

Comunione dei Multiproprietari della RTA Hotel Posta,
Via Cima Tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, Pinzolo, TN.
C.F. 91418530373

Gent.mo ed Ill.mo,
Membro del Consiglio di Comunione della RTA HOTEL POSTA,

In qualità di Amministratore Pro Tempore e legale rappresentante della Comunione RTA Hotel Posta, sono a convocare con la presente la V.S. e tutti i relativi membri del Consiglio di Comunione della RTA di cui: (membri regolarmente eletti come delegati/rappresentanti delle unità e proprietari, per complessivi 1000/1000 millesimi).

All'Assemblea Ordinaria della RTA HOTEL POSTA

che si terrà in 1° convocazione il giorno di giovedì 03.04.2025 alle ore 19:00 ed in
2° convocazione il giorno di Venerdì 04.04.2025 alle ore 10:00
presso "Sala Riunioni" - 10° piano di ERGON COMMERCIALISTI,
via Guglielmo Oberdan 140, 25128, Brescia.

Ordine del Giorno

1. Approvazione Rendiconto economico-finanziario 2024 e Preventivo 2025 (01.01.2024 – 31.12.2024) della RTA HOTEL POSTA.
2. Approvazione Nuovi Riparti Multiproprietari 2025
3. Varie ed eventuali.

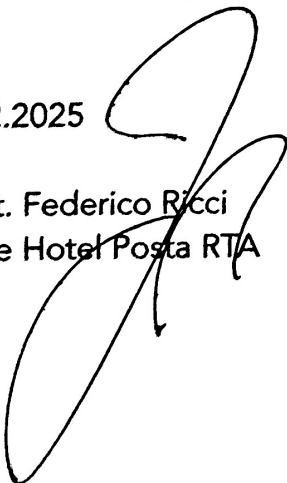
Sarà data la possibilità di partecipazione in Smart working, per coloro che volessero preferire la partecipazione online.

Scrivere email a hotelpostamc@gmail.com (almeno 48 ore prima).

Cogliendo l'occasione per porgere i migliori saluti,

Data 09.02.2025

Amm. Dott. Federico Ricci
Comunione Hotel Posta RTA



RENDICONTO ECONOMICO-FINANZIARIO ANNUALITÀ 2024

COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA (01.01.24 – 31.12.24)

CF. 91418530373 - Via Cima Tosa 6-8, 38086 Madonna di Campiglio (TN)

Tale rendiconto economico-finanziario è stato redatto in conformità agli obblighi di legge, ai sensi degli artt.1100 c.c. e ss. (Titolo VII - Capo I c.c.) e Sezione IX c.c. "Del bilancio".

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

Nel seguente documento, viene osservato il principio di flusso di cassa (entrate ed uscite), ovvero vengono riassunte le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi, nonché le entrate realmente ricevute (attività) e gli impieghi/spese effettivamente sostenute (passività). La nota integrativa si sofferma con particolare riguardo alla situazione patrimoniale, dove vengono delineati i crediti ed i debiti esistenti e le principali caratteristiche/note rilevanti della gestione amministrativa, nel corso dell'annualità 2024.

In allegato al presente, per riscontro di consultazione, vengono aggiunti gli estratti bancari con saldo alla data del 01.01.24 ed al 31.12.24.

Attività

Cassa al 01.01.24	€ 3.105,08
Saldo iniziale C/c 6600033 Sparkasse al 01.01.24	€ 7.992,90
Saldo iniziale C/c 0230400 Sparkasse al 01.01.24	€ 28.175,21
Versamenti canone di affitto Giglio S.r.l.	€ 83.000,00
Entrate multiproprietari 2024	€ 226.312,00
Esito procedure pignoramenti art. 492 bis c.p.c.	€ 3.841,10
Rimborso A.G. versamenti imposte	€ 9.769,97
Accrediti accordo transattivo chiusura procedimenti Brigoni/Nocivelli	€ 50.000,00
Accrediti spese di giudizio Cima Brenta Posta S.r.l. (di cui R.G. 2640/2021)	€ 11.112,66
Accrediti spese di giudizio Cima Brenta Posta S.r.l. (di cui R.G. 920/2021)	€ 5.556,78
Accrediti spese di giudizio Brigoni/Nocivelli (di cui R.G. 479/2021)	€ 7.295,60
Totale attività (s.e. ed o.)	€ 436.161,30

Passività

Cassa Amministratore al 31.12.24	€ 1.249,73
Disponibilità liquide C/c 0230400 Sparkasse al 31.12.24	€ 68.345,84
Versamenti IMIS – Comune di Pinzolo (annualità 2021)	€ 37.578,19
Saldo elaborazione pratiche multiproprietari IMIS (Rif. Verb. Delibera del 28.02.23)	€ 3.798,00
Compenso professionale Amministratore (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 12.105,60
Plafond forfettario di rimborso spese (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 1.100,00
Rimborso trasferte straordinarie Amministratore 2024 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 4.500,00
Riparti e quote spese multiproprietari 2024 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 9.809,20
Spese legali Adv. Moser	€ 136.625,00
Rimborso attività giudiziarie Amministratore 2018-2023 (Rif. Verb. Delibera del 08.05.22 e del 23.04.24)	€ 5.200,00
Spese legali Adv. Toniolatti (di cui R.G. 649/2024)	€ 15.759,25
Spese legali Adv. Scuderi	€ 15.867,84
Pratiche straordinarie decreti ingiuntivi 2024 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 12.500,00
Contributi unificati decreti ingiuntivi	€ 3.406,80
Spese di notifica UNEP Tribunali	€ 797,44
Spese legali Adv. Chiozzini	€ 8.680,00
Pratiche straordinarie decreti ingiuntivi 2022-2023 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 3.900,00
Varie (OMF, domiciliatari, imposte di registro)	€ 1.557,69
Deposito cauzionale contratto Ristorante RTA	€ 6.000,00
Canoni di affitto Ristorante RTA 2024	€ 29.280,00
Spese di registrazione contratto Ristorante RTA	€ 223,45
Fornitura Dolomiti Energia S.p.a.	€ 2.128,48
Ermetes Soc. Coop. (Acconto inizio lavori 09/2024)	€ 6.243,22
Assistenza fiscale e tributaria – Studio Naldi	€ 3.552,64
Versamenti imposte A.G.	€ 9.025,64
Adempimenti fiscali e Pagamenti F24	€ 4.337,57
Assicurazione fabbricato polizza annuale 2024	€ 3.368,00
Attività di Poste Italiane S.p.a.	€ 2.799,20
Spese di Tipografia	€ 579,50
Spese di Web hosting sito multiproprietari	€ 567,52
Oneri e Spese Bancarie	€ 592,15
Spese Amministrative 2024	€ 7.183,35
Saldo aggiornamenti anagrafici multiproprietari 2023	€ 5.500,00
Aggiornamenti anagrafici multiproprietari 2024	€ 3.600,00
Gestione subentri multiproprietari 2024 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 8.400,00
Totale (s.e. ed o.)	€ 436.161,30

NOTA INTEGRATIVA

A. Procedimenti giudiziari

In questa annualità solare, sono stati rilevati drastici cambiamenti nell'andamento delle attività legali che hanno dato luogo e spazio ad un'inversione di tendenza rispetto alla passata fase quinquennale, seppur nel bilancio di rendicontazione si evidenziano notevoli spese legali, di cui spese legali Avv. Moser per euro 136.625,00. Sono stati raggiunti traguardi finali di chiusura di tutti i procedimenti giudiziari interni alla Comunità che riguardavano contestazioni di legittimità di Amministrazione sin dall'annualità 2018.

Elenco estinzione dei procedimenti:

A) Vertenze Immobiliare Nocivelli S.r.l. e Brigoni Dialma / RTA Hotel Posta

Procedimento I grado n. R.G. 2920/18; Corte di Appello sub n. R.G. 37/21; Corte di Cassazione n. R.G. 26495/22; I grado n. R.G. 3839/19; Corte di Appello sub n. R.G. 46/22; I grado n. R.G. 4542/19; I grado sub n. R.G. 1207/20; Procedimento sub n. R.G. 479/21; Procedimento n. R.G. 647/21; Procedimento sub n. R.G. 1003/21; sub n. R.G. 74/22; sub n. R.G. 446/22; sub n. R.G. 2538/22; sub n. R.G. 564/23.

B) Vertenze Cima Brenta S.r.l. / RTA Hotel Posta

Procedimento sub n. R.G. 920/21; Procedimento sub n. R.G. 2640/21.

C) Vertenze Roberti Maria Cristina / RTA Hotel Posta

Procedimento sub n. R.G. 909/21; Procedimento sub n. R.G. 1425/21.

Tali esiti di procedimenti, *prospero exitu dato*, hanno sortito la massima legittimità di Amministrazione e del suo designato Amministratore da parte delle Illustrissime Corti di giustizia, in tutte le sue forme ed in tutte le sue sedi. Si evince, dalle attività, che vi sono stati accrediti di liquidazione spese giudiziali verso la Comunità per un importo pari ad euro 23.965,04.

B. Decreti ingiuntivi

Nel corso dell'annualità 2024 sono stati avviati un totale di 125 procedimenti verso i multiproprietari morosi più importanti, con lo Studio Avv. Aldo Gioacchino Scuderi, incaricato in assemblea del 23.04.24 con il mandato di procedere alla riscossione delle morosità, nonché alla richiesta di emissione di decreti ingiuntivi presso l'organo giudiziario ed alla finalizzazione degli stessi sino al corretto adempimento da parte del debitore. Di questi 125 procedimenti, 86 si sono chiusi correttamente e si possono considerare archiviati, ma ne rimangono pendenti 39 alla data del 31.12.24. Tra queste 39 posizioni, ne risultano varie con situazioni problematiche, come, ad esempio, società fantasma con soci deceduti, partite Iva cessate, misure cautelari di sequestro ecc.

Le spese legali dell'Avv. Scuderi per un importo pari ad euro 15.867,84 fanno riferimento a rimborsi di spese legali liquidate in giudizio in occasione dei decreti ingiuntivi. Tali spese sono state versate sul conto corrente della Comunità dai debitori, ma dovevano essere versate separatamente direttamente allo stesso, per l'appunto a titolo di spese legali processuali per l'emissione delle procedure di ingiunzione.

C. Fallimenti

Nell'attuale anagrafica della R.T.A. Hotel Posta persistono i seguenti fallimenti:

- Fall. Art Decoration S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 7.047,79)
- Fall. Euro Finance S.p.a. (posizione pendente debitoria per euro 5.647,96)
- Fall. Gei Gestioni Immobiliari S.p.a. (posizione pendente debitoria per euro 6.800,95)
- Fall. Pepe Domenico (posizione pendente debitoria per euro 4.370,68)
- Fall. Hotel Posta S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 2.803,09)
- Fall. I Limoni S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 1.288,48)
- Fall. Immobiliare Fiorini S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 9.145,32)
- Fall. Make S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 1.582,33)
- Fall. Programmi e Sistemi luce S.r.l. (posizione pendente debitoria per euro 4.175,84)

Tali posizioni rappresentano multiproprietà senza alcun effettivo proprietario e allo stato dei pagamenti non è possibile procedere verso gli stessi con procedura fallimentare (Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 267) poiché già conclusi. L'Amministratore comunica che, in sede della prossima assemblea 2025, provvederà a comunicare all'intero organo del consiglio, alcune vie percorribili per procedere al recupero di tali periodi. È *nel migliore interesse della RTA Hotel Posta* riuscire quanto prima a recuperare queste settimane e togliere i fallimenti dall'anagrafica, trasferendo tali quote a proprietari attivi.

Tali fallimenti alla data del 31.12.24 hanno fruttato un mancato introito di spese consortili nel corso di questi anni pari a complessivi euro 42.862,44.

D. Crediti vs Giglio S.r.l.

L'attuale gestione turistica Giglio S.r.l. nell'annualità 2024 ha corrisposto un totale di euro 83.000,00 a fronte di un canone stabilito contrattualmente pari ad euro 168.000,00. Si precisa che la Comunione, verso la propria conduttrice ha già richiesto la risoluzione del contratto in essere per inadempimento, presso l'Illustrissimo Tribunale di Trento, tramite e con l'assistenza dello Studio legale Toniolatti (di cui n. R.G. 649/24). I canoni non corrisposti da Giglio S.r.l. alla data del 31.12.24 risultano pari ad euro 130.289,66.

E. Debiti al 31.12.2024

Alla data del 01.01.24 rimanevano in capo alla Comunione RTA Hotel Posta un ammontare di debiti complessivi per euro 287.329,41. Nel corso dell'annualità 2024, tramite un accordo di compensazione con Cima Brenta Posta S.r.l. e Cima Brenta 3151 S.r.l. eseguito in data 22.02.24, si è proceduto ad estinguere un totale di euro 138.092,99 + 16.172,42. *Rif. vedi ultimo bilancio del 10.03.24.*

In data del 05.09.24 l'Amministratore ha provveduto a versare al Comune di Pinzolo una ulteriore annualità di imposta IMIS arretrata, corrispondente al periodo di imposta dell'annualità 2021, per totali euro 37.578,19.

Alla data del 31.12.24 in capo alla Comunione RTA Hotel Posta vi risultano quindi debiti per un importo complessivo pari a 99.798,00 corrispondenti alle sole ultime e mancanti annualità di imposta IMIS 2022-2023-2024. Si evidenzia pertanto, nel corso della sola annualità 2024, una diminuzione netta di debito pari ad euro 187.531,41.

F. Attività amministrative

L'Amministratore precisa che l'importo di euro 5.200,00, di cui rimborso attività straordinarie giudiziarie Amministratore 2018-2023 (Rif. Verb. Delibera del 08.05.22 e del 23.04.24), riguarda l'assistenza e lo svolgimento puntuale di tutti i procedimenti giudiziari intervenuti sin dall'annualità 2018 diligentemente e responsabilmente presi in carico dall'Amministratore e che mai erano stati corrisposti allo stesso. Gli stessi riguardano un mero titolo di rimborso spese forfettario a carattere personale straordinario calcolato in euro 100,00/cad. come da preventivo di Amministrazione approvato nelle relative delibere di assemblea della Comunità del 08.05.22, 23.04.24 e precedenti.

L'Amministratore precisa che gli importi relativi alle pratiche straordinarie multiproprietari, di cui euro 3.900,00 pratiche straordinarie decreti ingiuntivi 2018-2023 (Rif. Verb. Delibera 08.05.22 e 23.04.24) ed euro 12.500,00 pratiche straordinarie decreti ingiuntivi 2024 (Rif. Verb. Delibera 08.05.22 e 23.04.24), fanno riferimento al costo addebitato ai singoli multiproprietari morosi per l'avvio della procedura di ingiunzione (di euro 100,00/cad.) e pertanto non risultano costi diretti per la Comunità RTA Hotel Posta. Tale costo riguarda per l'appunto l'addebito al multiproprietario inadempiente di euro 100,00 a titolo di rimborso spese straordinario forfettario per la pratica straordinaria di tenuta documentale e di passaggio allo studio legale, pagamento del pagoPA e corretta archiviazione amministrativa straordinaria (Rif. *Pratica straordinaria* - come da preventivo di Amministrazione approvato nelle relative delibere di assemblea della Comunità del 08.05.22-23.04.24 e precedenti).

Data 30.01.2025

Amm. Dott. Federico Ricci
Comunità RTA Hotel Posta



RENDICONTO ECONOMICO-FINANZIARIO PREVENTIVO ANNUALITÀ 2025

COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA (01.01.2025 – 31.12.2025)

CF. 91418530373 - Via Cima Tosa 6-8, 38086 Madonna di Campiglio (TN)

Tale rendiconto economico finanziario preventivo viene redatto in conformità agli obblighi di legge, ai sensi degli artt. 1100 c.c. e ss. (Titolo VII - Capo I c.c.) e Sezione IX c.c. "Del bilancio". Tale rendiconto viene eseguito senza costi aggiuntivi per i multiproprietari ed è già contemplato nei compensi ordinari dell'Amministratore.

Attività

Cassa al 01.01.25	€ 1.249,73
Saldo iniziale C/c 0230400 Sparkasse al 01.01.25	€ 68.345,84
Versamenti canone di affitto Giglio S.r.l. (saldo arretrati al 31.12.24)	€ 130.289,66
Versamenti canone di affitto Giglio S.r.l. (competenza annualità 2025)	€ 168.000,00
Entrate multiproprietari morosità antecedenti al 01.01.25	€ 150.000,00
Entrate multiproprietari richiesta IMIS 2025-2026	€ 66.532,82
Esito procedure pignoramenti art. 492 bis c.p.c.	€ 10.000,00
Totale attività (s.e. ed o.)	€ 464.128,39

Passività

Cassa Amministratore al 31.12.25	*****
Disponibilità liquide C/c 0230400 Sparkasse al 31.12.25	*****
Versamenti IMIS – Comune di Pinzolo (annualità 2022-2023-2024-2025)	€ 150.312,76
Compenso professionale Amministratore 2025 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 12.105,60
Plafond forfettario di rimborso spese (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 1.100,00
Riparti e quote spese multiproprietari 2025 (Rif. Verb. Delibera 23.04.24)	€ 9.809,20
Spese legali Adv. Toniolatti (di cui saldo estinzione procedimento n. R.G. 649/24)	€ 8.000,00
Contributi unificati decreti ingiuntivi Adv. Scuderi / Adv. Chiozzini	€ 3.000,00
Spese di notifica UNEP Tribunali	€ 1.000,00
Canoni di affitto Ristorante RTA 2025	€ 38.796,00
Assistenza fiscale e tributaria – Studio Naldi	€ 3.552,64
Adempimenti fiscali e Pagamenti F24	€ 4.000,00
Assicurazione fabbricato polizza annuale 2025	€ 3.874,00
Spese di Tipografia	€ 500,00
Spese di Web hosting sito multiproprietari	€ 500,00
Oneri e Spese Bancarie	€ 500,00
Spese Amministrative 2025	€ 6.000,00
Pratiche di Ricerca Anagrafica 2025	€ 5.000,00
Totale (s.e. ed o.)	€ 248.050,20

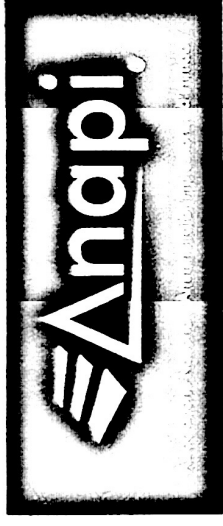
Dal relativo rendiconto economico-finanziario preventivo 2025, risulterebbero attività di valore per un totale pari ad euro 464.128,39 e un impiego di fonti (passività) per un valore complessivo di euro 248.050,20.

Secondo tali stime di natura preventiva, nell'annualità 2025, si consoliderebbe nei conti della Comunione RTA Hotel Posta un ulteriore rialzo finanziario netto pari ad euro 216.078,19.

Tale risultato consentirebbe pertanto di raggiungere il primo anno con una posizione finanziaria positiva, ovvero di procedere con tutte le estinzioni di voci di debito e consolidare un valore positivo di euro 116.280,19 (216.078,19 – 99.798,00) che potrà essere meglio impiegato come la Comunione RTA Hotel Posta riterrà più opportuno.

Data 30.01.2025

Amm. Dott. Federico Ricci
Comunione RTA Hotel Posta



ATTESTATO DI QUALITA' e di QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE dei SERVIZI PRESTATI

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

NUMERO DI ISCRIZIONE **Z4192** VALIDO DAL 21/12/2017 AL 21/12/2025

Rilasciato a:

FEDERICO RICCI

NATO 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 01/01/2024 a 01/01/2025
n.CNA HARDY IFL10545333

Bari, 03/12/2024

Il Presidente Nazionale ANAPI
Vittorio Fusco

