legni rotti e/o deperiti, con alcuni nuovi e allo stato attuale è necessario fare un trattamento di tutti i legni esterni dei balconi. Con un particolare riguardo anche alle terrazze dei piani 1° e 2°.

Federico Ricci
Uber
Marchiotto
Antonino

Carla
Luca

In terzo luogo, entrando nella struttura, al piano terra è necessario sistemare la zona skiroom, ed alcuni piccoli interventi di lamatura del parquet nella sala the e nella sala bar e cambio di un marmo al bancone del bar.

In quarta fase, si arriva negli appartamenti, dove le criticità maggiori sono nei bagni e in alcuni arredi, oltre che si dovrebbe nei prossimi anni procedere alla sostituzione dei divani, poltroncine, tende, materassi e moquette ignifughe.

Conseguentemente l'Amministratore fa presente che tra tutte le criticità sopra indicate ve ne sono alcune che attengono la sicurezza forse anche la statica dell'edificio, per cui non possono essere rimandate. Suggerisce quindi che si possa concordare con il gestore e che questi si faccia carico degli interventi e quindi di regolamentare con quale modo e con che tempi le opere devano essere eseguite. Diversamente occorrerà riconvocare l'assemblea perché si costituiscano i necessari fondi per provvedere a tali lavori.

I presenti ad unanimità favorevolmente a quanto descritto dall'amministratore. Si incarica l'Amministratore di acquisire tutti i preventivi in merito per poter quindi valutare l'esecuzione diretta e/o attraverso il gestore.

Punto 4 di o.d.g.

I presenti ad unanimità per totali millesimi 789,20 approvano e deliberano di ratificare i precedenti verbali del 31.03.2019-21.07.19-16.11.19-03.07.2020-04.10.2020-08.11.2020.

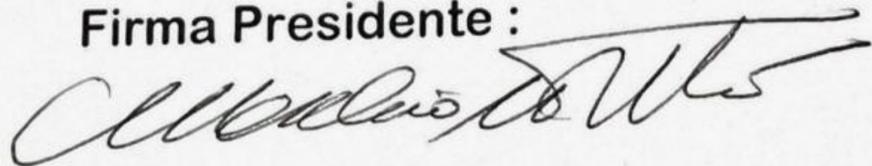
Punto 5 di o.d.g.

L'Amministratore fa presente che è arrivata dall'Avv. Moser la sentenza di primo grado del tribunale di Trento del 07.01.2021 relativa al procedimento r. 2920/2018 relativa all'impugnazione dei sig. Brigoni e Nocivelli ; sentenza con la quale l'autorità giudiziaria ha rigettato l'opposizione confermando in toto la regolarità della delibera del 29.07.2018, nonché e la piena validità dell'operato dell'Amministrazione. L'Amministratore fa presente che la citata sentenza è stata caricata sul sito della comunione e si allega al verbale.

Non essendonci null'altro, si dichiara chiusa l'assemblea Alle ore 12.20.

Bologna, 31.01.2021;

Firma Presidente :



Firma Segretario :

