

VERBALE

di assemblea della

Associazione degli azionisti del Résidence 30, rue Masséna, Nizza

tenutasi il giorno 27 novembre 2009, ore 17.30

1. Nomina del presidente dell'assemblea.

L'organo amministrativo propone di designare l'avvocato Nicolai Mallet come presidente dell'assemblea. L'avvocato Nicolai Mallet ne assume la presidenza e dichiara che l'assemblea è stata regolarmente convocata con un preavviso minimo di 15 giorni come previsto dall'art. 5 dello Statuto, in quanto l'avviso è stato spedito il giorno 12 novembre 2009. Il presidente dichiara quindi, con unanime consenso dei presenti, l'assemblea validamente costituita e idonea a deliberare sull'ordine del giorno. Sono rappresentate il 15,58% delle azioni ordinarie su un totale di 114.000 azioni ordinarie della Résidence Masséna Nice A/S.

Solo i titolari di azioni ordinarie hanno diritto di votare all'assemblea. Il capitale sociale ordinario intervenuto rappresenta il 15,58 % di tutte le azioni ordinarie nella Résidence Masséna Nice A/S, vedasi l'art. 2 dello Statuto dell'Associazione degli azionisti del Résidence 30, rue Masséna, Nizza.

2. Relazione dell'organo amministrativo sull'andamento della gestione.

A nome dell'organo amministrativo il signor Poul Petersen rende conto dell'andamento della gestione dell'Associazione e risponde alle domande dei soci.

In merito a quanto sopra Poul Petersen e Margit Retvig comunicano tra l'altro che:

- il problema del malodore non si deve ad acqua che filtra dal sottosuolo, ma che piuttosto può essere dovuto ad acqua di condensa dell'impianto di raffreddamento
- che l'amministrazione è consapevole della necessità di sostituire delle lampade
- che nell'appartamento B vi sono una quantità di soprammobili da rimuovere o da riporre in un armadio
- che l'organo amministrativo è consapevole del problema dell'umidità in cantina e dell'importanza che esso ha per l'immobile. La questione viene inclusa nel Rapporto sulle condizioni dell'immobile ("Tilstandsregistrering")

- che l'organo amministrativo prenderà in seria considerazione l'invio di informative scritte su rilevanti situazioni che coinvolgano l'immobile nel corso dell'anno
- che verrà stabilita una scadenza per lo sgombero della cantina

Si rimanda peraltro alla relazione della dirigenza contenuta nel bilancio.

La relazione è quindi approvata all'unanimità.

3. Presentazione e approvazione del bilancio certificato.

Il revisore ufficiale Erik Jørgensen espone all'assemblea le voci principali del progetto di bilancio dell'esercizio 2008/2009, inviato ai soci insieme all'avviso di convocazione.

Il bilancio registra un risultato negativo di DKK 47.502, che date le circostanze deve essere considerato soddisfacente.

Gli intervenuti all'assemblea hanno possibilità di fare osservazioni e domande al revisore.

La differenza rispetto al bilancio preventivo registrata su alcune ingenti spese di manutenzione si deve alle piastrelle, tra l'altro al fatto che esse sono state posate anche presso il custode, Khadija, intervento che originariamente non era stato programmato.

In particolare vengono fatte osservazioni sui contributi settimanali in sofferenza, in quanto essi ammontano adesso a circa DKK 144.000 (con un incremento rispetto alle DKK 86.000 dello scorso anno d'esercizio). Erik Jørgensen informa i presenti che la ragione è da ricercare probabilmente nell'attuale crisi, ma che l'ammontare in sofferenza rispetto alla cifra riportata nel bilancio certificato si è ridotta adesso a DKK 98.000.

Viene espresso il desiderio di far esaminare se le cifre in sofferenza riguardano principalmente i contributi correnti o straordinari.

L'assemblea richiede all'organo amministrativo una strategia in merito ai pagamenti in sofferenza in modo tale da far scattare delle conseguenze nel caso di ritardo nei pagamenti dei contributi settimanali. Viene chiesto all'organo amministrativo di valutare la possibilità di imporre l'affitto, cosa che però richiede uno sforzo amministrativo non indifferente.

Margit Retvig informa che nessun azionista con pagamenti in sofferenza può utilizzare il proprio appartamento e che l'imposizione dell'affitto viene già messa in pratica in una certa misura, in particolare quando gli importi in sofferenza sono ingenti.

Poul Petersen informa che hanno pagamenti in sofferenza circa il 5% degli azionisti e che si tratta principalmente di azionisti stranieri, cosa che rende la riscossione più difficoltosa e costosa rispetto agli azionisti danesi.

L'assemblea chiede che l'organo amministrativo adotti una metodica di maggior rigidità rispetto alla pratica attuale della riscossione. Una verifica potrà essere fatta alla prossima assemblea.

Sono circa 25-30 gli azionisti che hanno importi grandi o piccoli in sofferenza.

Il bilancio è quindi approvato all'unanimità.

4. Determinazione della quota per l'anno prossimo.

Il presidente osserva che la quota per il 2008/2009 era fissata in DKK 0 (zero) e che l'organo amministrativo propone all'assemblea di fissare la quota anche per il 2009/2010 in DKK 0 (zero).

La proposta dell'organo amministrativo è approvata all'unanimità.

5. Proposte dei soci.

Sono state presentate le proposte elencate qui di seguito:

- Proposta dell'organo amministrativo di imporre agli utenti (gli azionisti) il compito di eseguire la pulizia dei propri appartamenti.

Poul Erik Christiansen espone la proposta a nome dell'organo amministrativo. Sulla base del dibattito che ne segue il presidente formula il testo riportato qui di seguito e che viene messo in votazione:

L'organo amministrativo riceve la facoltà di stabilire linee guida vincolanti in merito al dovere, da parte degli azionisti, di farsi carico, prima della partenza, che l'appartamento sia in condizioni adeguate per l'utente successivo. Tale facoltà non riguarda il lavaggio dei pavimenti, l'uso dell'aspirapolvere e lo spolveramento e la pulizia della sala da bagno.

La proposta viene approvata all'unanimità. Helen Skjoldbirk e alcuni altri soci con procura precisano tuttavia che non intendevano votare a favore di un dovere da parte degli azionisti di eseguire la pulizia dell'appartamento, ma solo della messa in ordine in funzione dell'utente successivo. Il presidente osserva che a veduta dell'organo amministrativo la proposta appena approvata riguarda solo il dovere di riordinare e non di eseguire una vera e propria pulizia.

- Proposta dell'organo amministrativo di avviare un piano decennale per la manutenzione dell'immobile.

Poul Petersen espone le valutazioni fatte dall'organo amministrativo in merito all'avvio di un piano decennale per la manutenzione dell'immobile, allo scopo di creare un quadro abbastanza adeguato delle spese da sostenere in futuro. La proposta ha anche lo scopo di raccogliere dei dati più realistici sul livello di costo dell'immobile in modo da poter approntare i bilanci in modo più omogeneo e con il minimo possibile di spese e esazioni impreviste.

Per illustrare gli interventi che fanno parte di un tale piano decennale l'organo amministrativo distribuisce un "Tilstandsregistrering, marts 2009" (Rapporto sulle condizioni dell'immobile, marzo 2009), che l'assemblea ha modo di esaminare.

Gli intervenuti all'assemblea hanno possibilità di fare osservazioni e domande.

Sulla base delle dichiarazioni dei soci il presidente formula il testo riportato qui di seguito che l'assemblea approva all'unanimità:

L'organo amministrativo riceve la facoltà di avviare un piano decennale per la manutenzione valevole dall'esercizio 2010/11 e sulla base del "Tilstandsregistrering, marts 2009" (Rapporto sulle condizioni dell'immobile, marzo 2009). L'organo amministrativo ha la facoltà di integrare o limitare l'esecuzione degli interventi riportati nel rapporto via via che l'organo amministrativo lo valuti necessario.

6. Approvazione del bilancio preventivo, del contributo settimanale e dell'eventuale piano d'azione per l'anno prossimo.

Il revisore ufficiale Erik Jørgensen ha già presentato il bilancio preventivo per il 2009/2010 durante la presentazione del bilancio certificato.

Il bilancio preventivo è contenuto nel bilancio dell'esercizio.

Poul Petersen espone ai presenti la proposta di bilancio preventivo presentata dall'organo amministrativo.

Seguono domande e osservazioni sul bilancio preventivo.

Il bilancio preventivo è quindi approvato dall'assemblea all'unanimità.

7. Nomina dei membri dell'organo amministrativo.

L'organo amministrativo si compone di Poul Petersen (presidente), Margit Retvig, Søren Stenum, Preben Høeg, Poul Erik Christiansen, Poul Stæhr e l'avvocato Nicolai Mallet.

Tutti i membri dell'organo amministrativo vengono rieletti. Non vi sono altri candidati.

8. Varie e eventuali

I presenti hanno possibilità di fare domande all'organo amministrativo e di fare commenti.

L'assemblea è sciolta.

Il presidente dell'assemblea:

Nicolai Mallet, avvocato