

Roma, 13 marzo 2019

A mezzo pec
compr.hotelalaska@legalmail.it

Spett.le
Comproprietà Hotel Alaska,
in persona dell'Amministratore *pro-tempore*
Avv. Katia Gressani
Viale Premuda, 46
20129 Milano

hithotel@legalmail.it

Spett.le
Hit Hotel s.r.l.
P.Iva e C.F. 07875210960
con sede legale in
Via Andrea Maffei, 1
20135 Milano (MI)

Oggetto: Lettera di diffida.

Spett.li Comproprietà Hotel Alaska e Hit Hotel,
scrivo la presente nell'interesse della Associazione Tutela Multiproprietari Domina (ETS), in sigla ATM Domina (ETS), in persona del presidente *pro-tempore*, sig. Esposito Gaetano, e dell'Avv. Massimo Giuliano, entrambi comproprietari della Comproprietà Hotel Alaska, che sottoscrivono la presente ad ogni effetto di legge, per rappresentarVi quanto segue.

L'Associazione Tutela Multiproprietari Domina (ETS), nata al fine di tutelare i comproprietari della Comproprietà Hotel Alaska, da diverso tempo sta ricevendo le lamentele di quest'ultimi i quali, per l'appunto, hanno numerose riserve in merito alla gestione della Comproprietà Hotel Alaska.

Nello specifico essi lamentano che ai sensi dell'art. 8, lettera f) del Regolamento della Comproprietà, l'Amministratore della Comproprietà Hotel Alaska incassa i corrispettivi delle convenzioni stipulate con le imprese di gestione “depositandoli in apposito conto fruttifero presso le banche, al fine di destinarli alla copertura delle spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile e dei relativi impianti, nonché alla sostituzione, totale o parziale, dei beni mobili.”

Orbene, ad oggi, i comproprietari non hanno contezza né delle convenzioni stipulate né delle somme incassate in ragione delle predette convenzioni; non conoscono, neppure, se queste vengano o meno riversate sul conto fruttifero intestato alla Comproprietà del quale non è noto né la banca presso il quale è acceso né le relative coordinate.

Oscuro, inoltre, è anche il suo effettivo utilizzo per il sostenimento di spese straordinarie tant'è che ogni anni vengono preventivate spese sempre più elevate, che fanno presumere l'assenza del detto fondo.

Inoltre, Vi evidenzio che, da notizie acquisite da altri comproprietari, la Domina Vacanze, in caso di mancato utilizzo delle settimane spettanti da parte dei comproprietari, provvede a concedere in locazione a soggetti terzi le dette settimane senza, tuttavia, chiedere l'autorizzazione ai legittimi comproprietari.

Tale *modus operandi*, costituente di fatto delle sublocazioni, oltre ad essere illegittimo, genera un grave ed irreparabile danno ai comproprietari della Comproprietà Hotel Alaska, in quanto tali sublocazioni, da cui i comproprietari non traggono alcun beneficio, espongono i beni della comproprietà ad un continuo deperimento del mobilio, ancor più repentino rispetto a quello naturale.

Tale deperimento, inoltre, espone i comproprietari a sostenere dei costi ulteriori dovuti ad una manutenzione degli arredi e delle aree comuni superiori rispetto a quelle che si sarebbero dovute eseguire.

Corre l'obbligo di evidenziare che all'interno del Regolamento della Comproprietà nulla si dice in tema di sublocazioni.

La perdita del diritto di utilizzare le proprie proprietà, ove non corrisposta la TAA nei tempi stabiliti, regola vessatoria, ma che, al momento, non poniamo in discussione, spesso contraddistinta dall'acronimo NUNP, non può essere interpretata come autorizzazione alla sublocazione in comodato gratuito.

Le dette sublocazioni comportano l'acquisizione di un canone che viene riscosso dal soggetto gestore dell'Hotel (attualmente HitHotel), comprensivo delle spese di gestione alberghiera (TAA), e del canone di locazione di diritto esclusivo dei comproprietari della settimana locata.

Va altresì evidenziato che tra la Comproprietà Hotel Alaska e la Geko prima e la Hit Hotel S.r.l. poi sarebbe stato stipulato un contratto di comodato d'uso che non è mai stato reso noto ai comproprietari della comproprietà e mai fornito in visione agli stessi per ogni sua opportuna valutazione.

A tal fine, si chiede sin d'ora l'invio di copia dei detti contratti di comodato stipulati con la Geko S.r.l. e la Hit Hotel S.r.l. al fine di poterne prendere visione.

Inoltre, i comproprietari Comproprietà Hotel Alaska hanno personalmente appreso che la Hit Hotel avrebbe eliminato alcune zone comuni nella quale era stata posizionata la televisione e tavoli da gioco per concederla in uso al ristorante che ne ha fatto un *Bistrot* aperto anche all'utenza esterna.

Anche di questa ulteriore attività si chiede, sin d'ora, un resoconto dettagliato, il titolo in base al quale si è provveduto a tale modifica nonché il dettaglio del costo sostenuto e del soggetto che lo ha sostenuto.

Da ultimo si fa presente che dal sito internet dell'Hotel Alaska non è possibile prendere completa ed esaustiva visione dei Verbali assembleari relativi agli anni 1995 - 2013.

Inoltre, i comproprietari Comproprietà Hotel Alaska hanno personalmente appreso che l'Hotel Alaska impedirebbe agli stessi di acquisire informazioni relative agli altri comproprietari in ragione della presunta violazione della privacy.

Tale diniego non trova giustificazione alcuna in quanto i singoli comproprietari in qualità di contitolari, così come condividono tra loro l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio, allo stesso modo risultano contitolari del trattamento dei dati che afferiscono alla comproprietà.

Ogni comproprietario ha, quindi, il diritto di venire a conoscenza dei dati personali degli altri comproprietari.

Inoltre, i dati oggi richiesti, sono da Voi stessi detenuti e a disposizione della sola Domina Vacanze SPA che, a quanto noto, è, a tutti gli effetti, uno dei comproprietari della Comproprietà Hotel Alaska. Ciò palesa l'illegittimità del diniego posto e l'avvertimento che, in caso di persistenza del diniego, si procederà ad effettuare idonea segnalazione al Garante della Privacy al fine di ottenere, in Vostro danno, l'applicazione delle sanzioni previste.

Tutto ciò premesso, con la presente **Vi invito e diffido**, entro 15 giorni dal ricevimento della presente, a fornire:

- a) il rendiconto degli ultimi dieci anni relativo al conto fruttifero acceso nell'interesse della comproprietà;
- b) il rendiconto dettagliato dei canoni sino ad oggi riscossi relativi alle settimane locate nel caso di mancato utilizzo delle stesse da parte dei comproprietari;
- c) fornire il contratto di comodato stipulato dalla Comproprietà Hotel Alaska, la Hit Hotel S.r.l. e la Geko S.r.l.;
- d) inviare i verbali assembleari non pubblicati sul sito internet della comproprietà;
- e) fornire il contratto in base al quale si è proceduto all'eliminazione delle aree comuni;
- f) fornire l'elenco dettagliato ed integrale dei comproprietari della Comproprietà Hotel Alaska, con i relativi dati;
- g) il calcolo dettagliato dell'aumento TAA dal 1993 ad oggi;

Ci si riserva, in ogni caso, di agire in giudizio per la declaratoria di nullità del Regolamento allegato agli atti di compravendita nella parte, e non solo, in cui si delega, ex art. 9.4, il Primo Delegato e/o il Delegato Supplente a rappresentare i comproprietari assenti.

Distinti saluti

Sig. Esposito Gaetano

Avv. Massimo Giuliano

Avv. Alessandro Badii

n.q. di Presidente della

ATM Domina (ETS)