

Alla Amministrazione Comproprietà Hotel Alaska
In occasione della prossima assemblea del 18/7
rammentandole che: *“Ogni singolo condomino ha il diritto di leggere una propria dichiarazione (purché attinente agli argomenti dell’ordine del giorno) e di farla allegare al verbale dell’assemblea. Tale diritto non può essere soggetto ad alcun vincolo, limite o parere della maggioranza degli intervenuti in assemblea”*. (Cassazione sent. n. 2893/1984.)
Dal momento che credo sia anche nel suo interesse non aggiungere ulteriori motivi di impugnativa alle assemblee e fare in modo che esse si svolgano in maniera rapida e legale, le anticipo il testo di queste dichiarazioni inerenti la prossima assemblea che leggerò personalmente nel corso della assemblea e che chiedo siano riportate integralmente nel verbale che secondo legge dovrà essere firmato dai partecipanti alla fine della assemblea.

DICHIARAZIONE PRELIMINARE

Il Sottoscritto Mario Gianpietro, in qualità di comproprietario della Comproprietà Hotel Alaska nonché a nome della Associazione Tutela Multiproprietari Domina chiede, anche a nome dei comproprietari soci che hanno fatto prevenire la loro delega, in ragione dell’assemblea convocata per il giorno 18/7/2023, che vengano messe a verbale le seguenti dichiarazioni.

1. In via preliminare si contesta la delega permanente attribuita al Primo delegato e/o al Delegato Supplente in quanto violativa degli art. 67 e 72 delle disposizioni di attuazione al codice civile, nonché indeterminata. Si ribadisce che, in subordine, come da sentenze recenti che

ben conoscete, il delegato non può attribuirsi deleghe che non siano chiaramente elencate con i relativi millesimi con annessa dichiarazione di corretta convocazione e che dette deleghe non possono superare il 20% della totalità dei millesimi. Si sottolinea che nel caso venissero reiterati i medesimi vizi che avevano portato alla sospensione dell'esecutività della precedente delibera questo vi rende responsabili del reato di cui all'art. 388 del codice penale.

Specifico inoltre la nullità assoluta di qualsiasi deliberazione assembleare ove la verbalizzazione di questa assemblea non avvenga appena conclusa e controfirmata da tutti i componenti, e che tale norma non è derogabile e quindi non può la sua non applicazione essere oggetto della votazione.

Entrando nel merito dei punti posti all'ordine del giorno si chiede che vengano messe a verbale le seguenti considerazioni.

2. Sui punti da 1 a 3 posti all'ordine del giorno:

Esprimo voto contrario in quanto manca una valida approvazione dell'esercizio dell'anno precedente, oggetto di impugnazione e sospensiva e la cui approvazione sarebbe dovuta essere messa all'ordine del giorno in maniera prodromica a quella relativa all'anno successivo.

4. Ratifica dilazioni concesse

Non è presente alcuna documentazione su questo punto, e non può essere prodotta in assemblea . Comunque nel caso

di somme rilevanti si configura la fattispecie relativa all' art 8.5 lettera d) , quindi come straordinaria amministrazione è necessaria la approvazione scritta di tutti i comproprietari , non é sufficiente la ratifica assembleare a maggioranza semplice.

3 In merito al punto 5 o.g. Io sottoscritto insieme a coloro che mi hanno delegato ed a coloro che hanno fatto pervenire analoga dichiarazione: *“ Dichiaro di non voler resistere giudizialmente ai procedimenti intrapresi dai comproprietari nei confronti della Comproprietà che Lei amministra, e ad oggi ancora pendenti, poichè tali azioni sono da me condivise e ritenute fondate.*

Non condivido, pertanto, la posizione della Comproprietà, la quale invece di aderire alle istanze dei comproprietari decide di resistere giudizialmente finanche senza il necessario parere/voto dell'Assemblea dei Comproprietari.

Come a Lei noto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1132 c.c., il condomino/comproprietario di fronte alla decisione dell'assemblea di promuovere o subire un giudizio dinnanzi all'autorità giudiziaria, può decidere di estraniarsi dalla delibera assembleare manifestando il proprio dissenso rispetto alle conseguenze della lite.

In ragione di quanto previsto da codice civile, con la presente, a tutti gli effetti di legge significo espressamente all'Amministratore della Comproprietà Hotel Alaska, che intendo separare la mia responsabilità da quella della Comproprietà in ordine alle conseguenze negative che dovessero derivare, in caso di soccombenza, dalle liti

giudiziari oggi pendenti, esercitando formalmente il “dissenso” previsto dall’art. 1132 Codice Civile.

Comunico e sottolineo, altresì, di voler esercitare questo diritto per tutte le liti giudiziarie presenti e future che sono e/o verranno intraprese nei confronti della Comproprietà da Lei amministrata dai singoli comproprietari.

In ragione di quanto sopra, ai sensi dell’art. 1132 c.c. chiedo, pertanto, di essere escluso dalla costituzione di asseriti fondi destinati a questi scopi anche se eventualmente deliberati dalle assemblee della comproprietà.

Tale dichiarazione deve intendersi permanente e vincolante sino ad eventuale mia revoca espressa.”

Chiediamo inoltre che le azioni di recupero crediti siano intraprese anche nei confronti della società di Bizzi/ o chi per lui.

6. *Esprimiamo voto contrario* in quanto non risultano consuntivi e preventivi.

7. *In merito al punto 7 si fa rilevare che ove le quote relative sono tornate alla comproprietà é necessario deliberare sulle modalità di utilizzo delle stesse da parte di tutti i comproprietari.*

8. *In merito ai punti 8 e 9 , oltre a sottolineare che si sta reiterando anche in questo caso una procedura già sanzionata ed oggetto di sospensiva, con conseguente infrazione dell’art.388 del codice penale , si ribadisce che anche in questo caso , oltre alle maggioranze qualificate*

previste dal codice civile , é necessario, nel rispetto dell'art. 8.5, lettera d) del Regolamento la preventiva approvazione per iscritto da parte di tutti i comproprietari.

Non è un carico previsto nel contratto di gestione

In merito al punto 12 contestiamo la liceità di tale richiesta in quanto la TAA ricomprende tutti i costi. Il resto è di esclusiva competenza del Gerente.

Allo stesso modo , in merito al punto 13 sottolineo che tale richiesta è illegittima e destituita di fondamento in quanto il godimento del parcheggio della Comproprietà Hotel Alaska è ricompreso nel diritto di comproprietà medesimo, come risultante dagli atti di proprietà, e, in quanto tale, non può essere oggetto di specifiche richieste economiche da parte del Gerente Alberghiero.

L'Assemblea non può deliberare su tale punto in quanto oggetto di diritto di proprietà individuale.