

Preg.mo,

Membro del "Consiglio di Comunione" della R.T.A. HOTEL POSTA,

Con la presente, quale Amministratore pro-tempore e legale rappresentante della (Residenza Turistico Alberghiera) R.T.A. HOTEL POSTA, sita in via cima tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, Pinzolo, Trento, TN.

Sono a convocare a norma di legge tutti i relativi membri del "Consiglio di Comunione" della R.T.A. di cui: (- membri regolarmente eletti come delegati/rappresentanti delle unità immobiliari, mono proprietari, proprietari del piano terra e del locale ristorante per complessivi 1000/1000 millesimi).

Si convoca la S.V.

all' ASSEMBLEA ORDINARIA della COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA

che si terrà in 1° convocazione per il giorno del Sabato, 07 Maggio 2022 alle ore 19:00 ed in mancanza del quorum di legge in 2° convocazione per il giorno di:

Domenica, 08 Maggio 2022

alle ore 10:30 presso "Zanhotel Europa, via Cesare Boldrini 11, 40121, Bologna".

ORDINE DEL GIORNO

1. Nomina Amministratore e legale rappresentante della Comunione R.T.A. HOTEL POSTA per il biennio 2023-2024.
2. Approvazione rendiconto economico-finanziario annualità 2021 (01.01.2021-31.12.2021) della R.T.A. HOTEL POSTA.
3. Approvazione ripartizioni e quote multiproprietari 2022.
*Le ripartizioni quote multiproprietari 2022 sono prodotte esclusivamente in formato elettronico, verranno caricate sul sito della Comunione www.hotelpostamc.com;; sarà possibile consultarle e visionarle, nella sezione "Documenti".
4. Richiesta fondo cassa multiproprietari (€ 300,00/millesimo).
5. Ratifica dei precedenti verbali di assemblea (31.03.2019-21.07.19-16.11.19-03.07.2020-04.10.2020-08.11.20-31.01.2021-21.03.2021).
6. Varie ed eventuali.

Si comunica la disponibilità di partecipazione in smartworking, per coloro che ne volessero usufruire, basterà richiederla via email: hotelpostamc@gmail.com (almeno 48 ore prima).

Si coglie l'occasione per trasmettere i migliori saluti,

Amm. Dott. Federico Ricci - Comunione Hotel Posta RTA

Si comunica aggiornata e valida composizione dell'organo deliberativo dei multiproprietari per l'assemblea ordinaria convocanda.

“CONSIGLIO DI COMUNIONE della R.T.A. HOTEL POSTA”:

Franco & Luisa francoeluisa80@gmail.com Via mazzini 72, Concesio, BS.	Ristorante	20,00
Oreste di Cori orestedicori@gmail.com Via tito spero 18, 04012, cisterna di latina, LT.	112-118-214-316	107,70
Ferdinando Tonin tonin1949@gmail.com Via vicolo dello sport 7/a, 45030, Occhiobello, RO.	211-412	52,60
Ubert Marchiotto emiliano.marchiotto@divinaproject.it Via don carlo forante 11, 37050, villafontana di oppeano, VR.	111-120-121-216	94,80
Prisco Michele MONOPROPRIETARIO P.zza tebaldo brusato 4, 25121, BS.	116	29,50
Marziali Simone MONOPROPRIETARIO via g. matteotti 30, 50121, FI.	119	25,80
Paolo Gatti archpaologatti@gmail.com via giovanni XXIII 11, 23870, cernusco lombardone, LC.	115-212-215	78,20
Brigoni Dialma MONOPROPRIETARIO Via vittorino da feltre 8, 46042, Castel Goffredo, MN.	218	23,80
Nocivelli Bruno MONOPROPRIETARIO Via San Rocchino 62, 25123, BS.	219	25,10
Dallamano Guido studio@architetturasrl.it Via tresanda san nicola 25, 25121, BS.	311-314	55,60
Chiarini Carla chiarinicarla60@gmail.com via falegnami 2, 40061, Minerbio, BO.	416-418-419	102,80
Bel Group S.p.a. belspa@legalmail.it Via Privata Passerella 4, 20122, MI.	318-319-320	68,70
Roberti Maria Cristina P.zza Brenta Alta 23, 38086, Madonna di Campiglio, TN.	114	26,60
Maurizio Anni Maurizioanni68@gmail.com Via XIII settembre 2, 25035, BS.	220	22,50
Luca Ricci lucaricci@yahoo.it Via badini 10, quarto inferiore, 40057, BO.	315-411-414-415-420	156,60
Cima Brenta Posta S.r.l. cimabrentaposta@legalmail.it Via Guglielmo Oberdan 140, Brescia, BS.	Piano terra - 312	109,70 (80,00 + 29,70)
TOTALE		1000/MILLESIMI

Verbale di assemblea ordinaria della R.T.A. HOTEL POSTA
di 2° Convocazione del 08.05.2022

Presenti di assemblea :

**Cima Brenta, (Simone Marziali-online), (Roberti Maria Cristina-online),
(Maurizio Anni-online), (Paolo Gatti-online), (Guido Dallamano-online),
Uber Marchiotto, Tonin Ferdinando, Oreste di Cori, Carla Chiarini, Luca
Ricci, (Franco & Luisa delega a Uber Marchiotto).**

Assenti: Brigoni Dialma, Nocivelli Bruno A.B.P S.p.a., Bel Group s.p.a.,

Si allega tabella con corrispondenti millesimi.

Si apre l'assemblea alle ore 10:45

L'Amministratore prima di iniziare i lavori di assemblea fa presente che, come indicato nella convocazione di assemblea, in data del 25.03.2022, dalla Cima Brenta Posta s.r.l. sono state notificate numerose compravendite di quote di multiproprietà. - **si allega comunicazione al verbale di assemblea.**

Congiuntamente è stato richiesto dalla stessa, ai sensi dell'art. 8 di poter convocare i comproprietari delle unità immobiliari per eleggere un nuovo delegato di appartamento: *"raggiunta la quota superiore ad un terzo delle relative unità immobiliari, (33%), l'Amministrazione deve procedere di conseguenza a convocare i multiproprietari per richiedere l'elezione del proprio rappresentante/delegato di appartamento, qualora il delegato venisse riconfermato, le spese di convocazione vengono addebitate ai proprietari che ne hanno fatto richiesta".*

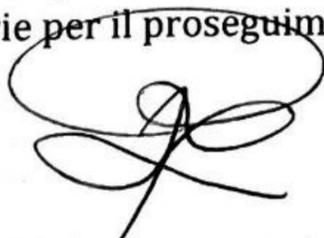
In data del 05.04.2022 è stata mandata email pec da parte dell'Amministratore per confermare la corretta ricezione della richiesta e dei documenti comprovanti la titolarità di avvenuta stipula dallo studio notarile.

L'Amministratore informa che ha già provveduto diligentemente alle convocazioni di rito delle relative unità immobiliari e relativi comproprietari con raccomandate r1, tali assemblee per l'elezione del delegato di appartamento sono state fissate in 1° convocazione in data del 01.06.2022 alle ore 19:00 ed in 2° convocazione per il giorno 02.06.2022 alle ore 09:00; presso ZanHotel Europa di via boldrini 11, Bologna, 40127, Bo.

L'Amministratore fa presente che oltre ad aver regolarmente controllato il registro anagrafico e quindi accertato gli esatti indirizzi di convocazione dei proprietari, nei prossimi giorni provvederà anche a pubblicare tali convocazioni sul sito dei multiproprietari www.hotelpostamc.com.

Le unità convocate sono le seguenti: Appartamenti
111,215,216,311,312,314,412,414,415,416,418,419,420.

L'Amministratore alla luce della seguente richiesta ha deciso di sospendere, per tale assemblea ordinaria, ogni attività ulteriore e straordinaria oltre alle mere attività ordinarie di rito e strettamente necessarie per il proseguimento della R.T.A. HOTEL POSTA, come già indicato nella convocazione di



assemblea e che quindi i delegati attuali si considerano in corso di validità e di legittimazione; (seppur pervenuta la richiesta di decadenza, tali fino a che non siano opportunamente sostituiti dalle future assemblee delle singole unità).

Come già menzionato sempre nella convocazione di assemblea, viene esclusa la rappresentanza dell'unità immobiliare 312, del Sig. Guido Dallamano, poiché la quota di proprietà raggiunta è superiore al 50% e quindi "de iure e de facto" automaticamente rappresentata non più dall'attuale delegato ma dalla stessa Cima Brenta Posta s.r.l.

A seguito di email pec ricevuta in data del 20.04.2022 da parte della Cima Brenta Posta s.r.l. si prende nota con piacere che la stessa ha acquisito anche l'unità immobiliare 116 del precedente (monoproprietario) Sig. Prisco Michele. Pertanto anche la stessa unità viene automaticamente rappresentata "de iure e de facto" dalla stessa Cima Brenta Posta s.r.l.

Come ultimo, In riferimento alla email pec pervenuta, sempre dagli stessi, in data del 05.05.2022 si prende nota delle ulteriori acquisizioni dei periodi relativi agli appartamenti 415,416,418.

Gli stessi in tale occasione hanno aggiunto 2480/63602 millesimi all'unità immobiliare 415; 2754/66000 millesimi per l'unità immobiliare 416, e 7626/195594 millesimi per l'unità immobiliare 418. Raggiungendo un quorum complessivo delle seguenti unità di: (27540/63602 per l'unità 415 corrispondentemente al 43,30%; 28644/66000 per l'unità 416 corrispondente al 43,40%; 93690/195594 per l'unità 418 corrispondente ad un 47,90 %). Pertanto, non avendo raggiunto in nessuna delle tre unità sopradescritte il (50%+1) di maggioranza relativa alla data di oggi. Si considerano validi per tale assemblea gli attuali delegati, ribadendo che, gli stessi vengono limitati al diritto di voto per le sole questioni di ordinaria amministrazione, nonché agli atti indifferibili e strettamente necessari ai punti di o.d.g.

A tale riguardo si procede a nominare Presidente e Segretario di Assemblea.

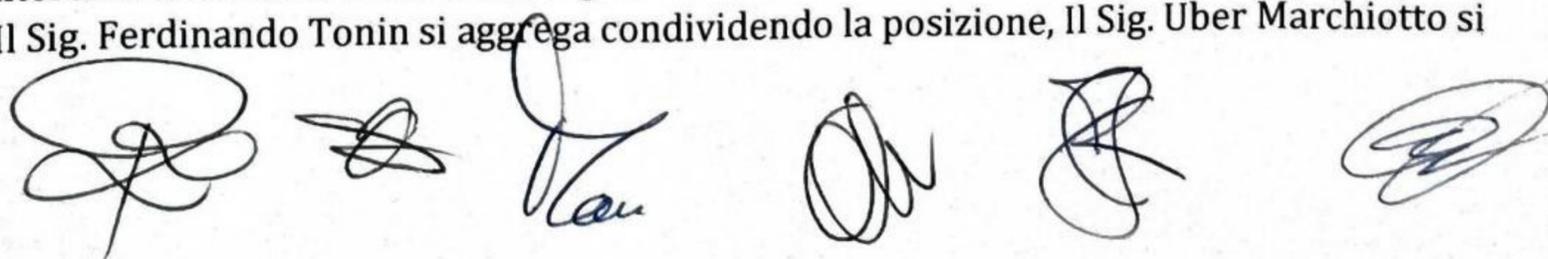
Si nomina il Sig. Ubert Marchiotto quale Presidente e Segretario l'Amm. Dott. Federico Ricci.

Il Presidente di Assemblea conferma le regolarità di convocazione di assemblea effettuata in data del 05.04.2022 con raccomandate a/r inviate a tutti i membri del Consiglio di Comunione della R.T.A. HOTEL POSTA, con copie cartacee per eur 118,95 ed email inviate via pec sempre in data del 05.04.2022 a (cima brenta, bel group spa, franco e luisa).per complessivi 1000/1000 millesimi.

I presenti della Cima Brenta s.r.l. (Giorgio Alberti e Giordano Gozza) fanno presente che come da comunicazione inviata in data 05.05.2022 gli stessi ritengono che gli attuali delegati siano decaduti e in quanto tale non legittimati alla rappresentanza in questa assemblea.

Il delegato Luca Ricci si esprime contrariamente a quanto espresso dagli stessi. Il Presidente di Assemblea concorda con il delegato Luca Ricci e comunica che dalle lettere inviate risultano non pertinenti e poco consone alla comunione rta.

Gli stessi chiedono di rinviare ogni punto di o.d.g. a ulteriore assemblea dopo le convocazioni dei nuovi delegati delle unità immobiliari. La Sig. Roberti Maria Cristina considerata la peculiare situazione corrente in cui i delegati rappresentanti all'assemblea. La stessa quindi ritiene non pertinente la convocazione e tale assemblea odierna, concordando con la cima brenta. Anche il Sig. Marziali Simone concorda con la cima brenta, dicendo che gli stessi delegati e l'amministratore non sono legittimati a tale assemblea. Chiedendo quindi di procedere con le conseguenti assemblee delle unità immobiliari prorogando tale assemblea. Ritiene altresì di non partecipare alla discussione di assemblea ed ai punti oggetto di o.d.g. Il Sig. Paolo Gatti comunica che i giudici ha confermato la piena legittimità delle deliberazioni assunte in sede assembleare e personalmente intende deliberare i punti oggetto di odg di assemblea nell'interesse della comunione rta. Il Sig. Guido Dallamano concorda con la posizione del Sig. Paolo Gatti. Il Sig. Ferdinando Tonin si aggrega condividendo la posizione, Il Sig. Uber Marchiotto si



associa pienamente al delegato Paolo Gatti. La sig. Chiarini Carla condivide la posizione del delegato Paolo Gatti. Il Sig. Oreste di Cori si associa alla posizione del Sig. Arch. Paolo Gatti. Il sig Luca Ricci si associa, aggiungendo che contesta la validità della cima brenta e gli atti delle compravendite. Dichiaro che mette in autotela personalmente i sig.ri alberti e Gozza e il Sig. Nicola Mezzadri, per aver prodotto comunicazioni fortemente intimidatorie dei delegati della comunione e si riserva di procedere civilmente e penalmente nei loro confronti e si riserva la verifica di ogni atto formalizzando sin da ora una eventuale richiesta danni a favore dei deleganti che rappresenta e dell'intera comunione. Il sig. Luca ricci continua ribadendo che la presenza della sig. roberti maria cristina era già decaduta in precedenza per assenze ripetute.

Il Sig. Marziali Simone comunica che non intende procedere alla partecipazione in assemblea, ribadendo quanto già precedentemente espresso e pertanto lascia l'assemblea alle ore 11:43 .

La Sig. ra Roberti Maria Cristina ribadisce che è contraria ad ogni punto in ordine del giorno e ritiene l'assemblea non valida e che anche lei lascia i lavori l'assemblea alle ore 11:46.

Il sig. Ferdinando tonin invita la cima brenta di non mandare ed inviare più comunicazioni relative alla nomina del rappresentante di appartamento In quanto verbali di nomina pubblicati e presenti sul sito della comunione.

Oreste di cori comunica che fa presente che nell'atto n.1680 rep. 1.955 del Notaio dott. Vidalot del 15.12.2020 oggetto la acquisizione del fallimento sam residence e resortes s.r.l. nella qualità del dott. Maroncelli (curatore fallimentare) e parti acquirenti sig. gozza Giordano e ASlberti Giorgio per cima brenta posta srl a pag. 3 si fa riferimento "che il predetto avviso di vendita come le stesse offerte prevedono la dichiarazione di parte di essere a conoscenza e di accettare senza riserve - facendosi carico di tutti gli oneri, economici e non, necessari alla corretta intavolazione, che per definizione rappresentano porzioni materiali in quota proporzionale e che devono essere asservite e pertinenti all'intero edificio, sono state intavolate al fallimento country village (dante causa al fallimento sam residence & resortes srl. Si allaga documento al verbale di assemblea.

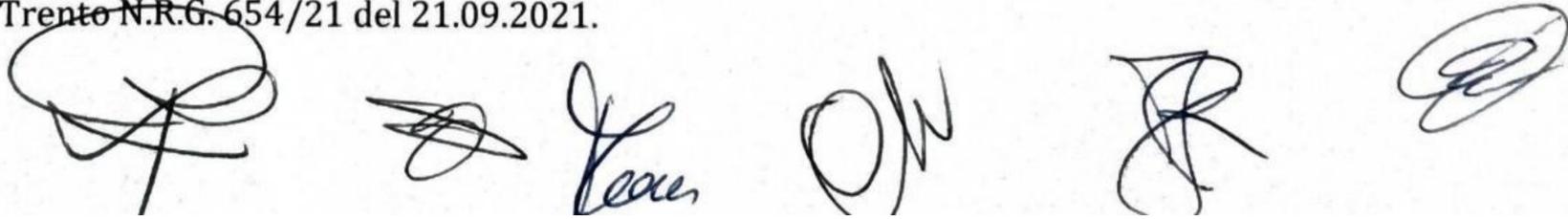
Si procede in ordine ai punti di o.d.g.

1)

L'Amministratore informa tutti i membri del Consiglio, che come loro ben sanno, il mandato amministrativo è in scadenza a luglio 2022, pertanto la pendente necessità di delineare la figura del legale rappresentante della R.T.A. HOTEL POSTA per il proseguimento dell'attività amministrativa e delle responsabilità conseguenti. Tuttavia, in virtù della richiesta pervenuta dalla Cima Brenta l'amministratore chiede ai membri del Consiglio di Comunione di posticipare e prorogare tale punto di o.d.g. successivamente alla nomina dei nuovi delegati delle relative unità immobiliari.

L'Amministratore inoltre fa presente non vi sono mai stati multiproprietari di serie A e/o di Serie B, l'unico interesse portato avanti sin qui oggi è stato quello della collegialità e comunità dei multiproprietari, siano essi multiproprietari o mono proprietari.

Più volte è stato richiesto un colloquio di confronto anche congiuntamente con l'Avv. Moser per cercare una linea guida e un'intesa comune, ma mai è stata trovata, anche perché le pendenze legali non aiutano, né favoriscono nessuno, se non delineare per l'appunto la legittimità e la validità delle attività prestate sin qui fino ad oggi come già precisato, la sentenza del Tribunale di Trento N.R.G. 2920/2018 del 07.01.2021 ha confermato la validità e la piena legittimità di amministrazione, dell'Amministratore e dei delegati delle unità immobiliari della RTA HOTEL POSTA, rigettando tutte le contestazioni delle parti attrici poiché prive di fondamento. Di egual misura è stata la Sentenza del Tribunale di Trento N.R.G. 654/21 del 21.09.2021.



L'Amministratore accoglie con piacere le nuove acquisizioni della Cima Brenta Posta s.r.l. che per l'appunto dovrebbero essere sintomo di un nuovo partner partecipativo e collaborativo a differenza del fallimento sam residence e resortes s.r.l. precedente, anche perché stretto interesse dei propri investimenti diretti a procedere per fare andare meglio le cose.

In questa annualità, le attività sono state veramente numerose, le responsabilità verso i tanti multiproprietari ci sono, la responsabilità verso la struttura ancora di più, oltretutto constatate le condizioni in cui è stata rilasciata dai precedenti gestori Nikolas multigestioni e servizi srl, rilascio della struttura avvenuto tramite Sentenza del Tribunale di Trento N. 30/2020 R.G. 4428/2018 congiuntamente con gli Ufficiali Giudiziari, per riuscire a riottenere il libero e pacifico possesso della struttura per "tutti i multiproprietari" (compresi i beni dell'ex fallimento Sam Residence e i beni in mono proprietà). In relazione ai numerosi sinistri assicurativi aperti e danneggiamenti avvenuti nella struttura opportunamente elencati nel rendiconto consuntivo, l'inverno scorso ha avuto numerose nevicate che hanno portato alla rottura di termosifoni e alla rottura di un filtro della centrale termica, nonché alla necessità di dover chiamare ruspe per spalare la neve dal parcheggio (oggetto di servitù di passaggio), una squadra di operatori per le tettoie e il tetto come tutte le altre strutture alberghiere adiacenti e contingenti hanno fatto. Rischio ulteriori e più gravi danneggiamenti nella struttura, anche di natura strutturale. L'impellente e diligente necessità che vi sono di dover mantenere una buona conservazione e cura della struttura alberghiera, dovrebbe essere responsabilità di tutti, non solo dell'amministratore, che esegue semplicemente un incarico professionale. Cosa che qui non è. Ed a maggiore ragione dovrebbe esserlo per coloro che hanno quote di maggioranza superiori alla media come i mono proprietari e chi continua ad effettuare investimenti notevoli e compravendite come la proprietà della Cima Brenta Posta s.r.l. La verità è che probabilmente vi sono interessi differenti e contrapposti. L'Amministratore fa presente che a gennaio 2021 la struttura non aveva una gestione turistica che avesse in carico la struttura, ovvero si è provveduto di conseguenza per l'interesse generale della R.T.A. HOTEL POSTA a trasmettere all'intero consiglio di comunione le offerte ricevute, ringraziando sin qui da ora i due delegati Sig. Marchiotto e Sig. Tonin, incaricati in precedenza di coadiuvare l'amministratore nei vari incontri con i potenziali gestori e nella scelta, di essere stati presenti personalmente anche in più occasioni nella struttura, anche ed durante questo anno con i rapporti verso la nuova gestione giglio s.r.l. designata. Considerando anche il fatto che l'anno scorso erano vietati gli spostamenti infra-regione se non per questioni lavorative ed eravamo in piena pandemia COVID 19, è stato anche difficile riuscire a contrattualizzare fortunatamente con una controparte che abbia preso a cura ed in affidamento la R.T.A. HOTEL POSTA. Sono stati necessari diversi lavori di ripristino nella struttura oltre che alcune sostituzioni di materiali, cose già tutte descritte nel verbale di assemblea di gennaio 2021.

A cui è stata inviata una prima documentazione dei preventivi a giugno 2021 e in ultimo a dicembre 2021 con informativa e trasmissione di tutta la documentazione e verbale congiunto con i due delegati Marchiotto e Tonin del 18.12.2021.

In data 22.03.2022, a seguito dell'attività prestata dall'Amministratore congiuntamente all'Ing. Gianpietro Amadei, il Comune di Pinzolo a firma del responsabile dell'ufficio tecnico e lavori pubblici Geom. Riccardo Sartori a comunicato la cantierizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria al marciapiede di via cima tosa p.f. 4086/44. Al quale è stato dato pieno assenso con intenzione dell'Amministrazione Comunale di realizzare l'intervento nella (seconda decade di giugno). - **si allega comunicazione al verbale di assemblea.**

Si tiene a precisare che tutte le attività sin qui svolte sono state quelle urgenti ed indifferibili, niente di natura straordinaria è stato potuto effettuare anche ed in conseguenza delle numerose pendenze legali che vi sono.



L'Amministratore fa presente che con email pec inviata in data del 31.03.2022 alla gestione turistica giglio s.r.l. "deve intendersi sospesa ogni programmazione, miglioria, nuova attività ed attività straordinarie se non strettamente necessaria ed urgenti".

La Gestione Giglio s.r.l. e tutti noi sappiamo che vi è una reale e concreta necessità di ripristino della RTA, nonostante ed anche alla condizione che la stessa giglio s.r.l. si è proposta di poter effettuare un programma di comune accordo e di anticipare tutte le spese che vi siano, grazie al reperimento di finanziamenti, cercando per l'appunto di poter anche valutare interventi di 110% superbonus e bonus alberghi/ bonus facciate 80%.

L'Amministratore tende a ribadire che se non vi è la volontà di riqualificare la struttura dai maggiori proprietari non la vengano a cercare nella persona dell'Amministratore.

La gestione giglio s.r.l. con email pec in data del 06.05.2022 in vista di questa assemblea ha inviato n.2 comunicazioni riguardanti l'intero complesso e i rapporti contrattuali. **)- si allega comunicazione al verbale di assemblea.**

Gli stessi confermano che vi è la reale necessità di una riqualificazione della struttura poiché ormai fatiscente, come testimoniano anche notevoli recensioni delle prenotazioni, e chiedono all'intero consiglio di inserire in priorità a tali interventi.

Non volendosi dilungare ulteriormente lascia la parola ai Membri del Consiglio e ricorda concludendo, che, tutte le attività occorse non sono state una scelta dell'Amministratore, sia le attività sulla struttura che le notevoli attività amministrative sono una condizione di fatto che anche un nuovo Amministratore si troverà ad affrontare.

L'Amministratore in sé, quale legale rappresentante e/o professionista incaricato, si limita semplicemente a prospettare ed eseguire opportunamente le volontà del "Consiglio di Comunione dei multiproprietari", che rappresenta tutt'oggi l'organo di decisione e deliberativo del complesso residenziale turistico alberghiero.

L'Amministratore fa presente che gli altri punti in o.d.g. li ritiene strettamente pertinenti ed indifferibili, anche e per una "nuova amministrazione" che possa proseguire l'attività amministrativa.

Il sig. Paolo Gatti comunica che date le persistenti criticità nella struttura della rta relazionate dall'amministratore e preso atto dell'impegno svolto dallo stesso conferma la sua nomina per il biennio 2023-2024. Tutti i presenti insistono, tranne la cima brenta posta s.r.l. che contraria, chiedono affinché l'Amministratore continui il mandato amministrativo per le annualità 2023-2024 in base alle problematiche evidenziate e alla complessità della situazione. Non lasciando la rta senza un amministratore. L'Amministratore dice che la sua disponibilità vi è ed accetta l'incarico per il proseguimento della rappresentanza dell'intero complesso della rta hotel posta, conferma sin da ora che qualora la cima brenta in virtù delle nuove assemblee delle unità immobiliari abbia la volontà di un nuovo amministratore sarà lieto di convenire, in virtù di una nuova amministrazione può essere quindi questo un relativo percorso di transizione amministrativa.

I delegati procedono, tranne la cima brenta contraria, con voto favorevole alla votazione del punto 1 di odg chiedendo e confermando l'Amm. Dott. Federico Ricci. Per il biennio 2023-2024.

2) L'Amministratore illustra il rendiconto economico finanziario 2021. Si procede alla votazione.

Tutti i presenti, tranne cima brenta contraria, votano favorevolmente al rendiconto finanziario 2021.

3) L'Amministratore comunica che in data del 28.04.2022 sono stati caricati sul sito della Comunione R.T.A. i nuovi riparti quote multiproprietari aggiornate al 01.03.2022. Si procede alla votazione.

Tutti i presenti, tranne cima brenta contraria, votano favorevolmente ai nuovi riparti 2022.

4) L'Amministratore comunica che come descritto nella nota economica finanziaria punto n.2 di o.d.g. in relazione alle numerose morosità ancora pendenti, pendenze legali, pendenze debitorie della RTA e mancati incassi dei crediti derivanti dalla Nikolas multigestioni s.r.l. è necessario richiedere un "modesto" fondo spese ai proprietari per euro 300 a millesimo per l'annualità 2022/2023.

Lasciando ogni libera decisione ai membri del consiglio di comunione.

Tutti i presenti, tranne cima brenta contraria, votano favorevolmente alla richiesta di fondo cassa.

L'Amministratore comunica che in relazione ad un errore nel codice fiscale in anagrafica della Banca Sparkasse sul conto corrente, (problematiche con F24 che non riuscivano ad essere pagati) la Banca ha predisposto l'apertura di un nuovo iban ed in data del 08.04.2022 l'Amministratore si è recato presso Padova per la firma dei documenti necessari. Il nuovo iban è il seguente: IT40-Z060-4534-6700-0000-0230-400 sempre Banca Sparkasse. Il vecchio iban è in estinzione.

5) Si procede alla votazione e ratifica dei precedenti verbali del 31.03.2019-21.07.2019-16.11.19-03.07.2020-04.10.2020-08.11.2020-31.01.2021-21.03.2021) della R.T.A. HOTEL POSTA.

Tutti i presenti, tranne cima brenta contraria votano favorevolmente.

6) Il sig. Paolo Gatti fa presente che vi è da effettuare come già indicato in precedenza la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari, Il delegato Dallamano chiede di fare 3 preventivi. Il Delegato Ricci Luca fa presente che i preventivi erano già stati prospettati e già deliberati. L'Amministratore comunica che non si è potuto ancor procedere pertanto procederà a relazionare sui preventivi già raccolti e consulterà i professionisti.

Il delegato Guido Dallamano chiede alla cima brenta quale futuro vorrebbe per questa multiproprietà. La cima brente prende atto della richiesta. Il delgato luca ricci si riserva di integrare al verbale comunicazione che invierà.

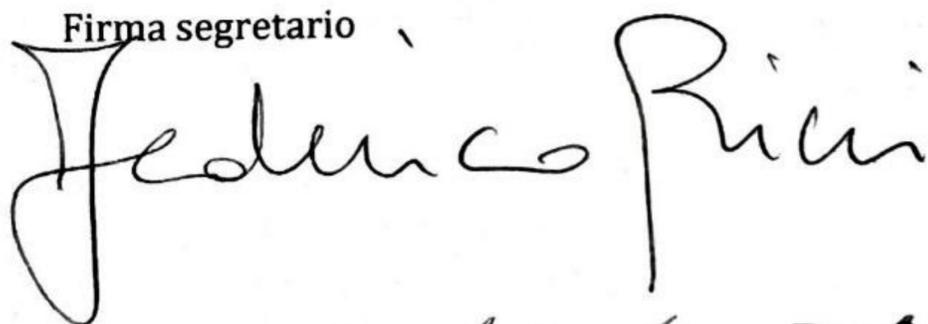
Non essendovi null'altro di indifferibile, si rimanda ogni nuova discussione a prossima assemblea.

Si chiude l'assemblea alle ore 13:28

Firma Presidente



Firma segretario





Servizio: Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici
Sede: Via della Pace, 8
38086 Pinzolo (TN)
tel. 0465 509100
C.F. 00286690227 – P. IVA 00147730220
segreteria@pec.comune.pinzolo.tn.it

Ufficio Madonna di Campiglio
Via Pradalago, 1 – Centro Rainalter
38086 Madonna di Campiglio (TN)
tel. 0465 442652

Documento informatico firmato digitalmente. Il numero di protocollo e la data sono indicati sul lato destro (in caso di trasmissione cartacea) oppure nel testo della PEC (in caso di trasmissione elettronica). (da citare nella corrispondenza)

Spett.le
HOTEL POSTA RTA
c/o dott. Federico Ricci
via Cima Tosa, 6
38084 Madonna di Campiglio (Tn)

federco.ricci@legalmail.it
federicoricci111@gmail.com

e.p.c.

Spett.le
Studio Tecnico Ing. Gianpietro Amadei
studioamadei@pec.it

OGGETTO: Richiesta assenso per la cantierizzazione dei lavori di “MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL MARCIAPIEDE SITO IN VIA CIMA TOSA A MADONNA DI CAMPIGLIO SULLA P.F. 4086/44 IN C.C. PINZOLO”.

A seguito della nota di data 01 luglio 2021, assunta al prot. comunale n. 9866, avente per oggetto “marciapiede via Cima Tosa – fr. Madonna di Campiglio”, a firma dell’ing. Gianpietro Amadei, si comunica che il Comune di Pinzolo ha redatto una perizia di stima per la manutenzione straordinaria della soletta in cemento armato che sostiene il marciapiede a sbalzo in via Cima Tosa a Madonna di Campiglio, confinante con le pp.edd. 527/2 e 527/6 in C.C. Pinzolo.

Per la cantierizzazione dell’intervento manutentivo, risulta necessario l’utilizzo dell’andito presente tra l’Hotel Posta e la struttura da manutentare, in quanto rappresenta l’unico spazio utile per potervi accedere.

Pertanto si chiede l’assenso a Codesta Spettabile Società, quale gestore dell’Hotel Posta RTA, all’utilizzo dell’andito presente tra l’Hotel Posta e il marciapiede a sbalzo in via Cima Tosa a Madonna di Campiglio, per il periodo necessario alla realizzazione dell’intervento manutentivo (25 giorni naturali anche non consecutivi).

E’ intenzione dell’Amministrazione Comunale realizzare e concludere i lavori entro la prossima stagione estiva (seconda decade di giugno): sarà cura del Comune di Pinzolo, al termine dei lavori, accertarsi della corretta restituzione (pulizia cantiere etc.) dello spazio utilizzato.

In caso non venisse concesso l’assenso richiesto con la presente, questa Amministrazione, non potrebbe accedere alla struttura e conseguentemente procedere alla realizzazione dell’intervento.



Giglio S.r.l.

Comunicazione PEC
federico.ricci@legalmail.it

Egr. Dott. Ricci Federico
amministratore
Comunione RTA HOTEL POSTA
Madonna di Campiglio (TN)

Milano, 05 maggio 2022

Oggetto: Hotel Posta – Lavori straordinari RTA Posta – Impianto Antincendio

Egregio Dott. Federico Ricci,

Come anticipato telefonicamente le comunico che è necessario sottoporre al Consiglio di Comunione la necessità di procedere ad una programmazione per la ristrutturazione della struttura. Un processo di ristrutturazione che Giglio potrebbe anche valutare di fare in tempi ragionevolmente brevi ricorrendo al credito bancario e che preveda un piano di rinnovo totale della struttura a fronte di un progetto globale, quale quello già presentato dall'Architetto Malandra.

Qui di seguito alcuni estratti di commenti dei clienti (booking.com) che hanno soggiornato presso la struttura durante la scorsa stagione estiva ed invernale:

Nome Cliente	Nr. di Prenotazione	Estratto Commento
Carla, it	2495370928	vecchia struttura, con un prezzo giustificato solo dalla posizione
Andreas, se	3169569480	Vecchia stanza logora
Andrzej, pl	3992266570	bagno decisamente da ristrutturare
Roberta (Bg Italy, it)	2332186303	Il bagno della stanza un pò piccolo e sacrificato, l'hotel in generale necessiterebbe di manutenzione.
nicola, it	2888026353	Moquette come pavimento, bagno che avrebbe bisogno di una profonda rinfrescata,
Sonia, it	2670131919	Un po' fatiscente
Burkhard, de	3313540014	arredamento marcio
Christian, it	2807937042	Stanze vecchie e con moquette.
Francesca, it	2681068926	le stanze un po' datate, con alcuni segni evidenti di usura soprattutto nella vasca da bagno e nelle luci del soggiorno. Camere della nostra "suite" e bagno minuscoli
Alberto, it	2114589376	arredi fatiscenti, bagni da rifare, tappezzerie e moquette sono probabilmente gli stessi di 40 anni fa.
ANTONINO, it	2818561668	Struttura molto attempata
Thomas, at	2517120507	Hotel vecchio, necessita di molti lavori di ristrutturazione, camera vecchia
Chiara, it	3468078076	La struttura in generale è molto datata, ha bisogno di una rinfrescata
Bitassi Simona, at	3034703045	Le camere molto, troppo vintage. Ci sarebbe bisogno di un restauro.

Giglio S.r.l.

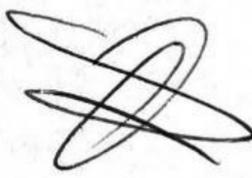
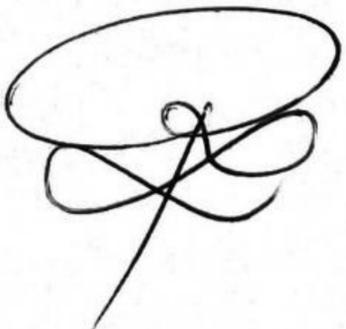
E' evidente che proseguire il lavoro con la struttura nelle condizioni in cui versa attualmente è un percorso difficile e poco gratificante, oltre che dannoso per l'immagine dell'Hotel Posta e dello stesso gestore, ogni intervento allo stato attuale è prioritario; qui di seguito a titolo esemplificativo:

Rifacimento bagni
Sostituzione sommier
Sostituzione divani
Imbiancatura camere e parti comuni (corridoi etc)
Sistemazione legni esterni
Riqualificazione infissi
Messa a norma dell'impianto elettrico nelle camere
Facciata
Sostituzione moquette

La struttura ha veramente bisogno di essere rinnovata nella sua totalità.
La prego di esporre queste considerazioni al Consiglio di Comunione ed ottenere l'autorizzazione ad affrontare questo necessario percorso in tempi ragionevolmente brevi.

Cordiali saluti,


Dot. Antonio Carati
Amministratore unico
Giglio S.r.l.



Giglio S.r.l.

Comunicazione PEC
federico.ricci@legalmail.it

Egr. Dott. Ricci Federico
amministratore
Comunione RTA HOTEL POSTA
Madonna di Campiglio (TN)

Milano, 05 maggio 2022

Oggetto: RTA Hotel Posta – Lavori straordinari e cauzione contratto di locazione

Egregio Dott. Federico Ricci,

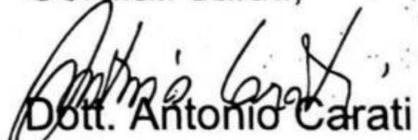
Come anticipato telefonicamente, ed a seguito della sua comunicazione in merito alla sospensione dei lavori straordinari da effettuarsi sulla RTA Hotel Posta sono a relazionarla su due punti da sottoporre anche al Consiglio di Comunione.

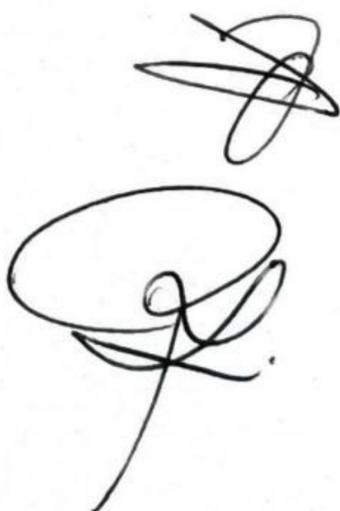
Il primo è legato ai danni pregressi e sopraggiunti presenti nei bagni di alcune unità abitative che risultano invendibili al pubblico. In esse i bagni vanno completamente rinnovati e sarebbe opportuno eseguire il lavoro in ragione di un progetto di rinnovamento integrale della struttura (come ad esempio il progetto dell'Arch, Malandra a voi noto). Lo stato in cui versa la struttura è ormai ben noto a tutti.

L'intervento deve essere eseguito con estrema sollecitudine con una soluzione definitiva onde evitare un'ulteriore perdita di fatturato oltre a quanto già subito per le mancate vendite.

Il secondo è inerente all'ulteriore deposito cauzionale (oltre a quanto già versato ed alla fidejussione prodotta) di € 20.000 (ventimila) previsto al punto 5 del contratto di locazione. A fronte dei notevoli lavori straordinari già eseguiti ed interamente saldati dalla scrivente (ben oltre quanto contrattualmente previsto) nelle annualità 2021 e 22, degli interventi straordinari (vedi punto precedente) indispensabili nell'immediato e dei mancati profitti a cui la gestione è incorsa per le mancate vendite delle unità abitative danneggiate chiediamo alla Comunione RTA Hotel Posta di annullare il versamento della ulteriore caparra.

Cordiali saluti,


Dott. Antonio Carati
Amministratore unico
Giglio S.r.l.



CIMA BRENTA POSTA S.r.l.

Sede legale: Brescia - Via Guglielmo Oberdan n. 140

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

Registro Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita iva n. 04227270982

Tel. 030 3842911 Fax 030 3842900 PEC: cimabrentaposta@legalmail.it

Brescia, 25 marzo 2022

A mezzo PEC: hotelpostarta@legalmail.it

Egregio Signore

Federico Ricci

c/o HOTEL POSTA RTA

Via Cima Tosa, 6/8

3886 Madonna di Campiglio (TN)

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Gentile Signora

Carla Chiarini

Via Falegnami, 2

40061 Minerbio (BO)

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Egregio Signore

Ferdinando Tonin

Via Vicolo dello Sport n. 7/A

45030 Occhiobello (RO)

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Egregio Signore

Guido Dallamano

Via Tresanda San Nicola, 25

25121 Brescia

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Egregio Signore

Luca Ricci

Via Falegnami, 2

40061 Minerbio (BO)

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Egregio Signore

Paolo Gatti

Via Giovanni XXIII n. 11

23870 Cernusco Lombardone (LC)

A mezzo Raccomandata A/R

Anticipato a mezzo mail

Egregio Signore

Ubert Marchiotto

Via Don Carlo Forante, 11

37050 Oppeano (VR)

CIMA BRENTA POSTA S.r.l.

Sede legale: Brescia - Via Guglielmo Oberdan n. 140

Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

Registro Imprese di Brescia, Codice Fiscale e Partita iva n. 04227270982

Tel. 030 3842911 Fax 030 3842900 PEC: cimabrentaposta@legalmail.it

Oggetto: RTA Hotel Posta – Richiesta decadenza rappresentanti/delegati comunioni

Egregi Signori,

Come a voi noto, la scrivente è proprietaria, tra l'altro, delle seguenti quote di comproprietà presso la RTA Hotel Posta di Madonna di Campiglio facenti parte della p.ed. 527/2 in P.T. 2007 II C.C. Pinzolo:

Porzione Materiale	Appartamento	Quota	Percentuale	Rappresentante / delegato corrente
3	111	80.640/240.000	33.6%	Ubert Marchiotto
15	215	37.676/107.200	35.1%	Paolo Gatti
16	216	20.454/53.400	38.3%	Ubert Marchiotto
20	311	15.460/41.012	37.7%	Guido Dallamano
21	312	30.534/59.400	51.4%	Guido Dallamano
22	314	26.748/70.202	38.1%	Guido Dallamano
29	412	70.164/201.036	34.9%	Ferdinando Tonin
30	414	25.256/75.402	33.5%	Luca Ricci
31	415	25.060/63.602	39.4%	Luca Ricci
32	416	26.070/66.000	39.5%	Carla Chiarini
33	418	86.064/195.594	44.0%	Carla Chiarini
34	419	25.672/74.398	33.5%	Carla Chiarini
35	420	26.196/64.202	40.8%	Luca Ricci

come certificato dalla allegata dichiarazione a firma del dott. Daniel Vidalot, Notaio in Trento.

Fermo restando che riteniamo il regime di comunione applicato all'amministrazione/gestione della RTA Posta criticabile ed, in ogni caso, fino ad ora utilizzato in modo abusivo da un ristretto numero di multiproprietari, con la presente:

1. Ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento, chiediamo, in quanto in possesso di oltre 1/3 dei millesimi per ciascuna unità, la decadenza immediata dei rappresentanti / delegati delle comunioni degli appartamenti sopra elencati (n. 111, 215, 216, 311, 312, 314, 412, 414, 415, 416, 418, 419, 420);
2. Sempre ai sensi del medesimo articolo 8 del Regolamento, chiediamo la convocazione da parte dell'Amministratore delle rispettive assemblee di unità per la nomina dei nuovi rappresentanti / delegati, assemblee da tenersi entro e non oltre il 30 Aprile 2022 con un preavviso non inferiore a 5 giorni lavorativi e con modalità che garantiscano la partecipazione da parte dei multiproprietari libera da costrizioni, intimidazioni e minacce più o meno velate all'incolumità dei presenti;
3. Invitiamo, come comproprietario di maggioranza relativa, gli altri rappresentanti / delegati a rinunciare volontariamente all'incarico e rimettere il proprio mandato nelle mani delle assemblee delle relative unità.

Competenze Amministratore - Riepilogo

Si trasmette tariffario di riepilogo delle competenze dell'Amministratore, come già indicato in assemblea del 29.07.18; 31.03.19; assemblea del 03.07.2020 e seguente del 21.03.2021 (escluse variazioni) ed oggetto di rinnovo di mandato per l'annualità 2022/2023 - 2023/2024, punto 1 di o.d.g.

Nelle attività ordinarie di amministrazione, rientrano:

Amministrazione nei termini delle disposizioni legislative e normative vigenti, rapporti con i multiproprietari, rapporti con la gestione turistica, rapporti con professionisti della Comunità, esterni e terzi in genere, custodia dei documenti, esecuzione delle delibere di assemblea, informativa annuale multiproprietari, rendiconto economico annuale di amministrazione, attività di comunicazione nel sito della Comunità:

www.hotelpostamc.com;

Prestazione sin qui concordata, per l'attività annuale di amministrazione ordinaria di Amministratore e legale rappresentante della Comunità R.T.A. HOTEL POSTA.
(€ 10.000,00/diecimila + 4% i.n.p.s.).

Spese a carattere personale ed attività ulteriori a carattere straordinario:

Calcoli riparti economici quote multiproprietari (€ 10,00 cad.)

Invio Raccomandate, (R1, A/R, lettere normali)/ Comunicazioni via e-mail pec (€ 10,00 cad.)

Ricerca e reperimento dati anagrafici multiproprietari in caso di mancata comunicazione obbligata ai sensi dell'art. 1130 c.c. (€ 100,00 cad. + 4% inps).

Gestione subentri / Compravendite multiproprietari (€ 100,00 cad. + 4% inps).

Pratiche ed adempimenti fiscali (Modello 770, Certificazioni Uniche, F24) (€ 100,00 cad + 4%)

Spese postali, marche da bollo, cancelleria, tipografia, ogni altra spesa inerente l'attività di amministrazione e gestione della struttura. (Come da giustificativi).

Ogni altra attività supplementare di pratica amministrativa viene calcolata in (€ 100,00 cad.)

Coinvolgimento in cause/procedimenti giudiziari (€ 100,00 cad.)

Plafond forfettario di (€1.100,00/millecento) in qualità di rimborso spese per le giornate di assemblea, per le attività giornaliere di incontro con legali/commercialista, per le trasferte giornaliere presso il Tribunale di Trento.

Per le trasferte straordinarie di più giornate consecutive, vengono considerati (€ 25,00 x 8 ore della giornata) a carattere di rimborso spese per l'attività prestata, + (€ 100,00) a titolo di rimborso delle spese vive, spese per carburante, viaggio, vitto e alloggio. Totali (€ 300,00 cad.)

Per l'accesso alla documentazione amministrativa, come indicato nel precedente verb. di ass. del 21.03.2021, (€ 100,00 cad. + 4% inps) forfettari per la richiesta, per ogni foglio/pagina (€ 2,10 cad. + 4% inps), da intendersi come forfettarie spese di spedizione (€ 20,00).

Amm. Dott. Federico Ricci

