

ASSEMBLEA ORDINARIA DELLA RTA HOTEL POSTA.

Data : Domenica - 21.03.2021

Andata deserta la prima convocazione, il giorno 20 del mese di marzo 2021 alle ore 12:00 si riunisce in seconda convocazione l'Assemblea della R.T.A. HOTEL POSTA in sede ordinaria,

Alle ore 10:10;

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.

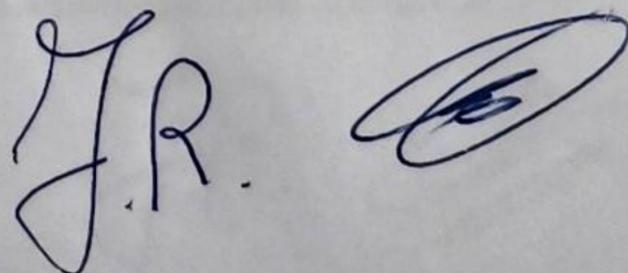
Viste e considerate le richieste, in ragione di tali l'Amministratore ha provveduto alla creazione della videoconferenza con la piattaforma Zoom e disposto che l'intera assemblea venisse svolta in smartworking.

---L'Amministratore fa presente che in data di venerdì ha ricevuto una chiamata dal sig. Daniele Travanini con richiesta di rappresentare in assemblea la sig. Roberti Maria Cristina, Rappresentante dell'unità 114. L'Amministratore, ha riferito come già in ultima assemblea del 31.01.2021 ed anche quanto disposto dalle norme del codice civile che il già "delegato"/rappresentante non può subdelegare un'altra persona e quindi la delega richiesta non viene accettata.

L'Amministratore fa presente che per correttezza è stato chiamato per telefono il sig. Travanini comunicando che non è stata accettata la richiesta di sub-delega come già riferito nella scorsa assemblea.

L'Amministratore Dott. Federico Ricci fa presente che in data del 03.02.2021 è stata ricevuta l'avvenuta stipula della società cima brenta posta s.r.l. dal curatore fallimentare, quindi l'amministratore ha provveduto ad inserire regolarmente in anagrafica della "Comunione" la nuova proprietaria dei beni. Tuttavia si sono ravvisati alcuni aspetti che non sono conformi a quanto di conoscenza dell'Amministrazione rispetto ai beni del vecchio fall. "Sam Residences & Resortes" circa in riferimento a quanto menzionato nel documento di avvenuta stipula: "...proprietà piena di una porzione alberghiera composta da bar, sala giochi, vari locali e servizi..." inoltre "...area esterna con 12 posti auto in proprietà esclusiva ..." perciò innanzitutto si richiede alla presenza del Sig. Avv. Morasca Rosario quale delegato della Cima Brenta che la sua assistita produca in un tempo ragionevolmente modesto, indicato in giorni n. 10 giorni, all'amministrazione copia del rogito notarile. In via cautelativa, in ragione d'esso, l'amministratore si riserva di sottoporre, qualora si rilevassero irregolarità, ad una consultazione legale fino all'ipotesi eventuale un'azione di annullamento dell'atto notarile, se per l'appunto si dovessero verificare vizi sostanziali da quanto concerne la reale natura della "multiproprietà" dei beni inerenti la COMUNIONE RTA HOTEL POSTA.

L'Amm. Dott. Federico Ricci precisa che le norme regolatrici il funzionamento della Comunione sono quelle indicate dal "Regolamento". Quanto all'art. 13 "il regolamento deve essere inserito nell'atto, con apposita clausola espressa."



Dopo tale premessa, l'amministratore comunica che la cima brenta posta s.r.l. viene ammessa all'assemblea e potrà procedere alle votazioni per le parti comuni rispettivamente per millesimi 80,00/1000,00. Per i relativi restanti millesimi di sua proprietà delle varie unità immobiliari il voto sarà indicato dai rispettivi Rappresentanti regolarmente eletti.

L'Amm. Dott. Federico Ricci precisa che sempre contenute nel "Regolamento", ci sono disciplinate le norme alla quale sono assoggettati i tutti i Rappresentanti.

Si precisa per l'appunto che l. art 8 disciplina: "il Rappresentante decade qualora ne facciano richiesta un numero di proprietari che rappresentino almeno un terzo dei millesimi dell'unità rappresentata" oppure per le eventuali dimissioni ufficiali del singolo Rappresentante e/o per causa di decesso.

L'Amministratore ricorda che come menzionato nel "Regolamento" art. 8 ; tutti "i Rappresentanti hanno l'obbligo di rendere conto del proprio operato verso tutti i proprietari dell'unità rappresentata".

Rilevate tali premesse, Si procedere alla conta dei presenti.

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

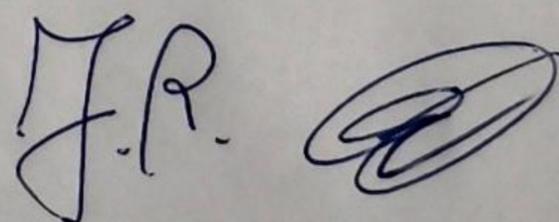
Oreste di Cori millesimi 107,70 – App 112 – 118 – 214 – 316
Tonin Ferdinando millesimi 52,60 - App 211 - 412
Ubert Marchiotto millesimi 94,80 – App. 111 – 120 – 121 – 216
Paolo Gatti millesimi 78,20 – App. 115 – 212 – 215
Dallamano Guido millesimi 85,30 - App. 311 – 312 – 314
Chiarini Carla millesimi 102,80 – App. 416 – 418 – 419
Maurizio Anni millesimi 22,50 – App. 220
Proprietari Ristorante - Franco & Luisa delegano Maurizio Anni, millesimi 20,00
Luca Ricci millesimi 156,60 – App. 315 – 411 – 414 – 415 - 420
Cima Brenta Posta s.r.l. con delega conferita all'Avv. Morasca Rosario per le relative Parti Comuni – Millesimi 80,00
Totale millesimi presenti : millesimi 800,50

Assenti risultano quindi : Bel s.p.a. Group, (App. 318-319-320), Roberti Maria Cristina (App.114), Prisco Michele (App.116), Marziali Simone (App.119), Dialma Brigoni (App.218), Nocivelli Bruno (App.219).
Totale assenti : Millesimi 199,50.

I presenti eleggono ad unanimità quale Presidente di Assemblea il sig. 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; nonché copia della comunicazione a mezzo p.e.c. inviate alla Cima Brenta Posta s.r.l.; Bel Group s.p.a. e Franco & Luisa s.r.l. tutte le convocazioni sono state inviate in data del 04.03.2021 con raccomandata A/R.

L'Avv. Rosario Morasca riferisce che ha preparato insieme alla propria assistita come delegato della società Cima Brenta, un proprio verbale in merito all'assemblea, la stessa procede all'invio via email della stessa all'amministratore.; l'Amministratore comunica che tale lettera viene inserita in allegato al verbale.



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 fa presente che in assemblea del 03.07.2020 era stato conferito incarico di mandato sino al 03.07.2022, con assemblea di formale ratifica per il proseguimento di mandato amministrativo con i medesimi compensi ed emolumenti già stabiliti in assemblea del 03.07.2020. Ricapitolati in (compenso ordinario annuale di 10.000,00 oltre 4% inps + plafond annuale di 1.100 euro per rimborso spese delle attività infra-giornaliere includendo già in tale la partecipazione alla assemblee, per le trasferte di più giornate consecutive : (25 euro x 8h) = 200 euro + 100 euro di rimborso spese di trasferta, vitto e alloggio. Oltre ogni attività supplementare straordinaria di amministrazione calcolata in euro 100,00 per pratiche di aggiornamento anagrafe, pratiche amministrative, coinvolgimenti in cause/procedimenti giudiziari, gestione subentri multiproprietari, ecc...ecc... 10,00 per ogni raccomandata ecc.. ecc...

Perciò si procede a confermare l'operato dell'amministratore Dott. Federico Ricci sino al 03.07.2022.

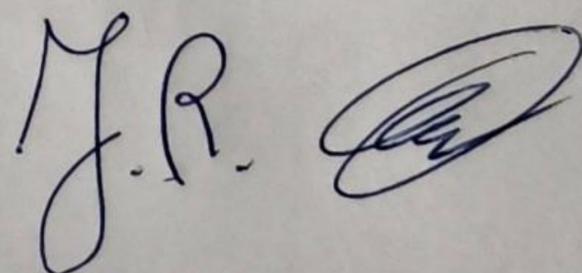
I presenti votano per ratificare il mandato amministrativo dell'Amm. Federico Ricci sino al 03 luglio 2022. **Favorevoli** : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.
Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00

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

L'Amministratore Dott. Federico Ricci relaziona all'assemblea che sono state ricevute dai Rappresentanti numerose segnalazioni di raccomandate inviate dalla Cima Brenta Posta s.r.l. "nuova proprietaria" la quale contesta l'operato dei relativi Rappresentanti/Delegati chiedendogli di riconvocare immediatamente una assemblea della relativa unità immobiliare. L'Amministratore fa presente che i Rappresentanti non sono tenuti a fare nessuna convocazione e neanche legittimati. Si riferisce alla Cima Brenta Posta s.r.l. che come disciplinato dal "Regolamento" all'art.8, la figura titolata alla convocazione delle assemblee delle unità immobiliari, è, e rimane, esclusivamente l'Amministrazione.

Si precisa che in data dal 18.03.2021 i Delegati hanno richiesto di rispondere in maniera congiunta alle richieste avanzate dalla Cima Brenta ed è stata inviata risposta congiunta direttamente dall'Amministrazione. L'Amministratore fa presente che in data del 18.03.2021 è stata ricevuta email Pec dall'Avv. Rosario Morasca con richiesta di mediazione in relazione all'ultima assemblea. L'Amministratore comunica che procederà a conferire incarico all'Avv. Moser del Foro di Trento la difesa legale della RTA, già procuratore della stessa contro le impugnazioni dei monoproprietari Brigoni e Nocivelli.

I presenti delegati richiedono all'amministrazione di ricevere copia della mediazione.



Si comunica che in data di ieri 20.03.2021 è stata ricevuta email pec dalla Cima Brenta Posta s.r.l. in risposta alla n.s. dei "Delegati" del 18.03.2021 e i relativi presenti hanno ricevuto la stessa via email. L'Amministratore comunica alla Cima Brenta che a fronte della richiesta di : "...rinnovando la ns disponibilità, a giungere ad una gestione condivisa della RTA HOTEL POSTA, nel migliore interesse di tutti i multiproprietari della struttura, augurandoci, che tale disponibilità trovi riscontro da parte vostra...". Il Presidente comunica a nome anche su riscontro di tutti gli altri delegati la disponibilità solo ed esclusivamente a condizione che le spese di morosità della stessa, indicate nel successivo documento di "Riparti e Quote Multiproprietari aggiornate al 01.03.2021" per un importo totale di euro 97.432,49 (novantasettemila,quattrocentotrentadue,49) vengano saldate integralmente, il prima possibile. Sarà cura dell'amministratore rispondere integralmente alla v.s. missiva. Nei prossimi giorni. La lettera è stata presa in carico e sarà data risposta nei prossimi giorni.

L'Amministratore relaziona che è stato contrattualizzato correttamente il nuovo gestore quale Giglio s.r.l. e nei prossimi giorni sarà inviata informativa ai proprietari in merito, comprendendosi anche l'invio dei listini prezzi dei multiproprietari (con BUONO SCONTO 40%) per la stagione 2021/2022.

Inoltre è stato concordato con la nuova gestione che, in merito alla Stagione Estiva 2021, (Covid-19 permettendo), i multiproprietari, previa prenotazione e disponibilità, qualora volessero dedicarsi un soggiorno presso la RTA HOTEL POSTA, potranno usufruire di un qualsiasi periodo, anche non di loro proprietà ed avranno riservato il 40% di buono sconto dal listino prezzi originale.

L'Amministratore comunica che per l'ACCESSO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI si può richiedere qualsiasi documentazione, previo pagamento anticipato, delle spese di richiesta, che sono state elaborate dall'Amministratore seguendo i crismi ed i criteri dei tariffari per l'accesso alla documentazione, in via forfettaria pari a :

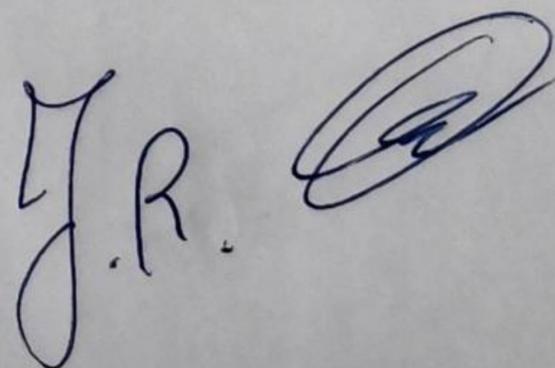
Euro 100,00 + 4% i.n.p.s. forfettari per la pratica di richiesta documentazione generale una tantum. Euro 2,10 + 4% i.n.p.s. euro per ogni copia foglio/documento A4 richiesto. (Omnicomprendivi dei costi di tipografia e preparazione della documentazione). Sono da aggiungere anticipatamente 20,00 euro calcolati forfettariamente per le spese di spedizione.

Qualunque proprietario potrà richiedere copia dei documenti amministrativi, al cui l'Amministratore provvederà con le modalità e tempistiche opportune, consone anche alla situazione Covid-19. Si potrà richiedere per l'appunto anche il contratto stipulato con la nuova gestione, oltrechè il verbale di consegna del 11.02.2021 e il verbale di riunione congiunta tra l'Amministrazione ed il gestore del 05.03.2021. Oltrechè altri documenti di specifico interesse dell'interessato, come l'accesso alla contabilità analitica.

I presenti votano

Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.
Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n.3 di o.d.g.



L'Amministratore Dott. Federico Ricci relaziona ai presenti il rendiconto economico, facendo presente che permangono consistenti morosità e non è possibile andare avanti senza fare rientrare tali importi verso le casse della Comunità, poiché vi sono ancora professionisti ed aziende che devono ancora essere saldati da diverse annualità. Alla data del 01.03.2021 permangono 305.878,96 euro di morosità.

L'amministratore fa presente che alla voce "RIMBORSO QUOTA RISTORANTE RTA" sono riferite al versamento di quota di "AFFITTO" verso il proprietario del locale ristorante della RTA HOTEL POSTA, quale società FRANCO E LUISA s.r.l.

Inoltre l'Amministratore fa presente che vi sono decine di pratiche di aggiornamento anagrafe in corso, poiché tanti molti multiproprietari sono deceduti/trasferiti/non reperibili e quindi si sta procedendo di conseguenza. Tali pratiche verranno addebitate ai singoli proprietari nei prossimi riparti e conteggi.

I presenti votano l'approvazione del rendiconto economico finanziario del 01.03.2021.

Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.

Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n. 4 di o.d.g.

l'Amm. Dott. Federico Ricci fa presente che i riparti sono stati aggiornati rispetto a quelli precedenti, inserendo i nuovi versamenti intervenuti, il conteggio Abi pari al 1,58% come indicato dal "Regolamento".

I presenti votano l'approvazione dei
"RIPARTI e QUOTE MULTIPROPRIETARI del 01.03.2021".

Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.

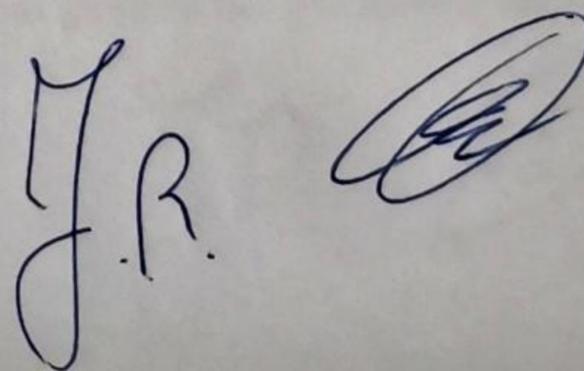
Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n. 5 di o.d.g.

l'Amm. Dott. Federico Ricci riferisce che è necessario procedere celermente per il recupero delle morosità con appositi decreti ingiuntivi verso i multiproprietari morosi. L'Amministratore indica che si procederà per ordine di grandezza, quindi dalle morosità più importi per importi superiori ai 5.000,00 euro. A seguire, anche per contenere i costi amministrativi, si procederà con le morosità inferiori.

Il Sig. Paolo Gatti chiede che l'avv. Chiozzini faccia presente ai morosi che la situazione debitoria deve essere sanata per poter provvedere anche agli adeguamenti necessari attuali della struttura di ordine di manutenzione straordinaria, come già relazionato nella perizia dell'Ing. Bruti, oltre alla situazione debitoria dovuta e pregressa.

I presenti votano l'approvazione del preventivo dell'Avv. Chiozzini per il recupero completo giudiziale delle morosità.



Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.

Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n. 6 di o.d.g.

La situazione per il recupero dei crediti verso la Nikolas Multigestioni s.r.l. procede a rilento con l'Avv. Guaglianone che comunica di aver depositato un atto di pignoramento all'Ufficio notifiche della città di Lecce. L'Amministratore chiede di poter sollecitare nuovamente l'Avv. Guaglianone, affinché lo stesso trasmetta tutta la documentazione pertinente al recupero di tali somme. I presenti, tranne sig. Morasca, chiedono che l'Avv. Guaglianone proceda anche nei confronti personali dell'amministratore unico precedente Sig. Franco Giannone e dell'amministratore di fatto Sig. Gerardo Linciano, con tutte le azioni civili e penali occorrenti.

Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.

Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n. 7 di o.d.g.

L'Amministratore chiede che i presenti votano la ratifica dei precedenti verbali del 31.03.19 - 21.07.19 - 16.11.19 - 03.07.2020 - 04.10.2020 - 08.11.2020 - 31.01.2021.

Favorevoli : tutti i delegati tranne il sig. morasca - (Sig.ri delegati tonin, marchiotto, gatti, dallamano, chiarini, ricci luca, di cori, anni) per **millesimi 720,50**.

Contrari : sig. Morasca per millesimi 80,00 (come da verbale allegato).

Si procede al punto n. 8 di o.d.g.

L'Amministratore chiede l'istituzione di un fondo cassa verso i proprietari.

Tutti presenti ad un'unanimità chiedono che allo stato attuale non vengano richiesti ulteriori fondi ai proprietari e che come già concordato nelle scorse assemblee, l'amministratore provveda a concordare i lavori straordinari necessari con la gestione. Il Sig. Paolo Gatti fa presente che si recuperi il fondo cassa dalle diverse e molteplici morosità, tramite il legale incaricato Avv. Chiozzini, relazionate al punto 5 in o.d.g. Pertanto differire alla prossima assemblea la richiesta di fondo cassa in relazione alle risultanze del medesimo punto 5 di o.d.g.

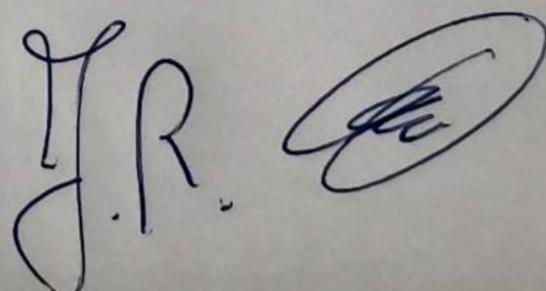
Favorevoli : nessuno per millesimi (0,00) **Contrari : unanimità per millesimi 800,50**.

Si procede al punto n. 9 di o.d.g.

L'Amministratore provvederà a trasmettere un' informativa sulla nuova gestione ai proprietari con anche i listini privilegiati con - buono sconto 40% ai proprietari.

Nei prossimi giorni.

I delegati Paolo Gatti, Dallamano, Marchiotto, Luca Ricci chiedono che sia riaffidata la questione di recupero dei canoni non ricevuti dalla Collini Gestioni s.r.l. ed anche di procedere per il mancato versamento dell'i.m.u a carico del gestore dei precedenti anni.



I presenti, tranne il Sig. Morasca, chiedono che l'amministratore proceda a consultare legali di riferimento, in primis, l'Avv. Lorenzon, previa richiesta di preventivo. Ed infine una volta completata la consultazione di incaricare un legale per procedere in merito.

L'Amministratore fa presente che in particolare, che la legge provinciale 30.12.2015 nr.21 art.18 comma 8, in materia prevede, in accordo con l'Agenzia delle Entrate circolare nr. 2/e del 01.02.2016, la riclassificazione delle unità facenti parte della fattispecie R.T.A. (residenze turistico alberghiere), la riclassificazione con categoria catastale "D/2". Detto ciò l'amministratore comunica all'assemblea che tale regolarizzazione deve essere fatta dai proprietari e con tale regolarizzazione si determinerebbe un carico tributario IMIS notevolmente inferiore. Tramite procedura deve essere fatta con la la modalità DOCFA. Ogni proprietario può farlo per sé, l'Amministratore fa presente che in base alle disponibilità di casse verranno iniziate le regolarizzazioni catastali ed in relazione alle deleghe che devono conferire i proprietari. Per fare ciò, consultati i professionisti, è sufficiente e necessaria la delega anche di un solo proprietario per ogni unità immobiliare. Il professionista di riferimento verrà selezionato dall'Amministrazione, con la consultazione del preventivo più sicuro e disponibilità dello stesso.

I presenti, tranne il Sig. Morasca, sono favorevoli all'incarico di tale attività all'Ing. Bruti che ha già svolto alcune pratiche. Quindi si chiede all'Amministratore di contrattare il prezzo con lo stesso per addivenire ad una cifra concordata e che si proceda per tali regolarizzazioni catastali.

L'Avv. Morasca si esprime negativamente in merito, come da verbale allegato.

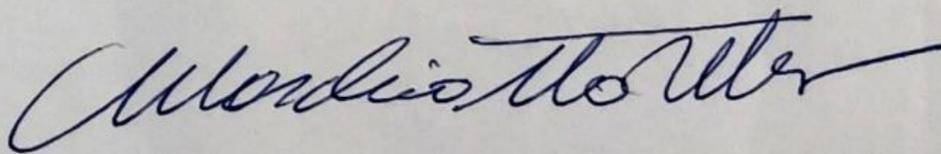
Il sig. Paolo Gatti, come gli altri, ad eccezione del Sig. Morasca, fanno presente che tutti i proprietari, sulla base delle risultanze tavolari e della natura della RTA, sono proprietari di "periodi turnari di godimento" condizionati alla prenotazione di tali periodi verso la gestione e sono soggetti al pagamento delle spese verso la Comunità. Gli ulteriori periodi delle unità immobiliari dal 37° periodo al 52°esimo sono di proprietà indivisa a disposizione dell'amministrazione e della gestione turistica per le regolari manutenzioni.

L'Amministratore richiede ai presenti che sia riconosciuto un contributo aggiuntivo sulla base dei risultati raggiunti per la RTA HOTEL POSTA commisurato in un importo di euro 3.000,00 (tremila/00), per la mole di lavoro amministrativo aggiuntivo.

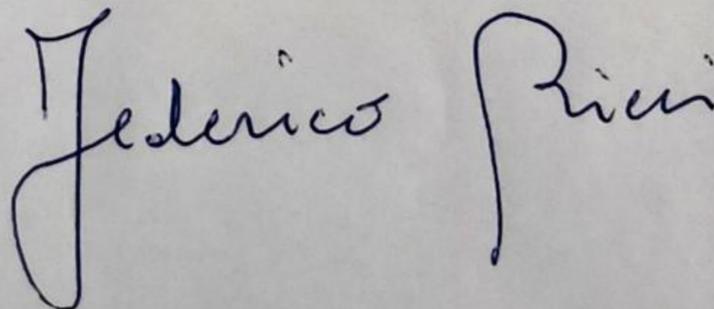
I presenti, riferiscono che tale dovrà essere indicato nel prossimo rendiconto.

Non essendoci null'altro da aggiungere, si chiude l'assemblea alle ore 12:40

Firma Presidente



Firma Segretario



Prende la parola Rosario Morasca in qualità di delegato di Cima Brenta Posta S.r.l.

Il delegato osserva come ad oggi i delegati, al pari di quanto fatto nel corso delle altre assemblee convocate dall'Amministratore in carica, non hanno fornito evidenza scritta dei loro poteri e ne contesta quindi la loro legittimazione ad intervenire chiedendo, preliminarmente, che si proceda alla verifica dei predetti poteri in relazione all'assemblea odierna.

Il delegato di Cima Brenta Posta S.r.l. richiama le istruzioni fornite ai delegati con comunicazione del 17 marzo 2021 e chiede agli stessi di attenersi. Chiede inoltre ai delegati se abbiano ricevuto altre indicazioni di voto sull'odierno ordine del giorno, nel cui caso invita a votare secondo tali istruzioni.

Per quanto riguarda il primo ed il secondo punto all'ordine del giorno il delegato si esprime contro la ratifica di mandato Amministrativo sino al 03.07.2022 come da rif. verbale di ass. 03.07.2020 e in particolare non ratifica o approva alcuna attività posta in essere dall'amministratore, inclusa la relazione dell'Amministratore sulla situazione della RTA HOTEL POSTA ;

Per quanto riguarda il terzo, quarto, quinto, sesto e settimo il delegato si esprime contro l'approvazione di tutta l'attività e documentazione ivi richiamata e, nello specifico:

- il Rendiconto Economico – Finanziario della RTA HOTEL POSTA "30.09.2019/31.12.2020" – e la Revisione legale e contabile ed il Rendiconto, per mancanza di uno stato patrimoniale propriamente detto di inizio e fine esercizio;

- i "Riparti e quote Multiproprietari del 01.03.2021";

- il preventivo predisposto dall'Avv. Chiozzini per procedere con decreti ingiuntivi verso i multiproprietari morosi;

- la valutazione dell'attività legale per il recupero dei crediti vantati dalla RTA nei confronti di Nikolas Multigestioni S.r.l.;

- ratifica dei precedenti verbali (31.03.19 – 21.07.19 – 16.11.19 – 03.07.2020 – 04.10.2020 – 08.11.2020- 31.01.2021), per le gravi irregolarità presenti nelle precedenti deliberazioni;

- l'istituzione di un fondo cassa da richiedere ai multiproprietari.

Il delegato del Cima Brenta Posta S.r.l. si esprime altresì negativamente su ulteriori varie ed eventuali.

