

Alla Hit Hotel  
Alla Domina Vacanze S.p.a.  
Alla Comproprietà Hotel Alaska  
E PEC  
Alla AGCM

La recente sentenza del TAR 05529/2020 convalida il provvedimento emesso a conclusione del procedimento amministrativo istruttorio protocollato [0018083](#).della AGCM in relazione alla pratica commerciale scorretta legata alla determinazione delle TAA Tariffe Alberghiere Agevolate e rileva e conferma che esse , a dispetto dell'acronimo utilizzato, non risultano affatto o sufficientemente agevolate.

In effetti la Domina non è stata mai in grado di specificare, aldilà dell'invocazione generica di un desueto quanto non inerente parametro non più rilevabile da più di un decennio, la precisa dinamica della evoluzione di questa tariffa che appare quindi arbitraria. Altresì non è stata in grado di spiegare come mai , se pur previsto nei contratti di gestione nello stesso articolo che prevede l'adeguamento delle TAA una analoga e simmetrica rivalutazione delle tariffe agli esterni che appaiono invece inchiodate agli stessi valori del1993 . Il TAR inoltre con sentenza 05530/2020 ha riconosciuto la estraneità della Hit Hotel solo per essere stata mero esecutore di una pratica commerciale la cui scorrettezza era confermata , perché le tariffe venivano ad essa comunicate dalla Domina che è invece per questo stata condannata in via definitiva.

Ebbene , in virtù di tale sentenza ora la Hit Hotel è a conoscenza della irregolarità di queste tariffe. Tutto ciò premesso confermo la prenotazione relativa alla suite 602 periodo 06 rimettendo in acconto la somma di euro 626,00 così come desunta dalla tabella D allegata al rogito di acquisto tenuto conto del codice periodo e del numero di posti letto riconvertendo in euro l'importo di Lire 1.212.000

Ciò nelle more che l'Amministratore della Comproprietà concordi con la Domina Vacanze S.p.a. misure atte ad aggiornare le tariffe in maniera ufficiale in ottemperanza al provvedimento della AGCM e che a questa specifichi con chiarezza le dinamiche già prima indicate , il prezzo che intende applicare a terzi e la misura della agevolazione riservata ai comproprietari in relazione a questo.

Ad ogni buon conto si diffida la Hit Hotel alla alienazione del periodo con la presente prenotato a tutti gli effetti.

Distinti Saluti  
Gaetano Esposito



Milano, 6 ottobre 2020

Egregio Signor  
GAETANO ESPOSITO

E p.c. Domina Vacanze spa

E p.c. Comproprietà Alaska

Egregio sig. Esposito,

la Sua interpretazione della sentenza del TAR è temeraria e pretestuosa, tanto che Hit Hotel S.r.l è stata totalmente assolta da ogni contestazione.

Non corrisponde inoltre al vero che l'indice di adeguamento previsto nel Contratto di Gestione dei Servizi Alberghieri di cui "al costo orario di un dipendente del IV livello settore turistico alberghiero" (art. 5.1 del contratto di gestione di servizi alberghieri, che tutti i comproprietari hanno accettato con il rogito notarile) è un indice desueto da oltre dieci anni, tant'è che tale indice è reperibile in internet e/o sulle riviste di settore.

Pacifico che la tariffa contrattuale del 1993 non può essere quella odierna e scorretto è sostenere il contrario.

Il mancato pagamento nei termini convenuti della TAA nella misura adeguata ad oggi secondo Contratto di Gestione dei Servizi Alberghieri (come da richiesta pagamento TAA inviata da Hit Hotel srl) deve pertanto intendersi come rinuncia all'utilizzo e quindi la Sua prenotazione deve intendersi disdettata; le restituiamo pertanto entro 10 giorni l'importo errato da Lei versato.

Distinti saluti.

HIT HOTEL S.r.l.

**HIT HOTEL S.R.L.**  
Amministratore Unico

Alla Domina Vacanze S.p.a.  
Alla Comproprietà Hotel Alaska  
e pc

Alla Hit Hotel

Alla AGCM

Facendo seguito alla precedente comunicazione del 29/9 si specifica quanto segue:

- 1) Non ritengo di dover tenere conto della risposta inviataci da HitHotel in quanto essa ci risulta sia solo secondariamente parte in causa, in quanto il rapporto della Comproprietà è con Domina Vacanza spa e non con Hit Hotel. Il gestore indicato in tutti i rogiti di acquisto è la Domina ed il fatto che ha deciso di subappaltare parte della sua attività non può dare origine ad uno scarico di responsabilità ma è solo l'esercizio di un diritto che scaturisce direttamente dal rapporto con la comproprietà.
- 2) La recente sentenza del TAR 05529/2020 convalida il provvedimento emesso a conclusione del procedimento amministrativo istruttorio protocollato 0018083.della AGCM in relazione alla pratica commerciale scorretta legata alla determinazione delle TAA Tariffe Alberghiere Agevolate e rileva e conferma che esse , a dispetto dell'acronimo utilizzato, non risultano affatto o sufficientemente agevolate. La responsabilità della Hit Hotel è stata alleggerita solo perché dimostrava di essere estranea alla quantificazione delle TAA che sono invece stabilite dalla Domina. Sembra strano che questa estraneità si tramuti in realtà, nei fatti, nella iniziativa di rispondermi al posto della Domina Vacanze.
- 3) Il bonifico effettuato era intestato alla Domina Vacanze e quindi le motivazioni per le quali è stato stornato devono essere espresse da essa e non dalla Hit Hotel. Ad ogni buon conto, essendo chiaramente specificato che si tratta di un acconto sulla cifra da pagare ed essendo stato effettuato nei termini, abbiamo provveduto a reiterarlo A CONFERMA DELLA VOLONTÀ DI NON ESERCITARE IL NUNP.
- 4) Restiamo in attesa di conoscere quali iniziative la Domina Vacanze spa ha intenzione di prendere per ottemperare alla sentenza della ACGM.
- 5) Chiediamo espressamente all'amministratore di comunicare quali iniziative intende intraprendere al riguardo al fine di tutelare l'interesse dei comproprietari.

Distinti Saluti  
Gaetano Esposito



Gent.mo Sig. Esposito,

La preghiamo di voler ritrasmettere la Sua segnalazione utilizzando un file .pdf , .doc, .dat, poiché il formato allegato alla Sua pec non può essere processato e di conseguenza protocollato. Al fine, dunque, di poter correttamente processare, protocollare e assegnare la segnalazione alla direzione competente La preghiamo di voler ritrasmettere il documento nei formati sopra citati.

Massimiliano Bozzetti

**Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato**

Piazza Giuseppe Verdi, 6/a

00198 Roma

Tel. [+39 06 858211](tel:+3906858211)

fax [+39 0685821256](tel:+390685821256)

PEC [protocollo.agcm@pec.agcm.it](mailto:protocollo.agcm@pec.agcm.it)

[www.agcm.it](http://www.agcm.it)

Gentile sig. Gaetano Esposito,

Riscontriamo la sua del 12 ottobre 2020 per precisare che le questioni che lei vorrebbe sollevare e che travisa, sono già all'attenzione della autorità amministrativa ed in particolare del Consiglio di Stato.

Vorrà evitare continue e pervicaci comunicazioni ed intimazioni, peraltro rivolte a più soggetti che vengono ad avere carattere denigratorio.

Distinti saluti

Domina Vacanze spa

Cercando di non entrare in una sterile polemica sottolineo l'assenza di una risposta che entri nel merito. Le condanne ottenute dalla Domina Vacanze SPA sono nei fatti ed il citarle non può essere ritenuto denigratorio.

Attendo di conoscere in cosa consiste il mio 'travisamento'.

Il ricorso al Consiglio di Stato non mi risulta sospenda l'esecutività di quanto disposto e sta alla AGCM valutare se il vostro comportamento ottemperi o meno a quanto intimato, con ogni eventuale ulteriore conseguenza.

Lungi dall'essere intimorito vi invio quindi distinti saluti e resto in attesa di una più esaustiva risposta.

Gaetano Esposito

**HIT HOTEL S.R.L.**  
Via Andrea Maffei, 1  
20135 Milano (MI)

Milano, 21 Ottobre 2020

Egregio Signor  
GAETANO ESPOSITO

E p.c. Domina Vacanze spa

E p.c. Comproprietà Alaska

Egregio sig. Esposito,

la Sua interpretazione della sentenza del TAR è temeraria e pretestuosa, tanto che Hit Hotel S.r.l è stata totalmente assolta da ogni contestazione.

Non corrisponde inoltre al vero che l'indice di adeguamento previsto nel Contratto di Gestione dei Servizi Alberghieri di cui "al costo orario di un dipendente del IV livello settore turistico alberghiero" (art. 5.1 del contratto di gestione di servizi alberghieri, che tutti i comproprietari hanno accettato con il rogito notarile) è un indice desueto da oltre dieci anni, tant'è che tale indice è reperibile in internet e/o sulle riviste di settore.

Pacifico che la tariffa contrattuale del 1993 non può essere quella odierna e scorretto è sostenere il contrario.

Il mancato pagamento nei termini convenuti della TAA nella misura adeguata ad oggi secondo Contratto di Gestione dei Servizi Alberghieri (come da richiesta pagamento TAA inviata da Hit Hotel srl) deve pertanto intendersi come rinuncia all'utilizzo e quindi la Sua prenotazione deve intendersi disdettata; le restituiremo pertanto entro 10 giorni l'importo errato da Lei versato.

Distinti saluti.

  
HIT HOTEL S.r.l.  
HIT HOTEL S.R.L.  
Amministratore Unico

HIT HOTEL S.r.l  
Sede Legale  
Via Andrea Maffei, 1  
20135 Milano  
T. +39 02.87369100  
F. +39 02.87369110

Società con unico socio,  
C.F. P.Iva 07875210960  
CCIAA di Milano  
R.E.A. MI - 1987504  
Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.

Soggetta a direzione e coordinamento di  
HIT HOLDING S.r.l.  
CCIAA Milano - R.E.A. MI - 2097445  
P.Iva - Cod.Fisc. 09542460960

Alla Hit Hotel  
e pc  
Alla Domina Vacanze S.p.a.  
Alla Comproprietà Hotel Alaska  
Alla AGCM

Pretestuoso appare in effetti solo quanto da loro comunicato ed il ridicolo palleggiamento di responsabilità tra Domina Vacanze ed Hit Hotel.  
Pertanto ritengo siano da ribadire i seguenti punti:

1) In nessun articolo né del regolamento né del contratto di gestione viene specificata la perdita del diritto di usufruire della prenotazione in caso di tardato pagamento. Pertanto, ove non manifestato chiaramente ed a in forma scritta il desiderio di usufruire del NUNP, la prenotazione resta valida a tutti gli effetti, così come garantita dal contratto da acquisto, ma, ad una corretta interpretazione degli stessi il comproprietario che non paga entro la data stabilita resta in debito di tale somma, e degli eventuali interessi maturati, anche nel caso non dovesse usufruire del periodo di vacanza. Il diritto di goderne è invece inalienabile in assenza di una diretta, chiara ed inequivocabile disdetta da parte del legittimo usufruttore.

2) Nel caso specifico è stato, nei tempi previsti, ribadita, anche se in realtà non necessario, la volontà di usufruire della prenotazione e a conferma rimessa come acconto la somma di euro 620. Tale somma è stata da loro ripetutamente stornata. Si specifica che essa non rappresentava quella che si ritiene debba essere la TAA effettivamente dovuta, ma è a tutt'oggi l'unica tariffa oggettiva disponibile dalle documentazioni a mia disposizione. Attendo di ricevere, come già richiesto da tempo, una precisa e chiara documentazione che documenti la evoluzione negli anni della TAA e delle tariffe minime da applicare a terzi che sono governate dagli stessi articoli e dagli stessi parametri. Quello che contesto è la asincrona ed unilaterale evoluzione delle stesse, dato questo che, lungi dall'essere pretestuoso risulta essere stato oggetto di attenzione anche da parte della AGCM.

3) Il fatto che la Domina abbia stabilito i propri rapporti con la Hit Hotel sulla base di tariffe probabilmente non correttamente calcolate riguarda i rapporti tra la Hit Hotel e la Domina Vacanze S.p.A. ed il danno economico probabilmente conseguente non può essere scaricato sui comproprietari né può essere un motivo sufficiente a giustificarle e convalidarle. Affermare il contrario ha una valenza giuridica analoga a quella della famosa vendita della fontana di Trevi.

4) Non appaiono quindi né sufficienti né efficaci sia il vostro ostinato rifiuto di un acconto sulla somma dovuta sia la vostra unilaterale comunicazione di annullamento della prenotazione a sottrarmi un diritto di prenotazione spettante in base al contratto di acquisto e che non è nelle disponibilità della Hit Hotel se non dopo una esplicita richiesta scritta di NUNP.

5)Diffido quindi nuovamente la Hit Hotel al non rispetto della prenotazione in oggetto . Mi riserviamo di richiedere eventuali danni che il mancato eventuale usufruimento della settimana di vacanza in oggetto potrà in futuro arrecarmi per il mancato rispetto dei miei diritti.

In conclusione ritengo , fino a prova contraria, che la discussione sull'ammontare della TAA può influire solo sui rapporti di 'dare /avere' tra il sottoscritto e la Hit Hotel , non il diritto di prenotazione.La prenotazione resta confermata. Ove alla data del 31 gennaio 2021 non sarà intervenuto alcun provvedimento che abbia costretto la Hit Hotel alla modifica delle tariffe, salderò in albergo il mio conto.

Eventuali occupanti la suite 602 il giorno 31 gennaio saranno dal sottoscritto edotti del fatto che è stata a loro dato in godimento un bene non nella disponibilità del gestore, con ogni ulteriore conseguenza, a questo punto, anche penale anche nei loro confronti ( incauto acquisto) .

Distinti Saluti  
Gaetano Esposito

