
DOMANDA DI ARBITRATO

PER:

te

patrocinata dall'Avv. Giorgio Amato del

Foro di Velletri

che la rappresenta e difende giusta

mandato posto in calce al presente atto, con elezione di domicilio presso di lui ed in
via telematica presso il sopra indicato indirizzo di posta elettronica certificata,

CONTRO

), in persona del

suo amministratore e legale rappresentante, ***

in persona del Presidente e legale rapp.te

PREMESSO

- 1) ^{***} ha stipulato con la ^{***} costituita dalla totalità dei multiproprietari (nel numero di 1.800 circa) del complesso residenziale sito in Mezzana (TN) Loc. Marilleva 1400- un contratto per la fornitura, oltre che di un supporto informatico ed amministrativo per la gestione del residence, di una serie di servizi generali e manutenzioni, personale ed adempimenti collegati (permessi, ecc.). Tale contratto (Doc.1), sottoscritto per la prima volta in data 14 giugno 2013, in conformità a delibera assembleare in pari data (Doc.2), con scadenza novembre 2015, con previsione di rinnovo tacito di anno in anno, prevedeva che la Comunità rimborsasse integralmente i costi del personale fornito dalla ^{***} (con aumento del 10%) oltre IVA di legge; a ciò si aggiungevano le spese vive di viaggio e soggiorno (ossia, trasporto, vitto ed alloggio, secondo quanto pattuito). Prevedeva inoltre che la Comunità corrispondesse a ^{***} l'importo di € 20.000,00, oltre IVA e costi, annui per remunerazione derivante dall'instaurazione della attività di bar e punto ristoro.
- 2) In seguito, il 9 marzo 2015, il contratto veniva integrato da un addendum, con cui si prevedeva che la ^{***} presentasse al "suap" due "scie" per bar e ristorante con pagamento da parte della Comunità di € 20.000,00 annui.
- 3) In data 15.6.2015 veniva formalizzata la proroga del contratto al 2017 (Doc.3), con previsione di rinnovo tacito di anno in anno.
- 4) Successivamente, in data 28 febbraio 2022 tra l'^{***} e la Comunità veniva stipulato un accordo per mandato all'incasso, sinergico con il

preesistente rapporto contrattuale per una migliore organizzazione e risparmio di costi per esigenze della Comunità (Doc.4).

- 5) La I^{***}, principalmente allo scopo di assicurare la manutenzione del residence, la sua custodia ed i servizi di segreteria, si era assunta l'obbligo di assumere –non solo, ma anche di formare e di aggiornare periodicamente- il personale dello staff permanente, con contratti a tempo indeterminato, curando tutti gli adempimenti normativi, retributivi, contributivi, fiscali ed assicurativi connessi, assumendo a proprio carico non solo tutti gli oneri di viaggio e di soggiorno, ma anche la fornitura di tutte le infrastrutture logistiche ed informatiche.

Al fine di fornire una esatta comprensione dimensionale della Comunità e correlativamente degli obblighi cui la^{***} ha dovuto contrattualmente far fronte, si tiene ad evidenziare che i multiproprietari e dunque i destinatari dei servizi nel corso dell'annualità, erano circa 1.800 su un complesso composto da 270 unità immobiliari di cui 256 appartamenti, con una suddivisione periodica invernale di circa 5.000 turni ed estiva di 1.500!!

Si evidenzia inoltre che, considerati anche i periodi necessari per gli adempimenti logistici di preapertura e chiusura, la stagione invernale era fissata dal 1° novembre alla metà di aprile e quella estiva dal 1 giugno alla metà di settembre.

Qui di seguito si riepiloga la presenza del personale nella struttura:

- Stagione 2017/18: 101 addetti nel periodo invernale e 58 in quello estivo;
- Stagione 2018/19: 177 addetti nel periodo invernale e 84 in quello estivo;
- Stagione 2019/20: 211 addetti nel periodo invernale e 77 in quello estivo;

-Stagione 2020/21: 44 addetti nel periodo invernale e 16 in quello estivo, con la precisazione che quand'anche la struttura sia stata chiusa per un certo tempo nel periodo del COVID gran parte del personale è rimasto nella struttura con spese integralmente assunte dalla ^{***}

-Stagione 2021/22: 160 addetti nel periodo invernale e 86 in quello estivo;

-Stagione 2022/23: 88 addetti nel periodo invernale.

- 6) Detto legame contrattuale, grazie anche ad un indubbio rapporto di reciproca fiducia e sinergia tra i componenti del Consiglio Direttivo della Comunione e la compagine sociale della ^{***} si è protratto ininterrottamente per un periodo di circa dieci anni, nel quale è stato oggetto non solo di rinnovi, taciti o formali –nella loro totalità sempre confermati e/o ratificati nelle Assemblee che si sono succedute (Doc.5)- ma anche di notevole incremento delle prestazioni a carico della ^{***} ..nonostante le crescenti difficoltà della Comunione ad onorare gli impegni assunti nei propri confronti.

La ^{***} al riguardo, proprio in ragione della componente fiduciaria, consapevole delle difficoltà per la Comunione di recuperare i propri crediti da una quota rilevante dei comunisti, come pure a far tempo dal 2020 dei danni subiti per effetto della pandemia, ha sempre ricercato un dialogo costruttivo, venendo incontro alle esigenze, difficoltà e necessità del proprio interlocutore, acconsentendo di fatto a postergare l'esazione di una parte cospicua dei corrispettivi di propria spettanza, a fronte delle assicurazioni fornite in ordine alla risoluzione (o quantomeno riduzione) delle problematiche nella riscossione degli oneri dai singoli partecipanti.

I fatti purtroppo hanno dimostrato che la fiducia era mal riposta, non soltanto perché nel tempo si verificava un progressivo accrescimento della morosità, ma anche perché in data 4.12.2022 la Comunion –in esito ad un avvicendamento delle proprie cariche direzionali- comunicava a mezzo PEC alla *** (Doc.6) la risoluzione del contratto, adducendo giustificazioni pretestuose ed infondate, basate su asserite inesistenti inadempienze della *** edesima, all'evidente **scopo di conseguire il subentro di una nuova compagine societaria nello svolgimento delle attività di gestione,** *** ostituita solo tre giorni dopo la risoluzione del contratto tra *** la Comunion, della quale, come da visura camerale allegata cui si rinvia (Doc.7), sin dalla data di costituzione risulta essere legale rappresentante, rivestendo la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione, nientemeno che la stessa *** ancora dipendente di spicco della *** ; che tale è rimasta sino al successivo mese di maggio 2023 (Doc.8).

Ancor più sorprendente è risultata la verifica (di cui si è avuta contezza ex post!) di chi fossero gli ulteriori membri della compagine sociale della *** invero, si è potuto evincere (cfr.lo stesso Camerale di cui sopra) che **l'intero capitale sociale della predetta società fosse nella titolarità oltre che della *** di altri due ex dipendenti dell'*** medesima, segnatamente i sigg.ri *****

*** **he pure hanno mantenuto il rapporto di lavoro con l'*** no al maggio 2023 (Doc.ti 9 e 10)!**

Dunque la *** che aveva accumulato un ingentissimo credito, come nel prosieguo verrà evidenziato, superiore ai 2 milioni di euro (costituito

in gran parte dal mancato rimborso di costi sostenuti!), per effetto del mancato adempimento delle obbligazioni da parte della Comunione, a servizio della quale aveva destinato ogni sua risorsa, operando in esclusiva con la predetta, viene a subire, da parte della Comunione stessa, la risoluzione dei contratti in essere (in data 4 dicembre 2022, allorquando la stagione invernale era alle porte).

I suoi dipendenti di maggior spicco, Sigg.ri ***

*** , attraverso la costituzione di una nuova Società, la *** della quale detenevano, e detengono tuttora, l'intero capitale sociale, hanno assunto a loro vantaggio ed a discapito dell' *** la gestione diretta dei rapporti, peraltro continuando sino al maggio 2023 il loro rapporto di lavoro con *** medesima.

Quanto sopra, peraltro, utilizzando l'intera struttura realizzata dall' *** in primis il suo sistema informatico gestionale, senza curarsi al contempo dell'adempimento delle proprie obbligazioni, omettendo di versare i corrispettivi delle prestazioni maturate.

- 7) Allorquando la Comunione ha omesso totalmente di pagare i servizi resi dalla *** quest'ultima ha posto in essere una minuziosa e puntuale verifica della creditoria maturata, risultata in verità particolarmente ingente, determinandosi, all'esito, a richiedere –anche a mezzo di diffida (Doc.11) – l'immediato pagamento di quanto dovuto, stimato superiore a due milioni di euro.
- 8) Dedotti tutti gli acconti ricevuti nel corso degli anni ed eventuali creditorie in compensazione, la Comunione, invero, limitatamente alle causali di seguito riportate, è risultata debitrice nei confronti della ***

dell'importo di 2.170.600,10, come risulta documentato dalle fatture n. 15, 16, 17 e 18 del 2022 e n. 9, 13 e 14 del 2023, che si allegano con ricevuta dell'invio allo SDI (Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate – Doc.12) riportate analitica-mente nel seguente prospetto:

Fattura	Causale	Importo

	Saldo importo contrattuale "Contratto Servizi" stagione 2017/2018	118.890,15
	Saldo importo contrattuale "Contratto Servizi" stagione 2018/2019	235.664,84
	Saldo importo contrattuale "Contratto Servizi" stagione 2019/2020	253.566,06
	Saldo importo contrattuale "Contratto Servizi" stagione 2020/2021	137.360,99
	Acconto 1° quadrimestre importo contrattuale "Contratto Servizi" stagione 2022/2023 - (DAL 01/11/2022 AL 28/02/2023)	188.298,06
	Conguaglio del dovuto contrattuale stagione 2017/2018 e 2018/2019 ex art. 3; ex art. 6	711.100,00
	Conguaglio del dovuto contrattuale stagione 2019/2020 e 2020/2021 ex art. 3; ex art. 6	525.720,00
	Totale parziale	2.170.600,10

Oltre che degli importi sopra indicati, avuto riguardo all'anno 2022 ed al periodo dall'1.1.2023 al 28.2.2023, l'Ente è creditrice dell'ulteriore importo, fatturato separatamente per necessità operative, di € 146.419,41 rappresentato dalle fatture n. 13 e 14 del 2022 e 5 e 6 del 2023, che si allegano con ricevuta dell'invio allo SDI (Sistema di Interscambio dell'Agenzia delle Entrate; Doc.13): come espressamente previsto in contratto, la Comunione è tenuta a rifondere i costi del personale in servizio nella struttura, relativamente a vitto, alloggio e spese di viaggio, come analiticamente indicato nel seguente prospetto:

N. Fattura	Causale	Importo

	Rimborso vitto per il periodo DAL 01/12 al 31/12/2022 per il personale *** n. 461 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	20.745,37
	Rimborso vitto per il periodo DAL 01/12 al 31/12/2022 per il personale di terzi n. 421 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	18.945,34

Rimborso vitto per il personale ^{***} periodo dal 01/01/2023 al 31/01/2023	
n. 482 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	
Rimborso vitto per il personale ^{***} periodo dal 01/02/2023 al 28/2/2023	
N. 450 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	41.939,70
Rimborso vitto per il personale di terzi, periodo dal 01/01/2023 al 31/01/2023	
n. 761 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	
Rimborso vitto per il personale di terzi, periodo dal 01/02/2023 al 28/2/2023	
n. 679 pasti al costo di € 45,00 addetto/die	64.789,00
	Totale 146.419,41

- 9) Pertanto, complessivamente, la Comunione Residence Il Vigo di Marilleva è debitrice della ^{***}, dell'importo di € 2.317.019,51, Duemilontrecentodiciasettemiladiciannove/51 (€ 2.170.600,10 + € 146.419,41). Ripetutamente la ^{***} ha richiesto il pagamento dei predetti importi, senza esito e si è vista, quindi, costretta ad agire giudizialmente per il recupero del suo credito.
- 10) A tal riguardo ha proposto Ricorso al Tribunale Civile di Roma (Proc.RG n. ^{***}) richiedendo ed ottenendo il Decreto Ingiuntivo n. ^{***} (Doc.14) per l'intero importo della creditoria azionata di E.2.317.019,51 oltre ad interessi legali e spese di procedura;
- 11) Avverso il suddetto Decreto Ingiuntivo proponeva ritualmente opposizione la Comunione (Doc.15): nell'ambito del relativo Giudizio (RG n.37495/2024), nel quale la ^{***} si costituiva contestando ogni deduzione e richiesta ex adverso (Doc.16) il Tribunale di Roma con Sentenza n. ^{***} (Doc.17) dichiarava la propria incompetenza, essendo la controversia devoluta al giudizio arbitrale, revocando così il decreto ingiuntivo opposto. Si osserva, al riguardo che l'art.11 del contratto (doc.1 di cui sopra) qui inteso riportato per esteso,

invitando la controparte a nominare l'Arbitro di propria designazione entro il termine di 20 giorni, decorrente dalla data di notificazione del presente Atto di accesso al Giudizio Arbitrale, il quale provvederà, di concerto con il *** **designato dalla**

*** alla nomina del terzo arbitro, significando sin d'ora che in caso di silenzio o di mancato accordo, la nomina del terzo arbitro e quella dell'arbitro di parte, sarà demandata al Presidente del Tribunale di Roma.

Conseguentemente,

CHIEDE

che il costituendo Collegio Arbitrale voglia, decidendo in via rituale e secondo diritto, previo l'espletamento di ogni incumbente ed ogni altra declaratoria di rito:

- ACCERTARE l'inadempienza della Società convenuta in ordine ai rapporti ed ai contratti inter-partes di cui alle premesse e per l'effetto che, per le causali di cui in esposto ed in conformità alle fatture come in atti indicate, la

*** creditrice della '***

in persona del suo legale rappresentante, la Società

in persona del

. della

somma di E.2.317.019,51 o di quell'altro diverso importo maggiore o minore ritenuto di Giustizia, se del caso determinato anche in via equitativa e per l'effetto CONDANNARE la stessa al pagamento del corrispondente importo in favore della *** con gli interessi come dovuti e gli accessori di legge, oltre al risarcimento dei danni subiti e subendi per effetto delle inadempienze gravi e colpevoli in danno della *** medesima, da liquidare anche in via equitativa;

- CONDANNARE in ogni caso la Convenuta alla rifusione delle spese di lite e per il costituendo collegio arbitrale.
- In via istruttoria: con riserva di articolare i mezzi istruttori nei modi e nei termini di legge, con particolare riferimento al disposto di cui all'art.816 bis e ter CPC, ovvero della prassi procedimentale, si producono/produrranno i documenti menzionati nella sopra estesa esposizione, con riserva di integrazione.

Si dichiara che il valore della controversia è indeterminabile.

Salvis Juribus.
