

**RENDICONTO ECONOMICO-FINANZIARIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA
COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA di via cima tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, TN.**

Del periodo di corrispondenza dal 30.09.2019 al 31.12.2020.

Data 01.03.2021.

Tale rendiconto economico finanziario è stato redatto in conformità agli obblighi di legge.

Nel seguente, viene osservato il principio di flusso di cassa (entrate ed uscite). Vengono riassunte le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi e gli impieghi che hanno comportato un decremento degli stessi. La nota integrativa si sofferma con particolare riguardo alla situazione patrimoniale, dove vengono delineati i crediti ed i debiti esistenti.

*Tale rendiconto viene eseguito senza costi aggiuntivi per i proprietari ed è già contemplato nei compensi ordinari dell'Amministratore.

L'Amministratore fa presente che l'ultima data contabile di approvazione del rendiconto è del 30.09.2019. L'Amministratore per esigenze fiscali e tributarie redige il rendiconto completando l'anno solare passato e quindi portando il rendiconto al 31.12.2020. Pertanto, il periodo di competenza risulta dal 30.09.2019 al 31.12.2020, così viene regolarizzato l'anno contabile con quello solare e si potrà procedere di pari passo negli anni successivi.

In riferimento a quanto approvato nel verbale di assemblea del 08.11.2020, tale rendiconto è stato sottoposto a revisore legale dei conti con figura di organo esterno per accertare e verificare l'esatta regolarità delle scritture contabili e dei flussi di cassa.

In allegato al presente, per riscontro di consultazione vengono aggiunti gli estratti bancari con saldo alla data del 30.09.2019 e al 31.12.2020.

Attività	
Saldo iniziale c/c Sparkasse al 30.09.2019	€ 14.942,19
Accrediti recupero quote di morosità al 31.12.2020	€ 23.333,42
Versamenti – Nikolas Multigestioni s.r.l. (11.666,67 in data 03.10.2019; 11.666,67 in data 30.10.2019; 23.333,34 in data 31.12.2019; 23.333,34 in data 04.03.2020).	€ 70.000,02
Cassa	€ 2.679,76
Totale attività (s.e. ed o.)	€ 110.955,39

Passività	
Disponibilità liquide – saldo c/c Sparkasse al 28.12.2020	€ 1.149,87
Cassa	€ 1.351,71
Compensi ordinari Amministratore (7.500,00 + i.n.p.s. 4% importo deliberato in assemblea del 31.03.2019. Quota di corrispondenza del 2° semestre (01.10.2019 - 30.03.2020); (10.000 + i.n.p.s. 4% importo deliberato in assemblea del 03.07.2020. Quota di corrispondenza del periodo 03.07.2020-03.07.2021);	€ 18.200,00
Rendiconto finanziario quote di ripartizione multiproprietari del 01.03.2020. (Conteggi e ripartizione singoli multiproprietari € 10,00 cad. x 779 conteggi; come da preventivo approvato in assemblea del 31.03.2019). marche da bollo + quota i.n.p.s. 4%.	€ 8.121,60
Spese legali (Avv. Moser € 6.500,00; Avv. Lorenzon € 1.980,18; Avv. Guaglianone € 7.213,88; Avv. Chiozzini € 6.500,00; Avv. Masini € 2.583,36; Spese e contributi O.M.F. € 195,20)	€ 24.972,62
Versamenti fornitori lavori straordinari (Salvadori Costruzioni s.r.l. € 3.000,00; Jam s.r.l. € 2.000,00; Ing. Bruti € 2.000,00)	€ 7.000,00
Assistenza tecnica regolarizzazione fiscale e tributaria RTA	€ 518,37
Ritenute d'acconto F24 e Contributi Unificati	€ 1.764,08
Rimborso spese straordinarie e trasferte Amministratore (Spese straordinarie dal 30.09.2019 al 31.12.2019 come da importo deliberato in assemblea del 31.03.2019; pari a € 3.880,70); (Spese straordinarie e trasferte Amministratore presso la struttura annualità 2020 pari a € 5.806,20 + Plafond fondo spese come deliberato in assemblea del 03.07.2020 pari a € 1.100,00).	€ 10.786,90
Spese amministrative (Costi di invio convocazioni di assemblea, raccomandate, affitto sala assemblee, spese vive, ecc...)	€ 3.283,70
Tenuta della contabilità anno 2020 (Redazione Modello 770 -€100,00; C.u. Professionisti -€100,00 cad. x n.8;) + 4% i.n.p.s. (Adempimenti vari f23 x n.1 + f24 x n.2) -€100,00 cad. x n.3;) + 4% i.n.p.s.	€ 1.248,00
Pratiche di Aggiornamento Anagrafe (Pratiche straordinarie conteggiate come da preventivo approvato in assemblea del 31.03.2019 - (€100,00 cad. x n. 59) riferimento verbale di assemblea del 16.11.2019.	€ 5.900,00
Rimborsi Delegati del Consiglio di Comunione RTA	€ 14.000,00
Rimborsi quota Ristorante RTA	€ 4.000,00
Assicurazione fabbricato RTA	€ 2.500,00
Costo di gestione annuale software sito RTA	€ 1.331,51
Spese di tipografia	€ 512,40
Varie e professionisti (Perizia relazione accertamento stato dell'immobile in riferimento alle operazioni con gli ufficiali giudiziari redatta da Ing. Bruti per € 513,02; Rifornimento gasolio per riscaldamento inverno 2020 pari a € 1.860,00; Intervento Sig. Maturi – fabbro per operazioni congiunte con gli ufficiali giudiziari pari a € 633,18; Sgombero neve tettoie, terrazze e alleggerimento carico neve tetto stagione 2020 pari a € 820,00;	€ 3.826,20
Oneri e spese bancarie	€ 488,43
Totale passività (s.e. ed o.)	€ 110.955,39

NOTA INTEGRATIVA

1)CREDITI

Si precisa che con Sentenza del Tribunale di Trento n. 30/2020 pubblicata il 08.01.2020 di R.G.N. 4428/2018, la Nikolas Multigestioni e servizi s.r.l. (ex gestore turistico) è stata condannata a pagare nei confronti della RTA HOTEL POSTA una somma pari a € 189.837,00, oltre € 68.000 a titolo di risarcimento danni, ed spese di causa per un importo pari a € 8.730,00 + 15% di rimborso forfettario e 22% iva. Con Sentenza n.149/2020 la Corte di Appello del Tribunale di Trento riconosce alla RTA HOTEL POSTA a titolo di canoni non corrisposti sino al 31.12.2018 una somma di € 99.161,00, oltre € 11.666,66 per ogni mensilità sino al rilascio effettivo. Pertanto, i titoli di credito verso la Nikolas Multigestioni s.r.l. risultano ad oggi pari a $(99.161,00 + 104.999,94) = € 204.160,94$ oltre spese di giudizio liquidate in € 18.245,00.

2)DEBITI

Dal pregresso trascorso rimangono alcune e diverse posizioni debitorie nei confronti di professionisti ed imprese che hanno partecipato alle attività dei lavori straordinari del 2016/2017. A tal proposito si richiamano le posizioni più importanti quali (Ing. Bruti Atanasio Kapalas, Salvadori Costruzioni s.r.l., Jam s.r.l.) – ai quali si è provveduto a dare un acconto complessivo di € 7.000 – Si precisa che con contenzioso di R.G. n.2884/2018 il credito dell'Ing. Bruti verso la RTA HOTE POSTA è stato accolto in giudizio per € 62.034,47, meno di acconti percepiti di € 12.717,06 per un totale di $(62.034,47 - 12.717,06 - 2.000,00) = € 47.317,41$ oltre rimborso delle spese di giudizio. Attualmente l'Amministratore è in fase di trattativa stragiudiziale per addivenire ad un accordo di saldo e stralcio e/o un accordo di rientro commisurato ad un importo mensile concordato. Di uguale avviso sono le posizioni di JAM s.r.l. e Salvadori Costruzioni s.r.l. che ad oggi su riscontro con lo Studio legale Associato Olivieri Cereghini: (da residui in ultima revisione legale e contabile dello Studio Naldi, di € 32.000,00 ed € 198.200,00) si è avuto riscontro di pagamento verso la Salvadori Costruzioni s.r.l. di € 42.013,48 (tramite decreti ingiuntivi direttamente ai multiproprietari) + € 3.000,00 versati dalla RTA, inoltre insinuazione al passivo del vecchio fallimento Sam Residences & Resorts per € 38.784,90; per un totale residuo al netto delle posizioni sopraesposte s.e. ed o. di € 114.401,62.

Si precisa tuttavia che la posizione debitoria di Salvadori Costruzioni s.r.l. con Sentenza del Tribunale di Trento di R.G. 1452/2018 è stata rigettata dichiarando l'inefficacia degli importi richiesti ed alla data di oggi dalla ditta è stato proposto ricorso in appello.

Per quanto riguarda la JAM s.r.l. si è avuto riscontro di pagamento di € 8.381,85 (tramite decreti ingiuntivi direttamente ai multiproprietari) + € 2.000 versati dalla RTA, inoltre, insinuazione al passivo del vecchio fallimento Sam Residences & Resorts per € 6.780,06; per un totale residuo al netto delle posizioni sopraesposte s.e. ed o. di € 14.838,09.

Infine, a contabilità dall' esercizio 2017/2018 permangono: (€ 2.808,40 – Pongiluppi Walter Infissi e serramenti; € 506,00 - Ing. Bonvicini; € 272,88 – Dott. Vigorelli; € 2.206,40 – Studio Burli e Genoni; € 1.683,84 – Studio Tecnico Archingeo; € 4.474,96 – Studio Bosio Termotecnico; € 563,86 – Green Sky opere caldaia; € 616,00 – Sig. Carpazzi Mario fabbro; € 29,44 – Bonapace Paolo idraulico; € 1.019,92 – Soltec s.r.l.; c 3.624,00 – Relazione tecnica di Libretti Giacomo) come già attestato nella revisione legale di controllo contabile dello Studio Naldi del 11.06.2018.

Rimangono allo stato attuale somme da versare per le spese legali pari ad € 1.822,19.

(Avv. Moser – € 952,61; Avv. Basso – € 149,70; Avv. Guglielminetti - € 172,71; Avv. Senerchia – € 94,47; Avv. Alberti - € 336,83; Avv. Lembo € 115,87) come già attestato nella revisione legale di controllo contabile dello Studio Naldi del 11.06.2018.

Rimane in sospeso l'attività dello Studio Legale dell'Avv. Piero Carlo Gallo, il quale chiede di essere saldato per precedenti attività rimaste inevase sin dal 2017, in particolare per le attività svolte a favore della RTA HOTEL POSTA/Collini Gestioni s.r.l. di R.G. 1564/2017 e R.G. 2523/2017 per un totale di €12.577,06.

Infine, permane un debito nei confronti del precedente Amministratore Ing. Luca Ricci per prestazioni supplementari e straordinarie pari ad € 16.172,42 come già attestato nella revisione legale di controllo contabile dello Studio Naldi del 11.06.2018.

Si fa presente che tra le posizioni debitorie della RTA HOTEL POSTA residuano le quote dei Delegati e Rappresentanti di appartamento a cui è stato chiesto esatto computo di rimborso spese al 31.12.2020. (Non appena ricevute e controllate nella congruità ed in conformità degli importi approvati nelle delibere di assemblea del 23.11.2008 e del 21.11.2010 – Tali quote saranno inserite in contabilità e conteggiate nel prossimo rendiconto finanziario con l'esatta imputazione di costo).

3) MOROSITÀ

Si fa presente, che permangono diverse e consistenti morosità dei multiproprietari che sono presenti nel documento **"Ripartizioni e conteggi quote multiproprietari al 01.03.2021"**. In riscontro ad Avv. Chiozzini, legale di riferimento per il recupero delle morosità, attualmente risultano tra le varie posizioni dei multiproprietari una somma di morosità ancora da saldare alla data di oggi, pari ad € 305.878,96.

4) ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

Dal punto Amministrativo si denota una mole notevole di attività per pratiche di aggiornamento anagrafico, poiché diversi multiproprietari sono deceduti/trasferiti/irreperibili, ecc... Quindi è necessario riuscire a risalire ad un documento anagrafe dei vari enti territoriali e di conseguenza contattare il proprietario o i nuovi eredi intervenuti. Tale attività è necessaria ed indispensabile oltre che per gli obblighi di legge, per riuscire ad arrivare alla corrispondenza cosicché si riesca ad estinguere la morosità di riferimento e quindi portare i crediti della RTA HOTEL POSTA nelle proprie casse a maggiore correttezza dei notevoli multiproprietari che contribuiscono regolarmente alle proprie quote.

A tale avviso si riscontra un margine di disponibilità di cassa molto risicato che fa procedere la RTA HOTEL POSTA con passi amministrativi più lenti a fronte di un eventuale corrispondenza di cassa più elevata che darebbe la possibilità di intraprendere le attività finalizzate al recupero dei crediti in maniera più incisiva oltre che celere ed allo stesso tempo consentirebbe di estinguere i debiti trascorsi ed ancora pendenti.

Si denotano per alcune società diversi fallimenti.

Data 01.03.2021.

**Amm. Federico Ricci
Comunione Hotel Posta RTA**

C.F. 91418530373





SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

Bolzano, 30/09/2019

Pagina n. 2/4

Estratto conto corrente al 30/09/2019

DEL CONTO

N.: 181 6600033-6 C/O FILIALE DIMARO

COMUNICAZIONE N. 9

DATA	VALUTA	DARE	AVERE	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI
17/09	17/09/19			BONIFICO A FAVORE DI LORETO S.P.A. Data Regolamento: 17/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA - LORETO S.P.A. Id.Operazione: NOTPROVIDED (NOP 000000000000)
18/09	18/09/19			BONIFICO A FAVORE DI IMMOBILIARE ARIGIA S.R.L. Data Regolamento: 18/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA APP TO 312 IMMOBILIARE ARIGIA S.R.L. Id.Operazione: 0520175F0503417/09/2019T034942 (NOP 000000000000)
18/09	18/09/19			BONIFICO A FAVORE DI BIUNDO IMPIANTI S.R.L. Data Regolamento: 18/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA A.L. 31/09/2019 Id.Operazione: NOTPROVIDED (NOP 000000000000)
20/09	20/09/19			BONIFICO A FAVORE DI VINCENTO REALE Data Regolamento: 20/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA POSTA ELOISA PUPILLO Id.Operazione: 8027237601 28RSCT BE82027237601 (NOP 0037888882848)
23/09	23/09/19			BONIFICO A FAVORE DI THE WALL S.R.L. Data Regolamento: 23/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA - THE WALL S.R.L. Id.Operazione: 127248244 28RSCT BEA10274824422010304804000040000 (NOP 0037288882848)
30/09	30/09/19			BONIFICO A FAVORE DI BARBABIETOLA ALESSIO Data Regolamento: 30/09/19 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 Cod.Id.Ord.: IT03 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 CONDOMINIALE RTA HOTEL POSTA - ALESSIO BARBABIETOLA Id.Operazione: NOTPROVIDED 28RSCT BEHY06175406060270054800462004621 (NOP 0037288882848)
30/09	30/09/19			COMPENSAZIONE SPESE COMUNICAZIONI ALLA CLIENTELA (NOP 6599316888828)
30/09	30/09/19			COMPETENZE - SPESE (NOP 9999998888812)

14.942,19 SALDO FINALE DOPO LE SOPRAELENATE SCRITTURE

Il saldo disponibile totale del conto corrente è pari alla somma del "saldo finale dopo le sopraelencate scritture" e degli importi di eventuali BOX-Service attivati oltre ad eventuali affidamenti.

Il presente rapporto è protetto dal Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (FITD). Per ulteriori informazioni può consultare il sito www.fitd.it e prendere visione del modulo "Informazioni di base sulla protezione dei depositi" presente sul sito della banca.

Distinti saluti.

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

Nicola Calabrò

Amministratore Delegato e Direttore Generale

*in conformità alla
normativa sulla privacy 2016/679
G.D.P.R. 25/05/2018.*



Estratto conto corrente al 31/12/2020

DEL CONTO

N.: 181 6600033-6 C/O FILIALE DIMARO

COMUNICAZIONE N. 12

DATA	VALUTA	DARE	AVERE	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI
14/12	14/12/20			[REDACTED]
16/12	16/12/20			[REDACTED]
18/12	18/12/20			[REDACTED]
21/12	21/12/20			[REDACTED]
21/12	21/12/20			[REDACTED]
23/12	23/12/20			[REDACTED]
28/12	26/12/20			[REDACTED]

1.149,87 SALDO FINALE DOPO LE SOPRAELENATE SCRITTURE

Il saldo disponibile totale del conto corrente è pari alla somma del "saldo finale dopo le sopraelencate scritture" e degli importi di eventuali BOX-Service attivati oltre ad eventuali affidamenti.

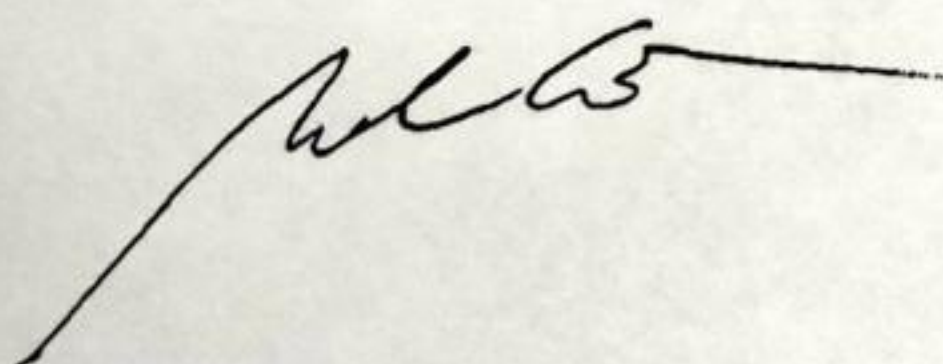
Il presente rapporto è protetto dal Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (FITD). Per ulteriori informazioni può consultare il sito www.fitd.it e prendere visione del modulo "Informazioni di base sulla protezione dei depositi" presente sul sito della banca.

Distinti saluti.

Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A.

Nicola Calabrò

Amministratore Delegato e Direttore Generale



*in conformità alla
normativa sulle privacy 2016/679
G.D.P.R. 25/05/2018.*

Federico Ricci

