

Assemblea Ordinaria della RTA HOTEL POSTA del 23.04.2024 ore 10:30

Presenti: Giorgio Alberti, Giordano Gozza, Stefano Breno, Daniele Travanini, Paolo Gatti, Ubert Marchiotto e Cima Brenta Posta s.r.l. (rappresentata da Giorgio Alberti e Giordano Gozza), Oreste di Cori (in videoconferenza).

Assenti: Abp di Nocivelli Bruno Srl – Immobiliare Nocivelli, Brigoni Dialma, Bel Group Spa.

L'Amministratore informa e rende edotti i presenti che in data del 20 marzo 2024, la proprietà del ristorante Franco & Luisa s.r.l. è stata acquisita tramite atto notarile da Cima Brenta Posta s.r.l.

Pertanto, la nuova proprietaria del ristorante della RTA HOTEL POSTA è Cima Brenta Posta s.r.l.

L'Amministratore esibisce distinta di invio raccomandate di convocazione con data del 13.03.2024 e relative email pec inviate a: Giorgio Alberti, Stefano Breno, Daniele Travanini, Cima Brenta Posta s.r.l., Franco & Luisa s.r.l. e Bel Group s.p.a. in data del 12.03.2024

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

I presenti eleggono Presidente e Segretario di Assemblea:

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

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

1. Relazione Amministratore.

L'Amministratore comunica a tutti i membri del Consiglio di Comunione della RTA, che l'annualità trascorsa è stata molto impegnativa sotto tutti i punti di vista, tante sono state le attività:

Sulla base di incarico in ultima Assemblea del 27.10.2023, (punto n.1) l'Amministratore, dopo essersi consultato con alcuni membri del Consiglio di Comunione, ha proceduto ad affidare l'incarico per le relative azioni giudiziali nei confronti dell'attuale gestione turistica Giglio s.r.l. allo Studio legale: Toniolatti & Associati, di Via Manzoni 16, 38122, Trento.

In data del 11 aprile 2024 vi è già stato primo incontro in mediazione presso O.M.F di Trento.

Il Tribunale di Trento, nella persona del Giudice Dott.ssa Enrica Poli ha già iscritto a ruolo il procedimento con R.G. 649/2024 di cui prima udienza di comparizione è stata fissata in data del 22 maggio 2024 alle ore 11:30.

L'Amministratore informa che tutt'ora la condotta della gestione turistica Giglio s.r.l. risulta renitente, (dalla mensilità di agosto 2023 ad oggi aprile 2024) ovvero la stessa Giglio s.r.l. non ha pagato i canoni di locazione integralmente, ma soltanto al 50% del dovuto, scomputandosi unilateralmente e sottraendo euro 7.000,00/mensili dalle casse della Comunione RTA.

Inoltre, la medesima ha proceduto ad effettuare opere straordinarie edili non autorizzate all'interno delle unità abitative dei multiproprietari, infine non ha minimamente provveduto al rinnovamento della centrale termica come da accordi contrattuali iniziali.

Il Sig.ri Oreste di Cori e l'Arch. Paolo Gatti sono d'accordo nell'azione legale nei confronti della Giglio, facendo presente che la stessa deve onorare quanto contrattualmente convenuto e subordinare ogni intervento di manutenzione straordinaria alla preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea con la specifica dettagliata degli interventi occorrenti. Anche per il fatto che la Giglio se effettua interventi in singole unità, deve consultare preventivamente con apposita delibera di assemblea i multiproprietari delle relative unità.

Come da (punto n.2) di Assemblea del 27.10.2023, l'Amministratore, per le attività giudiziali di recupero morosità nei confronti dei multiproprietari inadempienti, ha provveduto ad incaricare lo Studio legale Scuderi & Associati, di Via Guglielmo Marconi 71, 40121, Bologna.

Tale attività coordinata con lo Studio legale, ha permesso di recuperare nell'annualità 2023, un totale di euro 105.191,46 nelle casse della Comunione RTA.

L'Amministratore da tali attività ha dovuto eseguire numerose ricerche anagrafiche (di cui non più datate di 6 mesi per poter emettere titolo di credito in giudizio: certificati di residenza/stati di famiglia), alcune anche svolte presso l'A.I.R.E. (Anagrafe Italiani Residenti all'Estero).

Si precisa che tutte le attività di ricerche anagrafiche vengono addebitate ai singoli multiproprietari come da ultimo preventivo approvato in Assemblea del 08.05.2022 pari ad euro 100,00/cad.

Inoltre, è emersa una notevole percentuale di nominativi multiproprietari deceduti in Anagrafica della Copia completa del Libro Maestro – Ufficio del Libro Fondiario di Tione, di cui Servizio Libro Fondiario e Catasto della Provincia Autonoma di Trento, nonché partita tavolare dei relativi multiproprietari della RTA HOTEL POSTA.

Per tale necessità ed in relazione alla relativa difformità che si ha rispetto al Catasto Italiano:

i Multiproprietari anche se effettuano regolare successione notarile devono provvedere a fare pratica di Aggiornamento Anagrafico presso il Libro Fondiario di Tione, nonché ottenere Certificato presso Tribunale di Trento, come è previsto dalle regole e dal funzionamento del Libro Fondiario.

L'Amministratore ha provveduto ad attivare una convenzione per i multiproprietari della Comunione RTA HOTEL POSTA con Avv. Federica Chiozzini, alla cifra di euro 400,00

(omnicomprensiva di spese vive e bolli pago PA). Offrendo pertanto un servizio aggiuntivo (facoltativo) di Aggiornamento Anagrafico agli eredi titolari dei diritti di proprietà della Comunione che avessero bisogno di assistenza in questa procedura.

Infine, nel corso dell'annualità 2023 si è riusciti a completare interamente n.3 versamenti di imposta IMIS (2018-2019-2020) nei confronti del Comune di Pinzolo, per un totale di euro 88.173,64. L'Amministratore, in data del 21 novembre 2023 ha nuovamente incontrato la Dott.ssa Dina Passardi (Responsabile Ufficio Tributi del Comune di Pinzolo) per assicurarsi e verificare le relative posizioni differenti tra (unità immobiliari in mono proprietà e multiproprietà). Confermando quanto già riferito in precedenza ovvero che: (i proprietari delle unità in mono proprietà, del ristorante e del piano terra) data la loro singolarità nominale dovranno affrontare il pagamento del tributo Imis in piena autonomia. Compete invece, quindi all'Amministratore nonché legale rappresentante della Residenza, provvedere al pagamento in autoliquidazione delle altre unità in comunione di proprietà, data la collegialità e pluralità di soggetti proprietari. L'Amministratore chiarisce che data la natura impellente, come deliberato in Assemblea del 28.02.2023 ha proceduto a conteggiare euro 35,00/cad. (una tantum) per il calcolo ed elaborazione dei conteggi IMIS di ciascun multiproprietario. Nelle prossime annualità non vi sarà nessun costo ulteriore ed aggiuntivo.

L'Amministratore informa inoltre che i multiproprietari: Nocivelli Bruno e la Sig.ra Brigoni Dialma, continuano ad impugnare ingiustificatamente le Assemblee nonché le delibere che vengono adottate dalla RTA HOTEL POSTA, come ultimo: (Atto di Citazione ricevuto in data del 19.04.2024 da Studio legale Avv. Zagni, con relativa impugnazione di Assemblea del 27.10.2023) – Gli stessi sostengono perentoriamente di essere proprietari esclusivi delle proprie unità quali 219 e 218, disconoscendo qualsiasi regolamento interno e disconoscendo integralmente tutta la RTA HOTEL POSTA.

Tutte le impugnazioni sono difese e rappresentate per conto della Comunione Hotel Posta RTA dallo Studio legale Avv. Moser Franco - di Via Giuseppe Canestrini 2, 38121, Trento.

Si trasmette riepilogo delle vertenze in corso:

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 1207/20 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza -

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 647/21 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza -

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 1003/21 –

L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 74/22 –
Manca solo la fase decisoria.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 446/22 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 2538/22 –
Manca solo la fase decisoria.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 564/23 –
Manca solo la fase decisoria.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 2249/23 –
Manca solo la fase decisoria.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 3031/23 –
È stata svolta la fase di studio e introduttiva.

Tribunale di Trento di cui R.G. n. 634/24 –
È stata svolta la fase di studio e la costituzione scade il 28.06.24.

Ill.ma Corte di Appello di Trento R.G. n. 46/22 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza.

Ill.ma Corte di Appello di Trento R.G. n. 49/23 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza.

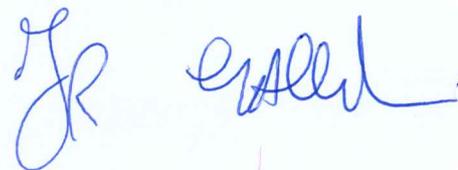
Corte Cassazione di cui R.G. n. 26495/2022 –
L'attività è già stata conclusa e siamo in attesa della sentenza.

Si precisa comunque che tutte le Sentenze ricevute dal Tribunale di Trento hanno confermato la piena legittimità di Amministrazione, ovvero la soccombenza di parte attrice, nonché delle pretese avanzate dai Sig.ri Nocivelli Bruno e Brigoni Dialma.

Il Consiglio di Comunità affronta la questione correlata agli incarichi al legale attualmente incaricato per i contenziosi con Brigoni e Nocivelli, ed i relativi costi da sostenere. Sul tema viene dato mandato all'Amministratore di proporre e concordare una riduzione degli onorari anche in considerazione della ripetitività degli atti di causa.

L'Amministratore comunica che in piena politica di trasparenza per qualsiasi necessità di approfondimento delle attività Amministrative e Giudiziali vi è sempre a disposizione il sito dei multiproprietari, consultabile all'indirizzo: www.hotelpostamc.com ---
(con piena libertà ed accessibilità di consultazione per tutti i multiproprietari, compresa la pubblicazione di: Sentenze, Bilanci, Verbali di Assemblea, ecc...che riguardano la RTA HOTEL POSTA).

L'Amministratore fa presente in ultimo che, in conformità a quanto disciplinato dall' art. 13-Ter, D.L. n. 145/2013 convertito in L. n.1919/2023 con il quale è stato introdotto il nuovo codice identificativo nazionale (CIN) nella disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive, al fine di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale e la sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità.



Il Codice Identificativo Nazionale CIN è necessario per le seguenti categorie di immobili e strutture dal 2024: Unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche. Locazioni brevi di immobili. Strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere.

Il Ministero del Turismo non ha ancora reso disponibile la procedura, ma non appena lo sarà l'Amministrazione si attiverà per avere regolare CIN della RTA HOTEL POSTA. (Ulteriori indicazioni sono disponibili al seguente indirizzo <https://www.ministeroturismo.gov.it/tag/cin/>).

Tutti i presenti ad unanimità ratificano l'operato di Amministrazione e ringraziano lo stesso per le attività sin qui svolte ed effettuate per conto della RTA Hotel Posta.

2. Nomina\Rinnovo Amministratore

L'Amministratore conferma all'intero Consiglio di Comunione la propria disponibilità per continuare il mandato Amministrativo del prossimo biennio 2024-2026 nei confronti della RTA HOTEL POSTA. Alle medesime condizioni di preventivo in corso, come sin qui approvato da Assemblea del 29.07.2018 ed anche in ultima Assemblea di Nomina Amministratore del 08.05.2022.

Con la richiesta di applicare, (alla tariffa concordata nell'annualità 2018: compenso di 10.000,00 euro in qualità di attività annuale di amministrazione ordinaria, nonché legale rappresentante ed Amministratore della Comunione), gli aumenti ISTAT di legge che vi sono stati.

I presenti ad unanimità sono favorevoli alla richiesta dell'Amministratore e confermano il rinnovo di mandato amministrativo al Dott. Federico Ricci per il biennio 2024-2026.

3. Approvazione Rendiconto nonché Bilancio economico finanziario 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023).

L'Amministratore comunica di aver inviato a ciascun membro del Consiglio di Comunione documenti a riguardo con avviso di convocazione.

Tutti i membri del Consiglio ad unanimità sono favorevoli all'approvazione del bilancio 2023 della RTA Hotel Posta.

4. Approvazione Quote e Riparti multiproprietari 2024

L'Amministratore comunica che ha provveduto a pubblicare tali riparti sul sito della Comunione.

Tutti i membri del Consiglio ad unanimità sono favorevoli all'approvazione delle Nuove Ripartizioni multiproprietari 2024.

5. Approvazione nuovo fondo cassa 400 euro / Millesimo.

L'Amministratore fa presente che per le attuali pendenze debitorie elencate nel precedente documento di bilancio 2023 – nota informativa – nonché un totale delle posizioni di debito pari ad euro 287.329,41 È necessaria una richiesta di fondo cassa, affinché si riesca ad estinguere tali pendenze in via definitiva. Oltremodo, vi è da considerare che per il presente la gestione turistica Giglio s.r.l. non stia pagando euro 7.000,00/mensili, ovvero vi è da considerare un mancato introito di gestione: quali mancati incassi dell'annualità 2023 euro 47.289,66 e prossimi futuri 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024) un totale di euro 84.000,00 per complessivi (annualità 2023 e 2024) euro 131.289,66.

In virtù di tali considerazioni, l'Amministratore chiede all'intero Consiglio di Comunione che possa essere deliberato in data odierna una nuova richiesta di fondo cassa pari ad euro 400/millesimo, da richiedere con estrema urgenza a tutti i multiproprietari in corrispondenza ai millesimi di proprietà di ciascuno multiproprietario.

I presenti ad unanimità sono favorevoli alla richiesta dell'Amministratore e chiedono allo stesso che qualora non vengano versati e rispettati i contributi spesa richiesti entro e non oltre 30 gg –

Si debba procedere celermente per il recupero di tali con azioni legali (come già avviate) con Studio legale Scuderi alle medesime condizioni pattuite con lo stesso, ovvero che la Comunione contribuisca soltanto: spese vive di contributi unificati, bolli e/o spese vive del procedimento.

6. Ratifica dei verbali precedenti 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.

Nonché le delibere adottate in Assemblea del (29.07.2018; 31.03.2020; 16.11.2019; 03.07.2020; 14.10.2020; 08.11.2020; 31.01.2021; 21.03.2021; 08.05.2022; 27.07.2022; 28.02.2023; 25.05.2023 e 27.10.2023).

7. Varie ed Eventuali

I delegati Gatti Paolo ed Oreste di Cori chiedono all'Assemblea che si possa deliberare, quanto già discusso nelle precedenti Assemblee, ovvero: la regolarizzazione catastale da A/2 a D/2, in quanto comporterebbe un notevole risparmio economico verso l'imposta IMIS e si potrebbe avere quindi come delineato da circolare di Agenzia Entrate, l'esatta categoria catastale per la RTA HOTEL POSTA, (Residenza Turistica Alberghiera). L'Amministratore dice che tale attività dovrebbe essere affrontata in una più ampia Assemblea con tutti i multiproprietari in quanto la decisione in sé spetta ai singoli multiproprietari, in forma collegiale, ma non di competenza dell'Amministratore, né del Consiglio di Comunione. I presenti decidono di rimandare tale discussione a futura assemblea.

Il delegato Gatti Paolo fa presente all'Assemblea inoltre che, in questa annualità vi era da decidere i "Nuovi Listini Turistici per i Multiproprietari" – (con sconto del 40% sulla tariffa al pubblico di turisti, avventori/clienti esterni).

L'Amministratore fa presente che essendovi in corso una vertenza legale con la società di gestione Giglio s.r.l. i listini per questa annualità sono gli stessi deliberati in annualità 2021, ovvero quelli vigenti. Non vi saranno aumenti e non possono essere decisi e/o deliberati in questa adunanza.

Qualora si riesca a concludere la vertenza legale con gestore turistico in forma positiva, saranno certamente discussi/rinnovati e/o deliberati con nuova eventuale società di gestione.

I lavori di assemblea si concludono alle ore 12:45

Il presidente saluta tutti i presenti e ringrazia della partecipazione.

Firma Presidente



Firma Segretario

