



ATM Associazione Tutela Multiproprietari

Via Sebino 32 sc A int 6 00199 Roma

C.F. 96406800589

www.atm-domina.com

Gentile comproprietario

Immagino conosca la attività della nostra associazione ed i risultati che essa ha già conseguito presso l'Hotel Alaska.

Alcuni di voi sono già nostri soci e conoscono le battaglie che abbiamo condotto anche per la comproprietà Palumbalza ed i risultati ottenuti.

Dopo alcuni anni di acerrime battaglie con numerosi procedimenti aperti abbiamo avuto modo di conoscere il Dott. Carlo Germini che il Comitato del Miramonti aveva richiesto ed ottenuto con procedura giudiziaria.

La sua abile e instancabile attività di mediazione ci ha consentito di ottenere risultati che mediante procedure giudiziarie, dai risultati tardivi, altalenanti e spesso deludenti avremmo potuto ottenere solo in tempi lunghissimi, con l'aggravio del fatto che nel frattempo avremmo avuto scarse o nulle possibilità di intervenire in qualsiasi modo sulle decisioni in corso.

Immagino sappia che alcuni comproprietari della Comproprietà Hotel Sporting Palumbalza che erano partiti insieme con noi hanno negli ultimi due anni fatto autonomamente un grande sforzo di propaganda per raccogliere attorno a loro il consenso di un gran numero di comproprietari e creato un gruppo alternativo che si è in realtà posto fuori dalla nostra associazione. Lo hanno fatto promettendo di riuscire ad ottenere facilmente solo con il vostro supporto. Il controllo completo dell'Hotel. In realtà hanno utilizzato molto male questo nostro appoggio registrando ripetute sconfitte che vi sono state invece relazionate come vittorie. Ancora ora vorrebbero superare la grande confusione che hanno provocato con ennesimi atti di forza, assemblee autoconvocate ed

altre iniziative azzardate e di dubbio risultato che sortiscono solo l'effetto di esacerbare gli animi ed ostacolare il raggiungimento di un clima di cooperazione che invece auspichiamo.

Credo che sia venuto il momento anche per lei quindi di prendere in considerazione una strada alternativa.

All'Hotel Alaska abbiamo raggiunto un numero di adesioni che percentualmente è oggettivamente molto più basso di quello raggiungibile nella Comproprietà Palumbalza ma, ciononostante, i vantaggi per i nostri soci sono stati tangibili e lo saranno sempre di più.

Pur non condividendo la progettualità a nostro parere spesso inutilmente aggressiva e contemporaneamente ingenua abbiamo fino alle ultime assemblee dato il nostro appoggio esterno alle iniziative di questo gruppo.

Ci sembra ora però ora raggiunto il momento di fare chiarezza e differenziare il nostro dal loro programma.

Dal momento che, pur in modo pasticciato e pericoloso, si è riusciti a raggiungere la nomina del dott Germini, da noi proposto e da loro condiviso, in maniera pressoché unanime, riteniamo che differenziare la nostra strategia da quella di questo gruppo sia ora indispensabile, anche ai fini della chiarezza del ruolo della nostra associazione.

Nonostante le divergenze di vedute contiamo di riuscire a mantenere un rapporto costruttivo e di rispetto reciproco col gruppo alternativo. Il delegare noi nella prossima assemblea non ha un significato rinunciatario ne costituisce un tradimento

ma ha semplicemente il significato di dare un appoggio alla nostra strategia, volta al dialogo piuttosto che alla contrapposizione perenne ed improduttiva.

Non riteniamo che la nostra iniziativa sia divisiva, perché in sede di assemblea il nostro voto con ogni probabilità si riunirà a quello di questo gruppo alternativo tutte le volte che la Bizzi Hotel dovesse insistere a mettere in opera azioni prevaricatrici verso i comproprietari, ma vogliamo però per trasparenza differenziare la nostra azione che è volta verso obiettivi più tangibili ed immediati piuttosto che as utopici programmi di annientamento della controparte.

Alleghiamo alla delega la bozza dell'accordo che abbiamo predisposto sulla base della precedente esperienza con la Comproprietà Hotel Alaska.

Se vorrete dare il vostro appoggio alla creazione di un clima di serenità che ci permetta di raggiungere i nostri obiettivi in modo ordinato e concreto, senza promesse di irraggiungibili cambi di guardia ma permettendoci di intervenire concretamente nelle scelte, dateci il vostro appoggio!!

Abbiamo predisposto un modulo di delega già compilato per facilitare il vostro compito. Dovete restituircelo firmato ed accompagnato dalla copia di un documento di identità.

Cordiali saluti

Gaetano Esposito

Presidente della:

ATM Associazione Tutela Multiproprietari Via Sebino 32 sc A int 6 00199 Roma C.F. 96406800589

www.atm-domina.com



Accordo tra la Comproprietà Sporting Hotel Palumbalza, Bizzi Hotel Spa, ATM (Associazione Tutela Multiproprietari) e Germini Amministrazioni srl, rappresentata dal Dott. Carlo Germini, allegato alla delega di partecipazione alla assemblea del 21/8/2026

Tra Bizzi Hotel Spa rappresentata dal Dott. Matteo Bizzi e l'Associazione Tutela Multiproprietari Hotel Sporting Palumbalza rappresentata dal Dott. Esposito Gaetano

- Vista la necessità di garantire un corretto rapporto che possa garantire ai multiproprietari di godere del proprio periodo di ferie nella massima serenità
- Vista l'opportunità di eliminare il contenzioso ad oggi esistente mediante la nomina di un nuovo amministratore cui venga demandata la verifica delle delibere oggetto di impugnativa giudiziaria;

Si concorda quanto segue:

- 1) Le parti concordano che nell'assemblea della Comunità del _____, a seguito delle dimissioni della Dott.ssa Katia Gressani, venga nominato quale nuovo Amministratore il dott. Carlo Germini. Il nuovo amministratore dovrà preventivamente dichiarare l'assenza di conflitti d'interesse con le parti coinvolte nel presente accordo e le relative società collegate e di svolgere il proprio incarico in conformità ai principi di buona amministrazione e corretta gestione contabile;
- 2) A seguito della nomina del Dott. Germini quale nuovo Amministratore le parti si impegnano a far rinviare tutte le cause oggi in essere riguardanti la Comproprietà Hotel Sporting Palumbalza e a non introdurre di nuove almeno fino al raggiungimento di un accordo transattivo per ognuna di esse, con esclusione di quella riguardante la richiesta di annullamento dell'articolo del regolamento che prevede il primo delegato. in modo che il nuovo amministratore possa lavorare con serenità.. Tale risultato viene considerato dal Dott. Carlo Germini assolutamente necessario e condizione del proseguimento del proprio incarico.
- 3) In ragione di quanto previsto al punto 2) l'Assemblea conferirà al Dott. Germini un incarico per la revisione contabile completa degli ultimi 5 anni e di tutti i documenti e bilanci sottoposti ad impugnativa giudiziaria, con l'impegno a ripresentare i documenti di bilancio ad una nuova assemblea per ottenere una nuova approvazione; così come avvenuto per l'Hotel Alaska la relazione contabile sarà controllata e certificata da un revisore indicato dalla ATM.
- 4) Le parti si impegnano, ora per allora, ad approvare le delibere riportanti le revisioni contabili eseguite dal Dott. Germini e certificate dal revisore contabile indicato.
- 5) Le parti ed il Dott. Germini si impegnano a porre in capo alla Comunità - Comproprietà Palumbalza l'obbligo di sostenere il pagamento delle spese legali di tutti gli avvocati coinvolti nei procedimenti di cui all'allegato "A" dietro emissione di fatture secondo le tabelle vigenti
- 6) L'amministratore si impegna a non emettere decreti ingiuntivi verso i comproprietari morosi e a non proseguire quelli in via di definizione fino a quando la revisione contabile non sarà completata e ratificata dalla assemblea. Si impegna inoltre ad assicurare a tutti i comproprietari le stesse possibilità di dilazione senza alcuna parzialità. Si impegna altresì a non prendere in esame e non mettere all'ordine del giorno delle assemblee per i prossimi tre anni lavori straordinari che non abbiano carattere di assoluta urgenza e conferma che comunque per i futuri lavori di riquali-

ficazione verrà rispettato quanto già concordato per l'Hotel Alaska e previsto dall'articolo di seguito riportato:

- 7) L'Amm.re della Comproprietà Hotel Sporting Palumbalza si impegna 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.
- 8) Le parti si impegnano a collaborare in buona fede per ripristinare condizioni di serena convivenza all'interno della comproprietà e per approvare esclusivamente in maniera consensuale le future delibere relative alle eventuali opere di riqualificazione.
- 9) Il Dott. Bizzi e il Dott. Esposito si impegnano a concordare tra loro nuove formule per aumentare la godibilità delle quote della comunione che tengano conto della mutata gestione della struttura e che coinvolgano gli aderenti alla Associazione ATM;

Associazione ATM

Dott Carlo Germini

Bizzi Hotel S.p.A.

DELEGA PER L'INTERVENTO IN ASSEMBLEA

Io sottoscritto/a

C.F.

residente in

(si allega copia di un documento di identità)

in qualità di Comproprietario/a della Comproprietà Sporting Hotel Palumbalza

con quota corrispondente alla/e suite - periodo/i per millesimi

DELEGO

La ATM Associazione Tutela Multiproprietari Via Sebino 32 sc A int 6 00199 Roma C.F. 96406800589 comproprietaria con quota corrispondente alla suite 2122 periodo 22 per millesimi 0,39 rappresentata dal suo presidente Dott. Gaetano Esposito cf SPSGTN51M03F839D

RAPPRESENTAMI e a VOTARE

nell'Assemblea della Comproprietà Sporting Hotel Palumbalza, convocata per il giorno venerdì 21 agosto 2026 ore 11.00 presso Sporting Hotel Palumbalza a Porto Rotondo per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Esame ed approvazione del consuntivo gestione ordinaria 1/12/24- 30/11/25 e del consuntivo spese straordinarie al 30/11/25;
2. Esame ed approvazione preventivo gestione ordinaria 1/12/25- 30/11/26 e preventivo spese straordinarie esercizio 1/12/25- 30/11/26;
3. Ripartizione delle spese;

4. Revoca dell'amministratore e dei delegati e relativa nomina;
5. Ratifica incarico a Germini Amministrazioni srl per la revisione contabile.

Al delegato viene conferito ogni necessario potere. Il tutto con promessa di rato e valido e manleva.

Luogo e data

Firma delegante