

Roma, 06/02/2025

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.

Gentile

**dott. ssa Katia Gressani**  
nella qualità di Amministratore della  
Comproprietà Hotel Alaska  
domiciliata in Via Andrea Maffei n. 1,  
20135 Milano

[compr.hotelalaska@legalmail.it](mailto:compr.hotelalaska@legalmail.it)

[katia.gressani@pct.pecopen.it](mailto:katia.gressani@pct.pecopen.it)

**Oggetto: Lettera di diffida.**

Spett.le Comproprietà Hotel Alaska, gentile dott.ssa Gressani,  
ricevo mandato dal comproprietario Gaetano Esposito, in ragione di quanto emerso in occasione  
dell'assemblea della Comproprietà dello scorso 23/01/2025, al fine di significarLe quanto segue.

Nel corso della assemblea del 23/01/2025, svoltasi alla presenza del verbalizzante Notaio Giorgio  
Vitalini, è emerso – ancorché tale informazione inspiegabilmente non è stata riportata dal Notaio nel  
verbale di assemblea – che la morosità complessiva dei comproprietari della Comproprietà Hotel  
Alaska ammontava ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), di cui ben € 500.000,00 (euro  
cinquecentomila/00) maturati dalla Bizzi Hotel S.p.A..

In ragione di tale importo, Le veniva altresì chiesto quali attività intendesse svolgere al fine di  
recuperare dal comproprietario Bizzi Hotel S.p.A. tale ingente somma, anche al fine di poterle destinare  
alla manutenzione degli ascensori che, a quanto noto, a dicembre 2024 risultano non funzionanti e che,  
a suo dire in assemblea, non erano stati riparati per carenza di fondi!

Inoltre, sempre nel corso dell'assemblea si è appreso che la Comproprietà ha delegato ad un call center  
non meglio definito l'attività stragiudiziale di recupero crediti. Ebbene di tale attività, certamente  
remunerata, non ne viene data contezza nei documenti da Lei prodotti; ad oggi, infatti, è sconosciuta a  
tutti i comproprietari sia i soggetti che svolgono per conto della Comproprietà Alaska tale attività  
telefonica e, soprattutto, da chi questi siano pagati e quanto vengono pagati.

Sconosciute sono altresì la destinazione delle spese fisse da Lei fatte deliberare nel corso delle  
assemblee, ivi inclusa quella del 23/01/2025, ancorché in violazione delle norme regolamentari, e  
specificatamente se tali somme vengano utilizzate per pagare i servizi di contabilità che la società Radi  
S.p.A. fornisce alla Comproprietà Hotel Alaska. Non risultano neanche esser mai state prodotte le  
fatture emesse dalla Radi S.p.A. nei confronti della Comproprietà Alaska per le attività di cui sopra.

Ciò posto, la **invito e diffido**, entro 7 giorni dal ricevimento della presente, a procedere, in ottemperanza del Regolamento della Comproprietà, al recupero delle morosità maturate dal comproprietario Bizzi Hotel S.p.A. nonché a comunicare i nominativi e/o la società che svolge per conto della comproprietà Hotel Alaska l'attività di call center finalizzata al recupero bonario delle somme, producendo al contempo le fatture da questi emesse per tale attività e/o ogni altro giustificativo in suo possesso.

Ancora, di fornire ogni più ampia delucidazione sulla destinazione e/o utilizzo delle spese fisse annualmente deliberate in violazione del Regolamento della Comproprietà, pari ad € 60,00, con la specifica se queste vengano utilizzate per il pagamento delle attività contabili svolte dalla società Radi S.p.A. nonché il capitolato siglato dalla comproprietà e la Radi S.p.A. per detta e/o altra attività e le fatture da questi emesse nei confronti della Comproprietà Hotel Alaska.

Distinti Saluti

Avv. Massimo Giuliano

