

Data 01.04.2022

Rendiconto economico-finanziario

(01.01.2021 - 31.12.2021)

COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA

C.f. 91418530373 - Via Cima Tosa 6-8, 38036, Madonna di Campiglio, Pinzolo, TN.

Relativo al periodo di corrispondenza dell'annualità 2021 (dal 31.12.2020 al 31.12.2021).

Tale rendiconto viene eseguito senza costi aggiuntivi per i multiproprietari ed è già contemplato nei compensi ordinari dell'Amministratore. Nel seguente, viene osservato il principio per (competenza di cassa), vengono cioè evidenziate le attività come le entrate realmente ricevute e le passività come le spese effettivamente sostenute. La nota integrativa si sofferma con particolare riguardo alla situazione patrimoniale, dove vengono delineati i crediti ed i debiti esistenti e le principali note che hanno caratterizzato la gestione amministrativa annuale. Si allega al presente, per riscontro di consultazione gli estratti bancari con saldo alla data del 01.01.2021 e al 31.12.2021.

- Ai sensi degli art.li 1100 c.c. e s.s. - Titolo VII - "Della Comunione"; Capo I C.c. -

Attività	
Saldo iniziale c/c Sparkasse al 01.01.2021	1.149,87
Cassa Amministratore al 01.01.2021	1.351,71
Recupero quote di morosità al 31.12.2021	32.434,35
Canone di gestione giglio s.r.l	66.000,00
Rimborsi e liquidazioni assicurative	15.375,00
Proventi derivanti da spese liquidate in giudizio	24.653,54
Versamenti multiproprietari per richieste supplementari di documentazione amministrativa	1.966,22
Totale attività (s.e. ed o.)	142.930,69

Passività	
Disponibilità liquide c/c Sparkasse al 31.12.2021	22.469,97
Cassa Amministratore al 31.12.2021	374,67
Compensi ordinari Amministratore 2021-2022 (Emolumenti al lordo delle imposte fiscali amministratore come da rif. Verbale del 21.03.2021 + 4% i.n.p.s.)	10.400,00
Plafond annuale di rimborso spese Amministratore 2021-2022 (come da rif. Verbale del 21.03.2021)	1.100,00
Quote ripartizioni multiproprietari (onorari 10,00 cad. x ripartizioni multiprop. rif. preventivo amministratore deliberato in assemblea del 03.07.2020 e rinnovato in ass. del 21.03.2021)	8.128,40
Rimborso trasferte straordinarie Amministratore di competenza annualità 2020	1.200,00
Rimborso trasferte straordinarie Amministratore di competenza annualità 2021	16.500,00
Spese e oneri legali	
(Avv. Chiozzini per attività di recupero crediti/morosità multiproprietari, €10.972,00; Avv. Moser per attività di difesa legale della Comunione RTA HOTEL POSTA, €30.653,00; Avv. Gallo per attività legale annualità precedenti, €1.000,00; Contributi O.M.F. di Trento, €244,00).	42.869,54
Professionisti e tecnici	
(Consulenza fiscale e tributaria - Studio Naldi, €1.603,20; Revisione legale Dott. Francesca M. Petrella, €2.602,00; Ing. Bruti - rimborso crediti pendenti €3.000,00; Ing. Amadei - pratica presso Comune di Pinzolo, €513,02; Mario Carpazzi - rimborso attività precedente, €616,00; Rifornimento gasolio 2B Petroli, €970,00; Sgombero neve - Francesco Cunaccia, €1.993,60; Intervento straordinario - Ascensore, Jam srl €333,06).	11.630,88
Varie	
Spese di spedizione e tipografia informativa primavera 2021	751,81
Assicurazione polizza annuale fabbricato R.T.A. HOTEL POSTA	3.000,00
Gestione e manutenzione, servizio web hosting sito della Comunione - Sig. Mario Petrone	312,00
Attivazione area dedicata sito multiproprietari (14,00 euro x 639 multiproprietari; come da rif. Verbale del 08.11.2020 + 4% i.n.p.s.)	9.303,84
Prestazioni accessorie Amministratore in relazione a richieste supplementari di documentazione amministrativa multiproprietari	1.966,22
Rimborso quote - Proprietà Ristorante	1.000,00
Rimborso spese - Delegato Maurizio Anni	500,00
Tenuta della contabilità anno 2021	
Redazione modello 770 (€ 100,00 + 4% i.n.p.s.); C.U. Professionisti x n. 9 (€ 100,00 cad. + 4% i.n.p.s.); Ritenute d'acconto - Modelli F24 x n.11 (€ 100,00 cad. + 4% i.n.p.s.);	2.184,00
Spese amministrative	
Spese di amministrazione (spese di convocazioni assemblee, raccomandate, affitto sale di assemblea, bollettini, pratiche sinistri assicurativi, ecc...)	3.235,90
Pratiche di aggiornamento anagrafico annualità 2021 (€ 100,00 cad. + 4% i.n.p.s.) x n.28; e Pratiche di subentro proprietari annualità 2021 (€ 100,00 cad. + 4% i.n.p.s.) x n.25	5.512,00
Spese bancarie c/c Sparkasse al 31.12.2021	491,46
Totale passività (s.e. ed o.)	142.930,69

Nota integrativa di approfondimento e relazione sull'andamento di gestione amministrativa della - Residenza Turistico Alberghiera - R.T.A. HOTEL POSTA.

In relazione ai precedenti crediti verso la Nikolas Multigestioni s.r.l. si comunica che l'Avv. Guaglianone in ordine alla procedura esecutiva, a seguito della pubblicazione della sentenza della Corte di Appello di Trento in data 27.7.2020, con n. 149/2020, ha dovuto proporre ricorso per la correzione dell'errore materiale in quanto il dispositivo del provvedimento giudiziale recava il minore importo di € 99.161,00 invece di quello esatto pari a € 130.021,00. La Corte ha provveduto alla correzione dell'errore nel mese di settembre, previa fissazione di un'apposita udienza. In data 13.10.2020 si è ottenuto copia esecutiva del titolo giudiziale e, il giorno 26.10.2020 è stato notificato alla Società debitrice l'atto di precetto sia per il capitale liquidato in sentenza, che per le spese legali. Al fine del successivo pignoramento, l'Avv. Guaglianone ha proposto ricorso al Presidente del Tribunale di Lecce per ottenere l'accesso all'Anagrafe Tributaria e far riconoscere tutti i rapporti finanziari facenti capo alla Nikolas Multigestioni e Servizi S.r.l. si è ricevuta autorizzazione dalla cancelleria in data del 14.12.2020. Detta autorizzazione ha consentito di presentare la rituale istanza di accesso all'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale per la Puglia, che tuttavia ha fornito il rapporto informativo -dopo solleciti scritti- solo il venerdì 22.1.2021, ossia l'88° giorno utile su 90 (dal 26.10.2020) per la richiesta del pignoramento presso l'Ufficio notifiche del Tribunale di Lecce. Conseguentemente, l'Avv. Guaglianone comunica che in data 25.1.2021, ha notificato un nuovo atto di precetto alla Società debitrice e successivamente si è recato presso l'UNEP del Tribunale di Lecce per pignorare i conti correnti intrattenuti dalla Nikolas presso il Credito Emiliano, filiale di Lecce, e La Cassa Rurale Adamello Giudicarie Valsabbia Paganella, Agenzia di Madonna di Campiglio. Sui c/c ancora attivi della Nikolas non v'era alcuna somma pignorabile. In parallelo si è intervenuti in altra procedura esecutiva già pendente presso il Tribunale di Lecce (RGE 874/2020) nella quale la Nikolas Multigestioni e Servizi S.r.l. era terzo pignorato, potendo recuperare solo alcune spese. Nessun risultato utile ha sortito anche la distinta procedura esecutiva volta ad avviare il recupero delle spese legali liquidate per i due gradi di giudizio. L'Avv. Guaglianone, sin qui, ha relazionato che purtroppo, risulta molto difficile se non impossibile procedere al recupero dei crediti vantati dalla RTA HOTEL POSTA. Lo stesso propone arrivati a questo punto, che si possa valutare la possibilità di presentare istanza di fallimento della Nikolas presso il Tribunale di Lecce.

In relazione alle numerose posizioni debitorie, si rammenta che in data del 10.03.2022 è stato ricevuto resoconto dallo Studio dell'Avv. Pedot Cristian che assiste Salvadori Costruzioni srl, con sentenza n. 247/2021 pubblicata in data 28.10.2021, la Corte di Appello di Trento ha accertato e dichiarato l'efficacia del titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo n. 1494/2017 emesso dal Tribunale di Trento in data 14.12.2017, nei confronti della RTA HOTEL POSTA. La Comunione risulta debitrice per la somma residua capitale di €. 115.448,16, a cui devono aggiungersi €. 39.094,23 per interessi maturati ex D. Lgs. 231/2002, dalla data di emissione del decreto ingiuntivo, più ulteriori per un totale di € 180.828,42. In data del 11.02.2022 lo Studio Associato Cereghini-Olivieri ha mandato resoconto degli importi residui delle posizioni dei rappresentati Jam srl dei F.lli Jezek & C e Ing. Atanasio Bruti Kapalas; gli stessi vantano ad oggi un credito residuo, corrispettivamente di € 18.706,07 e di € 76.463,99.

Permane in essere pendenza N.462/2017 ricevuta dallo Studio dell'Avv. Norina Scorza per conto della ditta Full Energy di Manfredi Francesco per un importo di € 65.489,37.

Lo Studio Avv. Gallo a seguito delle posizioni precedenti RTA HOTEL POSTA/Collini Gestioni s.r.l. di cui R.G. 1564/2017 e R.G. 2523/2017 conferma con riscontro del 21.02.2022 che risultano residui € 11.077,06.

(Permangono in essere tutte le altre relative posizioni, già elencate nel precedente rendiconto del 01.03.2021 e ancora precedente revisione legale 2017/2018 - Revisione legale del Dott. Naldi Stefano).

L'Amministratore ha contattato tutti gli studi legali, per poter concordare opportune intese di rientro, ipotizzando con gli stessi un accordo di saldo e stralcio ed eventuale piano di rientro con dilazione mensile, commisurata alle reali capacità e disponibilità di cassa della RTA HOTEL POSTA.

Va da sé che, la non riuscita del reperimento dei crediti vantati dalla R.T.A. HOTEL POSTA nei confronti della Nikolas Multigestioni s.r.l. ha pregiudicato tutta l'attività in essere e di conseguenza la chiusura delle numerose pendenze debitorie.

Si comunica che la nuova gestione giglio s.r.l. ha corrisposto il canone pattuito al 50%, per euro complessivi € 66.000,00 (su tutte le mensilità dell'annualità 2021), poiché la struttura necessitava di alcuni interventi di ripristino, come già contrattualmente definito, la stessa ha anticipato in termini di spesa tutti i lavori nella struttura RTA HOTEL POSTA, così facendo, non si è proceduto a richiedere tali somme ai multiproprietari, a cui avrebbero dovuto provvedere direttamente. Tuttavia, la computazione al 50% del canone, ha sortito un netto calo sui flussi di cassa in entrata, andando quindi ad impattare direttamente sulle reali capacità e disponibilità liquide, che l'Amministrazione, avrebbe potuto usare per le già citate posizioni debitorie ancora pendenti.

La struttura ha riportato nel corso dell'annualità 2021 l'apertura di n.4 sinistri assicurativi con ampi ed ulteriori danneggiamenti, di quanti già non ce ne fossero. In un primo momento nel locale della centrale termica, la rottura di un filtro che ha portato all'allagamento di tutte le zone al piano terra, (gennaio/2021). In seguito, vi sono state diverse rotture di tubazioni in alcuni bagni degli appartamenti (115, 220 e 319) e conseguenti infiltrazioni nei muri e soffitti. Tutti i sinistri si sono conclusi correttamente e sono stati liquidati importi pattuiti, per un totale complessivo di € 15.375,00. Tutti i danneggiamenti sono stati ripristinati.

Ne consegue che, l'Amministratore, nel corso di questa annualità ha dovuto affrontare numerose trasferte straordinarie presso la struttura e dunque provvedere alla buona cura e conservazione dell'immobile nella piena responsabilità della struttura alberghiera stessa, totali complessivi € 16.500,00.

Nel corso di questa annualità si è proceduto anche alla creazione della sezione dedicata per i multiproprietari, come da rif. verbale di assemblea del 08.11.2020. così da qui, ogni proprietario potrà accedere alla propria area riservata e consultare i propri dati: di residenza, (corrispondenza postale), la propria e-mail, telefono e verificare oltremodo i propri millesimi di proprietà, il proprio periodo ed appartamento. Verificandone quindi la corretta veridicità e qualora vi siano variazioni, poter comunicare tempestivamente all'amministrazione il cambiamento avvenuto. La spesa complessiva è stata di € 9.303,84

L'Avv. Chiozzini Federica, incaricata per il recupero delle morosità dei multiproprietari riferisce che insieme all'Amministratore è stato fatto un importante lavoro di recupero in forma stragiudiziale, cercando di arrivare al risultato, il più possibile, evitando ulteriori ed aggiuntive spese legali ed allo stesso tempo si è cercato di intraprendere con i multiproprietari un percorso pacifico di riassetamento e rientro delle morosità.

Nell'annualità 2021 sono state recuperate morosità per un importo di € 32.434,35.

Per coloro che non hanno saldato la propria morosità, è già stato dato ampio mandato all'Avv. Federica Chiozzini, di procedere con la notifica dei decreti ingiuntivi e alla diretta e celere riscossione delle somme in forma giudiziale.

Congiuntamente all'attività di recupero delle morosità dell'Avv. Chiozzini, sono state necessarie numerose ricerche di anagrafica multiproprietari, poiché svariati nominativi, in seguito all'invio delle raccomandate di sollecito dei pagamenti di morosità, sono risultate ulteriormente: (in compiuta giacenza, decessi, fallimenti, partite iva cessate, indirizzi insufficienti, trasferimenti, eredi, ecc....). Sono state eseguite nell'annualità 2021 un totale di n.28 pratiche di aggiornamento anagrafico per un totale di complessivi 2.912 euro.

In data del 16.12.2021, vi sono stati n.25 subentri (compravendite) con contestuale cambio di proprietà, tutte le quali con nuova proprietà di CIMA BRENTA POSTA S.R.L. tali subentri sono stati regolarmente inseriti in anagrafica della Comunità per un totale di € 2.600, gli oneri sono stati conteggiati alla nuova proprietà.

Situazioni giuridiche/ vertenze legali in corso:

Insieme all' Avv. Franco Moser del Foro di Trento, si procede nella difesa legale delle vertenze promosse dai seguenti multiproprietari.

Vertenze promosse da ABP Nocivelli SpA - Immobiliare Nocivelli - Brigoni Dialma contro la RTA HOTEL POSTA:

La prima impugnativa riguarda la delibera dd. 29.07.2018 ed è pendente in Corte di Appello sub n. 37/21 R.G. a seguito della sentenza di primo grado (n. 9/2021 dd. 11.01.2021). E' stata fatta udienza il giorno 17 febbraio 2022. La seconda vertenza ha ad oggetto la delibera dd. 31.03.2019, ed è stata decisa con sentenza n. 654/21 dd. 21.09.2021. Siamo in attesa di eventuale appello. La terza vertenza riguarda la delibera dd. 21.07.2019 . Da quello che sappiamo la causa è pendente sub n. 4542/2019. La quarta vertenza riguarda la delibera assunta all'assemblea dd. 16.11.2019. La causa è stata riassegnata a nuovo Giudice, la quale ha fissato d'ufficio udienza, a seguito del deposito delle memorie istruttorie, per il giorno 06 aprile 2022. Di fatto, esaurita l'istruttoria, l'anno prossimo la vertenza dovrebbe andare in decisione. La quinta vertenza riguarda la delibera dd. 03.07.2020, e pende sub n. 479/21 R.G. E' stata fatta udienza il giorno 14 gennaio 2022. Si attende esito. La sesta vertenza riguarda la delibera dd. 04.10.2020, e pende sub n. 647/21 R.G. E' stata fatta udienza il giorno 14 gennaio 2022. La settima vertenza riguarda la delibera dd. 08.11.2020, e pende sub n. 1003/21 R.G. Nocivelli e Brigoni hanno proposto altre due impugnazioni, la prima relativa alla delibera dd. 31.01.2021 e la seconda relativa alla delibera dd. 21.03.2021. Nella prima vi è stato l'incontro di mediazione, con esito negativo, in data 15 dicembre 2021.

Vertenze promosse da Cima Brenta Srl/RTA HOTEL POSTA:

La prima vertenza riguarda la delibera dd. 31.01.2021, è pendente sub n. 920/21 con udienza tenutasi a seguito del deposito delle memorie istruttorie il giorno 04 febbraio 2022. La seconda vertenza riguarda la delibera dd. 21.03.2021, pende sub n. 2640/21 R.G. con prima udienza tenutasi il giorno 10 febbraio 2022.

Vertenze promosse da Roberti Maria Cristina/RTA HOTEL POSTA:

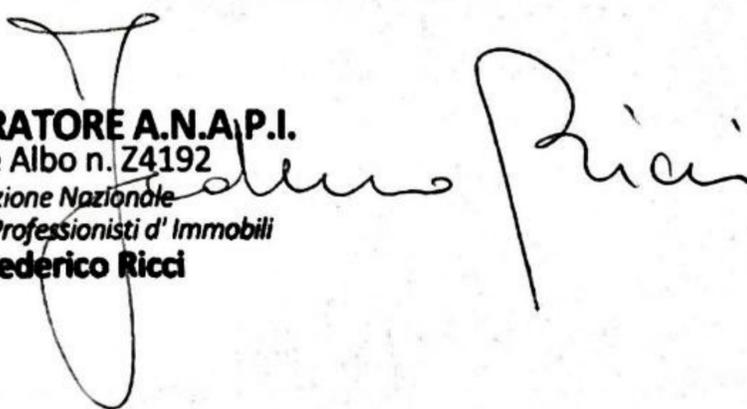
La prima vertenza riguarda la delibera dd. 30.01.2021. La causa pende sub n. 909/21 R.G. con udienza tenutasi a seguito del deposito delle memorie istruttorie il giorno 04 febbraio 2022. La seconda vertenza riguarda la delibera dd. 21.03.2021. La causa pende sub n. 1425/21 R.G.

Vertenza nei confronti di RTA HOTEL POSTA/Collini Gestioni Srl:

Promossa nei confronti della Collini Gestioni Srl per ottenere la riconsegna della struttura, che è stata vinta in grado di appello. Contro la sentenza di appello, è stato a suo tempo promosso da Collini ricorso in Cassazione, in cui noi ci siamo costituiti depositando controricorso. In data 06 dicembre 2021 vi è stata finalmente l'udienza, in Camera di Consiglio avanti la Cassazione, a seguito della quale la Suprema Corte emetterà la propria sentenza. Non vi sono tempi certi riguardo a quando potremmo conoscere l'esito, ma in genere dall'udienza passano due/tre mesi.

Si precisa che, in riscontro alle prime due Sentenze, nelle quali i sopracitati multiproprietari, contestavano la validità delle delibere assembleari e la legittimità di Amministrazione, il Tribunale ha provveduto a rigettare tutte le proposte di parte attrice, condannando i relativi proprietari al pagamento delle spese di giudizio per complessivi € 24.653,54, (in calce alle attività come "proventi derivanti da spese liquidate in giudizio").

AMMINISTRATORE A.N.A.P.I.
Iscrizione Albo n. Z4192
Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti d' Immobili
Dott. Federico Ricci



Firm. Dig. - Data 01.04.2022

Amm. Dott. Federico Ricci

Comunione Hotel Posta R.T.A.



SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

Lista Movimenti

Dati del rapporto

Filiale 119
Numero conto 06600033
Iban IT44 R060 4534 6700 0000 6600 033
Bic CRBZIT2B119

CONDOMINIO R.T.A. HOTEL POSTA
 VIA CIMA TOSA 6/8
 38086 MADONNA DI CAMPIGLIO TN

Saldo Contabile alla data 04/01/2021 **1.149,87**

Il saldo disponibile totale del conto corrente è pari alla somma del 'Saldo Contabile' e degli importi di eventuali BOX-Service attivati oltre ad eventuali affidamenti

Cancellati i dati sensibili in conformità alla normativa sulla privacy 2016/679 e G.D.P.R. 25/05/2018.



SPARKASSE

CASSA DI RISPARMIO

Lista Movimenti

Dati del rapporto

Filiale 119
Numero conto 06600033
Iban IT44 R060 4534 6700 0000 6600 033
Bic CRBZIT2B119

CONDOMINIO R.T.A. HOTEL POSTA
 VIA CIMA TOSA 6/8
 38086 MADONNA DI CAMPIGLIO TN

Saldo Contabile alla data 31/12/2021

Data Oper. Data Valuta

31/12/2021 31/12/2021

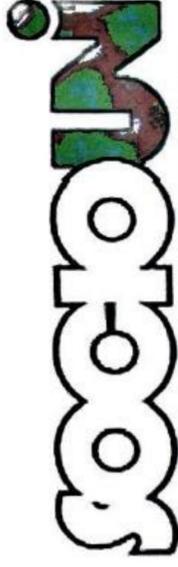
Saldo Contabile alla data 31/12/2021 **22.469,97**

Il saldo disponibile totale del conto corrente è pari alla somma del 'Saldo Contabile' e degli importi di eventuali BOX-Service attivati oltre ad eventuali affidamenti



**ATTESTATO DI QUALITA' e di
QUALIFICAZIONE
PROFESSIONALE dei SERVIZI
PRESTATI**

ai sensi degli artt. Art. 7 e 8 della legge n.4 del 2013



Licenza 0196 del 04/03/2021

NUMERO DI ISCRIZIONE Z4192 VALIDO DAL 21/12/2017 AL 21/12/2022

Rilasciato a:

FEDERICO RICCI

**NATO A BOLOGNA IL 01/09/1993
C.F. RCCFRC93P01A944N**

Si dichiara che il titolare del presente attestato é in possesso degli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale al fini del mantenimento dell'iscrizione all'Associazione e di quanto previsto alle lettere a), b), c), d) dell'art. 7 comma 1 legge 4/2013.

Inoltre l'intestatario é in possesso degli eventuali requisiti di cui all'art. 7 comma 1 lettere e), f) legge 4/2013 - (dati non obbligatori)

Polizza assicurativa per la responsabilità professionale rilasciata da

Bari, 28/02/2022



AMMINISTRATORE A.N.A.P.I.
Iscrizione Albo n. Z4192
Associazione Nazionale
Amministratori Professionisti d' Immobili
Dott. Federico Ricci