

Roma, 24/06/2024

compr.hotelalaska@legalmail.it

Spett.le

Comproprietà Hotel Alaska, C.F. 90006880257, in persona dell'Amministratore *pro-tempore*, Dott.ssa Katia Gressani, con sede legale in Cortina d'Ampezzo, Largo delle Poste n. 29/32.

katia.gressani@pct.pecopen.it

Gentile sig.ra **Katia Gressani**, C.F. GRSKTA70R51L483D nella qualità di Amministratore *pro-tempore della* Comproprietà Hotel Alaska, domiciliata in Viale Premuda n. 46.

Oggetto: Lettera di diffida sugli accadimenti avvenuti nell'assemblea del 30/05/2024.

Gentile dott.ssa Gressani,

ricevo incarico dal Comproprietario dott. Gaetano Esposito, per rappresentare quanto segue.

Nella lettera di "**Convocazione Assemblea della Comproprietà**", con la quale si informano tutti i comproprietari dell'Hotel Alaska della nuova assemblea al 16/07/2024, si legge quanto segue "*Si informa che, andata deserta l'assemblea già convocata per la data del 30/5/2024, ai sensi del Regolamento, è convocata l'Assemblea dei partecipanti alla Comproprietà per il giorno martedì 16 luglio 2024 alle ore 10.00 presso lo studio del Notaio Giorgio Vitalini in La Villa, Strada Colz, 67 – Badia*".

Ebbene l'asserzione circa l'esito dell'assemblea del 30/05/2024 non corrisponde al vero; infatti la stessa, svoltasi presso il Palazzo del Cinema Anteo in Milano, **non è andata deserta** in quanto vi hanno preso parte ed erano presenti il dott. Esposito Gaetano, nella duplice veste di comproprietario e delegato per circa 158 millesimi, l'Avv. Ricci Riccardo, in qualità di comproprietario e di delegato per circa 2,75 millesimi, il Dott. Paolo Ajmone, in qualità di delegato per circa 8 millesimi, il Sig. Matteo Bizzi, comproprietario per circa 340 millesimi, l'avv. Stefania Pattarini, in qualità di comproprietaria ed in qualità di "primo delegato" il Sig. Gianluca Princigalli.

Era inoltre presente il Notaio Rossella Farese, alla quale il dott. Esposito aveva dato l'incarico di assisterlo.

Ebbene nonostante la presenza dei soggetti sopra richiamati e di millesimi di comproprietà tali da ritenere sussistente sia il *quorum* costitutivo che il *quorum* deliberativo – comprovabile anche dal foglio presenze fatto firmare prima dell'inizio dell'assemblea – questa amministrazione decideva, in violazione sia della legge che del Regolamento della Comproprietà, di non tenere l'assemblea e di riconvocarla.

Il mio assistito mi riferiva infatti che Lei si è rifiutata di aprire l'assemblea del 30/05/2024 su pressione dei comproprietari rappresentanti la maggioranza dei millesimi (pur sussistendo il quorum costitutivo) in quanto vi era in sala la presenza del Notaio Farese, alla quale Lei aveva dapprima chiesto di uscire dalla sala e poi tentato di porre ai voti l'autorizzazione alla presenza della stessa; richieste che la stessa Notaio Farese provvedeva prontamente e legittimamente a contestare rilevandone ed eccependone l'illegittimità. Ciò ha creato una situazione di stallo immotivato ed ingiustificato tale da indurre l'Amministratrice Gressani – raccogliendo ed avallando il desiderato dei comproprietari di maggioranza – **a rifiutarsi di dare inizio alla assemblea.**

Le rammento, infatti, che sia il codice civile che il Regolamento di Comproprietà non impediscono al comproprietario di partecipazione all'assemblea per il tramite di un proprio delegato e/o di farsi assistere da un professionista all'uopo incaricato.

Ancora, il solo fatto di voler porre a votazione (ancorché illegittimamente) la presenza di un delegato in assemblea certifica che l'assemblea è stata apertura e ciò sarebbe di per se sufficiente a smentire quanto da lei affermato nella nuova lettera di convocazione.

Da quanto avvenuto ci chiede se l'Amministratore, in detta circostanza, abbia realmente svolto l'interesse della Comproprietà e soprattutto come sia possibile che un Amministratore, che deve essere terzo ed applicare le legge, decida di non tenere un'assemblea solo perché la maggioranza non voleva la presenza di un Notaio.

Ciò appare ancor più inverosimile ed inspiegabile se si considera che la nuova assemblea è stata da Lei indetta proprio presso lo studio del Notaio Giorgio Vitalini in La Villa, Strada Colz, 67 – Badia.

Tutto ciò esposto, con la presente **La invito** a voler far verbalizzare alla prossima assemblea del 16/07/2024, che presumibilmente si svolgerà alla presenza di un pubblico ufficiale, gli accadimenti avvenuti all'assemblea del 30/05/2024 informando l'assemblea tutta che la stessa non “è andata deserta” ma che la stessa non si è voluta tenere in quanto la maggioranza dei comproprietari lo hanno imposto, nonché ad allegare al nuovo verbale anche il foglio delle presenze fatto firmare in occasione della precedente assemblea del 30/05/2024.

Distinti saluti

Avv. Massimo Giuliano

