

Assemblea Straordinaria della RTA HOTEL POSTA del 27.10.2023 ore 12:00

Presenti: Giorgio Alberti, Giordano Gozza, Oreste di Cori (presente in videoconferenza online), Paolo Gatti, Daniele Travanini, Ubert Marchiotta e Stefano Breno.
Franco & Luisa srl (delega a Giorgio Alberti).

Assenti: Abp Nocivelli, Brigoni Dialma, Bel Group Spa.

I presenti eleggono Presidente e Segretario di Assemblea:

Viene nominato ad unanimità il Dott. Giorgio Alberti come Presidente e come Segretario
l'Amministratore Dott. Federico Ricci.

L'Amministratore esibisce distinta di invio raccomandate di convocazione in data del 02.10.2023 e relative email pec inviate a cima brenta, franco e luisa e bel group spa sempre nella data del 02.10.2023.

Viene autorizzata da tutti i presenti la partecipazione in smartworking, come le precedenti assemblee.

Il Presidente di Assemblea controlla le relative distinte e dichiara l'assemblea valida e atta a deliberare in ordine ai punti in ODG.

Si fa presente che il Sig. Stefano Breno è nuovo rappresentante nominato delle relative unità 114-211-220-315-411.

1. Relazione Amministratore, Rapporti con la Gestione Turistica - Giglio srl.

L'Amministratore comunica che Giglio srl (società a cui è stata affidata la struttura per l'attività di gestione turistica) con relativo contratto stipulato in data del 05.02.2021 presso Brescia, non stia rispettando gli accordi pattuiti di comune accordo.

L'Amministratore informa che ha proceduto ad inviare lettera di diffida ad adempiere art. 1454 c.c. in data del 18.09.2023 assistito da Studio Legale Scuderi (Avv. Aldo Gioacchino Scuderi), per richiedere alla gestione di rispettare gli accordi pattuiti, contrattualmente vincolanti, pena la risoluzione del contratto in essere.

Ad oggi la Giglio srl non ha contribuito il canone di agosto 2023 per euro 3.289,66 –

A settembre 2023 non ha versato canoni per euro 6.000,00 –

In data di oggi manca interamente il canone di ottobre 2023 per euro 12.000,00 –

I canoni non corrisposti ammontano ad euro 21.289,66.

Inoltre, a norma dell'art. 13 del contratto intercorrente fra le parti, la Giglio srl doveva procedere alla sostituzione della centrale termica entro la stagione autunnale 2022. Alla data odierna tale importantissimo intervento non è stato ancora eseguito. Infine, in data del 23.08.2023 il Sig. Antonio Carati (titolare di Giglio srl) ha inviato email pec – dichiarando che nella struttura risultano un totale di 7 unità abitative inagibili, con preteso per il quale la stessa giglio sta effettuando opere straordinarie nella struttura senza autorizzazione, recando grave pregiudizio alla struttura.

L'Amministratore comunica di essersi recato presso l'hotel posta in data del 09.09.2023 per verificare ogni unità (riferita) ed effettuare sopralluogo in tutta la struttura. Da tale sopralluogo sono emerse le attività straordinarie della gestione senza autorizzazione, più specificatamente le ristrutturazioni edilizie che sta svolgendo giglio srl nelle unità abitative, senza il rispetto delle vigenti normative e contestuali permessi essenziali per effettuare opere straordinarie. L'Amministratore chiede ai qui presenti membri del Consiglio, per i sopracitati fatti esposti, di poter procedere ad incaricare legale per la risoluzione del contratto con la gestione turistica della RTA HOTEL POSTA. I presenti ad unanimità autorizzano l'Amministratore Dott. Federico Ricci ad agire come meglio crede e con il legale che ritenga più opportuno, nonché procedere con massima urgenza e tempestività



alla risoluzione contrattuale della giglio srl, dato che già le precedenti assemblee vi erano state relative e riferite problematiche.

Il Presidente Giorgio Alberti conferma che il conduttore non stia rispettando gli obblighi contrattuali e pertanto si debba procedere celermente in tale direzione, poiché il Consiglio di Comunione ha inoltre responsabilità su tutti i relativi multiproprietari.

Tutti i presenti concordano pienamente, chiedendo all'Amministratore di procedere per la risoluzione contrattuale nelle vie giudiziarie di rito da presentare agli organi competenti di giustizia. Tutti i presenti inoltre comunicano di procedere all'escussione della polizza fidejussoria contrattuale e il recupero coattivo delle somme dovute.

2. Conferimento incarico di Attività, Decreti ingiuntivi Multiproprietari morosi.

In riferimento alle richieste inviate dall'Amministrazione con A/R (tramite Avv. Chiozzini Federica) per la richiesta del fondo cassa 300 euro/millesimo deliberato in assemblea del 08.05.2022 e le seguenti quote di spettanza Imis deliberate in assemblea del 25/05/2023.

L'Amministratore conferma che vi risultano diversi multiproprietari inadempienti alle richieste di tali spese e pertanto bisogna procedere celermente per il recupero di tali somme per provvedere principalmente ai pagamenti Imis, come già sin qui relativamente relazionato: In vigore dal 1° gennaio 2015, nei Comuni rientranti nella Provincia di Trento vi è stata l'introduzione dell'imposta locale I.M.I.S.

Tale imposta trova la sua disciplina all'interno del Capo I (artt.li 1-14) della legge provinciale emanata il 30 dicembre 2014, n.14. Come da conferimenti effettuati con l'ente pubblico nonché, Comune di Pinzolo, il tributo in autoliquidazione I.M.I.S. deve essere versato a cura del soggetto passivo.

L'Amministratore ha raccolto preventivo di incarico di Avv. Gioacchino Aldo Scuderi, (viene allegato al presente verbale di assemblea come allegato A)

Il quale ha formulato proposta in favore della Comunione RTA di pattuire soltanto le spese di contributi unificati ed eventuali marche da bollo, senza ulteriori costi rivolti verso l'Amministrazione dei multiproprietari, bensì di rivolgere i compensi per il recupero del credito al solo multiproprietario moroso.

I presenti ad unanimità autorizzano l'Amministratore ad affidare incarico al professionista Avv. Aldo Gioacchino Scuderi come da preventivo.

3. Conferimento incarico di Perizia Tecnica

L'Amministratore comunica che in data del 04.10.2023 ha eseguito ulteriore sopralluogo con gli Arch. to Samuele Aldrighetti per effettuare perizia tecnica – CTP, da cui risulti lo stato dei luoghi. Allo stesso è stato richiesto preventivo di spesa di redazione di perizia in merito, che è stato ricevuto per euro 2.537,60.

(viene allegato al presente verbale di assemblea come Allegato B).

I presenti confermano all'Amministratore di poter procedere all'incarico di tale perizia all' Arch. Samuele Aldrighetti che ha già svolto sopralluogo presso la struttura e quindi di far pervenire perizia in merito in relazione allo stato dei luoghi, il prima possibile.

- Vota contrario il Sig. Oreste di Cori

4. Ratifica dei precedenti verbali della RTA HOTEL POSTA

Tutti i presenti ad unanimità ratificano i verbali precedenti e l'operato di Amministrazione sin qui portato avanti dall'Amministratore Dott. Federico Ricci.

5. Varie ed eventuali

L'Amministratore informa che in data del 26.09.2023 ha ricevuto dalla Sig. Rita Lieto (vedova del Sig. Bellucci Luciano quale ex delegato) i relativi conteggi per l'attività prestata alla Rta Hotel Posta negli anni passati. I presenti prendono atto della richiesta e chiedono all'Amministratore di verificare i conteggi e di proporre per prossima assemblea soluzione con stesso trattamento di decurtazione eseguito agli altri delegati.

Il Sig. Oreste di Cori chiede spiegazioni in relazione ai conteggi Imis presentati, l'Amministratore comunica che i conteggi Imis sono stati fatti come da normativa provinciale con conseguente consultazione presso Ufficio Tributi del Comune di Pinzolo,

E che informa che qualsiasi multiproprietario può consultare anche direttamente il medesimo ufficio tributi dell'ente pubblico.

I Delegati Gatti, Marchiotto e Di Cori fanno sollecitano che la regolarizzazione catastale da A a D/2 sia ulteriormente affrontata dando mandato all'amministratore di procedere con preventivo più adeguato di tecnico professionista.

I delegati chiedono che l'amministratore approfondisca con il comune di Pinzolo le posizioni arretrate imis antecedenti il periodo 2018-2024 già definite, riservandosi di approfondirle in prossima assemblea, che competono all'ex amministratore.

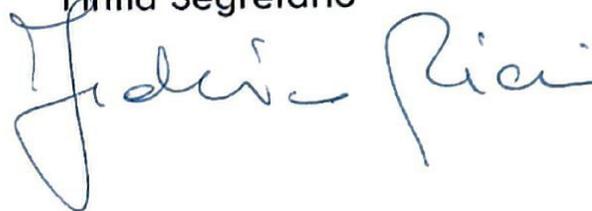
I lavori di assemblea si concludono alle ore 13:50

Il presidente saluta tutti i presenti e ringrazia della partecipazione.

Firma Presidente



Firma Segretario



Lettera di incarico professionale

La sottoscritta Comunione RTA Hotel Posta successivamente denominata "Cliente"

affida

all'Avv. Gioacchino Aldo Scuderi, nato ad Avola (SR), il 13.5.1964, C.F.: SCDGCH64E13A522R con studio in Milano (Mi), via Podgora n. 11, che opera in proprio successivamente denominato "Professionista",

il seguente incarico professionale, disciplinato dai seguenti articoli ed accettato dal Professionista mediante sottoscrizione della presente lettera d'incarico.

1) Oggetto dell'incarico (elencare dettagliatamente)

Azioni monitorie e di esecuzione contro terzi debitori nei confronti della Cliente.

Nell'espletamento dell'incarico il Professionista può avvalersi, sotto la propria direzione e responsabilità, di collaboratori e/o di personale dipendente.

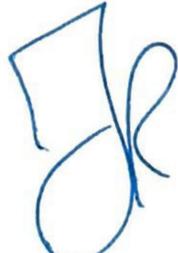
2) Decorrenza e durata dell'incarico

L'incarico decorre dalla sottoscrizione del presente documento, a seguito di delibera del Consiglio di Comunione e si intende conferito

fino al 31 dicembre 2025, con rinnovo tacito annuale. Ciascuna delle parti può escludere il rinnovo tacito comunicando all'altra la propria volontà a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 30 settembre dell'anno in corso.

3) Compenso

Per lo svolgimento delle prestazioni oggetto del presente incarico, al Professionista spettano, in relazione ai propri compensi, il contributo unificato per ogni posizione, eventuale marca da bollo di €. 27,00 e spese vive di raccomandata, nel caso in cui la notifica avvenga a mezzo raccomandata A/R. Nel caso di esito positivo della pratica, al Professionista

 . 
1

spetteranno i compensi liquidati dal Giudice che graveranno sull'Esecutato con liberatoria assoluta della Cliente committente. .

4) Obblighi del Professionista

- a) Con l'assunzione dell'incarico il Professionista si impegna a prestare la propria opera usando la diligenza richiesta dalla natura dell'attività esercitata, dalle leggi e dalle norme deontologiche della professione.
- b) Il Professionista, ai sensi dell'art. 2235 del c.c., trattiene la documentazione fornita dalla Cliente per il tempo strettamente necessario all'espletamento dell'incarico, salvo diversi accordi con la Cliente.
- c) Il Professionista deve rispettare il segreto professionale non divulgando fatti o informazioni di cui è venuto a conoscenza in relazione all'espletamento dell'incarico; né degli stessi può fare uso, sia nel proprio che nell'altrui interesse, curando e vigilando che anche i collaboratori, i dipendenti ed i tirocinanti mantengano lo stesso segreto professionale.

5) Obblighi della Cliente

- a) La Cliente ha l'obbligo di far pervenire tempestivamente presso lo studio del Professionista la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico. A tal fine, il Professionista dichiara ed il Cliente prende atto che la legge prevede termini e scadenze obbligatori per gli adempimenti connessi alla prestazione professionale indicata in oggetto. La consegna della documentazione occorrente alla prestazione professionale non sarà oggetto di sollecito o ritiro da parte del Professionista, che, pertanto, declina ogni responsabilità per mancata o tardiva esecuzione del mandato dovuta al ritardo, incuria o inerzia da parte del Cliente.



b) Il Cliente deve collaborare con il Professionista ai fini dell'esecuzione del presente incarico consentendo allo stesso ogni attività di accesso e controllo dei dati necessari per l'espletamento del mandato.

c) Il Cliente ha l'obbligo di informare tempestivamente il Professionista su qualsivoglia variazione che abbia inerenza all'incarico conferito mediante atti scritti.

6) Polizza assicurativa

Si dà atto che il Professionista attualmente è assicurato per la responsabilità civile contro i rischi professionali, con apposita polizza.

7) Registrazione

Essendo i corrispettivi previsti dalla presente lettera di incarico soggetti ad I.V.A., l'eventuale registrazione deve ritenersi soggetta ad imposta fissa.

8) Elezione di domicilio

Per gli effetti della presente, le parti eleggono domicilio nei luoghi in precedenza indicati.

9) Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalla presente lettera di incarico, si fa esplicito rimando alle norme del Codice Civile che disciplinano il lavoro autonomo (art. 2229 e seguenti), alle altre norme vigenti in materia nonché all'ordinamento professionale, agli obblighi deontologici ed agli usi locali.

10) Protezione dei dati personali

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 il Cliente autorizza lo studio al trattamento dei propri dati personali per l'esecuzione degli incarichi ad esso affidati.

 
3

**FORNITORE**

ARCHITETTO SAMUELE ALDRIGHETTI
 P.IVA: IT02357720222
 C.F.: LDRSML85M19L3780
 VIA DI GLOLO 31
 38078 - San Lorenzo Dorsino (TN) - IT
 samuele.aldrighetti@gmail.com

CLIENTE

Comunione R.T.A. Hotel Posta
 C.F.: 91418530373
 Via Cima Tosa 6-8
 38086 - Pinzolo (TN) - IT

PRODOTTI E SERVIZI

NR	DESCRIZIONE	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO	IVA NATURA IVA
1	Preventivo per spese tecniche riguardanti: PERIZIA TECNICA RELATIVA A VIZI E DIFETTI PRESENTI ALLO STATO DI FATTO, VERIFICA EGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, PROPOSTA DI SOLUZIONI RISOLUTIVE. p.ed. 527/2 e p.ed 527/6 C.C. Madonna di Campiglio.	1	2.000,00 €	2.000,00 €	22 % -

METODO DI PAGAMENTO

NR RATA	METODO	PAGAMENTO	Banca	IBAN	BIC/SWIFT	DATA SCADENZA	IMPORTO
1	MP05 - Bonifico	Pagamento completo	Cassa Rurale AltoGarda - Rovereto	IT83W0801673881000040001835	CCRTIT2T0 4A	26/10/2023	2.137,60 €

REGIME FISCALE

● REGIME FISCALE
RF01 - Ordinario

● RITENUTA
Ritenuta d'acconto (persone fisiche), Aliquota ritenuta 20% su 100% dell'imponibile, Causale pagamento A

● CASSA PREVIDENZIALE 1
TC04 - Cassa nazionale previdenza e assistenza ingegneri e architetti liberi professionisti, Aliquota cassa 4% su 100% dell'imponibile, Codice IVA 22%

RIEPILOGO IVA

IVA	NATURA	NORMATIVA	ESIGIBILITA'	IMPONIBILE	IMPOSTA
22%			Immediata	2.080,00 €	457,60 €

CALCOLO FATTURA

Importo prodotti o servizi	2.000,00 €
Cassa (INARCASSA)	80,00 €
Totale imponibile	2.080,00 €
Totale IVA	457,60 €
Totale documento	2.537,60 €
Ritenuta d'acconto (persone fisiche)	-400,00 €

Netto a pagare 2.137,60 €