

RELAZIONE TRANSAZIONI CONTENZIOSI COMPROPRIETA' HOTEL ALASKA

Dando seguito al mandato ricevuto in occasione dell'assemblea della Comproprietà Hotel Alaska in data 5 dicembre 2025, l'Amm.re p.t. Amministrazione Germini in persona di Carlo Germini ha formalizzato e concluso accordi transattivi che consentono di comporre i contenziosi in corso ed evitare i rischi connessi all'esito dei giudizi, le lungaggini nonché i maggiori costi derivanti dalle impugnazioni di sentenze che ne sarebbero derivate.

I contenziosi erano stati introdotti sia dal Dott. Esposito Gaetano, con l'Avv. Massimo Giuliano, anche per conto di altri soggetti, tra il 2021 ed il 2024 (RG 636/21-RG 1293/22-RG 153/24- RG 317/24 e RG 751/24), sia da altri comproprietari, rappresentati da altri legali, tra il 2022 ed il 2024 (RG 989/22 - RG 640/22 – 251/23 - 790/23 - 944/23).

Il contenzioso ha preso origine nel 2021 con la causa R.G. 636/2021, con la quale il dott. Esposito con l'avv. Giuliano chiedeva a Comproprietà Hotel Alaska di presentare il conto dell'attività svolta dall'Amministratore, all'allora Amm.re p.t. Dott.ssa Katia Gressani, relativamente al periodo compreso tra la nomina di quest'ultima (giugno 2018) e la data del ricorso (giugno 2021), corredato dei necessari documenti giustificativi ed in particolare dell'accordo integrale di rientro dilazionato concesso alla Bizzi Hotel SpA oltre ad un elenco Comproprietari morosi.

Il tema dell'approfondimento e verifica del rendiconto è stato l'oggetto anche degli altri contenziosi che riguardavano l'impugnazione delle deliberazioni assembleari di Comproprietà Hotel Alaska del 10 maggio 2022, del 18 luglio 2023, del 4 ottobre 2023 e del 16 luglio 2024.

Altri temi dei contenziosi sono stati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il fondo destinato alla riqualificazione del complesso Hotel Alaska, delibera poi revocata dalla assemblea, ed ancora l'approvazione della proposta di prefattibilità di camere, spazi comuni ed esterni; il progetto per una camera campione e relativi costi di esecuzione; i preventivi di progettazione integrale per riqualificazione hotel Alaska. La contestazione centrale riguardava l'iter di approvazione delle dette spese non ordinarie e non urgenti che non vedevano i comproprietari coinvolti e messi in grado di valutare adeguatamente i lavori e la spesa. Le impugnazioni avevano inoltre ad oggetto questioni formali quali vizi di costituzione della assemblea e di convocazione, anche con riguardo alla figura del Primo Delegato. I Comproprietari, dott. Esposito Gaetano e Avv. Massimo Giuliano chiedevano nel giudizio RG 317/24 la consegna degli elenchi completi dei comproprietari.

A fronte di quanto sopra, nelle more della sua nomina, l'Amm.ne C. Germini ha compiuto una revisione contabile integrale della contabilità della Comproprietà degli ultimi 5 anni, condivisa e sottoscritta anche dal revisore contabile, Dott. Stefano Degli Innocenti, presentata già in occasione dell'assemblea scorsa del 5 dicembre 2025, alla quale integralmente si rimanda per brevità, e che è stata la base degli accordi transattivi raggiunti, e che potranno essere ratificati in occasione della prossima assemblea. La relazione contabile Germini/Degli Innocenti, oggetto di specifica approvazione all'assemblea del 5 dicembre 2025 (all'unanimità), ai punti da 1 a 7, tiene conto anche della rendicontazione giudiziale dinanzi al Tribunale di Belluno (RG n. 636/21) e delle problematiche e questioni sollevate nel corso di detto giudizio dinanzi al Giudice, Dott.ssa Colladet, laddove è stata esaminata la rendicontazione della Comproprietà, periodo giugno 2018 – giugno 2021.

Da un attento esame dei rendiconto di gestione degli anni 2020 – 2024, esame mai eseguito prima d'ora, si è addivenuti a compiere ed a prevedere una diversa ripartizione delle spese amministrative, che avverrà in base al numero degli intestatari a partire dall'annualità 24/25; la restituzione del fondo solleciti e recupero crediti, pro quota; la chiusura del fondo spese straordinarie, per un totale di € 1.728.183,00, da ripartire in favore dei comproprietari sulla base del principio di compensazione sugli oneri futuri; a convenire che l'amministratore di Comproprietà non porrà in esecuzione quanto deliberato in data 4 ottobre 2023 con

riguardo a lavori di riqualificazione, salvo quanto già eseguito, come illustrato alla assemblea del 5 dicembre 2025 con riguardo alla nota a firma Dott. Degli Innocenti.

Quanto ai crediti verso i comproprietari ed alla loro gestione, la Comproprietà, in persona dell'Amm.re p.t., si è fatta carico di garantire un equo trattamento degli stessi, attraverso eventuali piani di rientro/dilazione, fondati sugli stessi criteri per tutti i comproprietari che ne facciano richiesta, anche e soprattutto al fine di scongiurare azioni esecutive e gravosi strascichi giudiziari.

Proprio in funzione di una migliore trasparenza e di un maggior efficientamento della gestione contabile – e tenuto conto dell'ordinanza del Comune di Cortina D'Ampezzo nonché dell'iniziativa intrapresa dall'A.T.M. (in persona del dott. Gaetano Esposito), si è deliberato, a maggioranza, di destinare i fondi, originariamente stanziati per la messa a norma della canna fumaria, alla riqualificazione delle suite, in deroga a quanto precedentemente deliberato in data 7 luglio 2025.

L'Amm.re della Comproprietà Hotel Alaska si è altresì impegnato a seguire, per l'approvazione dei lavori straordinari non urgenti e/o innovativi, una procedura in ragione della quale gli stessi non potranno essere appaltati e/o eseguiti senza la preventiva delibera assembleare: detta procedura sarà gestita dalla Comproprietà nella persona dell'amministratore p.t., unitamente al comproprietario Bizzi Hotel Spa e ad A.T.M., Associazione Tutela Multiproprietari, C.F. 96406800589, rappresentata dal Presidente, Sig. Gaetano Esposito, o dal diverso soggetto da quest'ultima indicato, nei limiti delle rispettive competenze rimanendo di competenza esclusiva dell'assemblea l'affidamento dell'incarico relativo all'appalto. Per procedura si intende: - valutazione della necessità dei lavori; - eventuale incarico ad un tecnico per l'eventuale fattibilità dei lavori, per l'eventuale progettazione e per la redazione del computo metrico; - raccolta di preventivi sulla base del computo metrico messo a disposizione dei comproprietari con congruo anticipo.

Relativamente alla diversa destinazione dei fondi precedentemente stanziati per le spese della canna fumaria – voce di spesa già approvata a maggioranza – la Comproprietà, e per essa l'Amministratore, proporrà all'Assemblea il conferimento dell'incarico ad un architetto locale che si curerà di mantenere lo stile "ampezzano." Da ultimo, l'Amm.re della Comproprietà, in adesione a quanto richiesto dal Dott. G. Esposito per il tramite dell'A.T.M., renderà disponibili a quest'ultima gli elenchi completi dei comproprietari, comprensivi delle loro aggiornate generalità.

La Comproprietà, in persona dell'amministratore, nell'accettare la rinuncia delle parti ai giudizi tutti indicati nel primo capoverso della presente relazione, convenendo quanto sopra esposto al precipuo fine transattivo e per evitare contenziosi futuri, ha acconsentito di farsi carico delle spese legali dei difensori nei giudizi su indicati, in ragione dei parametri forensi, previsti nel D.M.10-03-2014 n.55, come aggiornato dal D.M.13-08-2022 n.147, e nelle relative tabelle allegate per i valori medi delle cause di valore indeterminabile (media-alta complessità).

Per ciò che attiene i giudizi, le parti e la Comproprietà Hotel Alaska, in vista della delibera assembleare prevista per il 27 marzo 2026, si sono impegnate a chiedere congiuntamente un rinvio d'udienza, successivo alla eventuale ed auspicata ratifica assembleare degli accordi sottoscritti.

Una volta ottenuta la ratifica assembleare, le Parti procederanno all'abbandono dei giudizi in corso, mediante loro estinzione ex art. 309 c.p.c. o mediante deposito di rinuncia congiunta espressa.

Le parti hanno anche convenuto che, nel caso in cui nelle more venissero pubblicate una o più sentenze, le Parti, decorsi i termini per impugnare l'assemblea del 5 dicembre 2025 tanto quanto la prossima assemblea di ratifica, senza che tale impugnazione sia avvenuta, si impegnano a non dar seguito al provvedimento, rinunciando agli effetti del medesimo, rimanendo le imposte di registro a carico della Comproprietà.