

Amm. Federico Ricci

Via Falegnami 2, 40061, Minerbio,BO.

Spett.le COMUNIONE DEI MULTIPROPRIETARI HOTEL POSTA RTA

Via Cima tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, Pinzolo, TN.

**Rendiconto economico di amministrazione
approvato dal “Consiglio di Comunione” in data 16.11.19;
annualità 2018/2019 di corrispondenza del periodo
30.09.2018 – 30.09.2019.**

*Tale rendiconto si riferisce solamente al periodo sopradescritto e rappresenta la rendicontazione annuale di Amministrazione con le rispettive Entrate ed Uscite dell'anno della Comunione RTA HOTEL POSTA.

*La redazione del presente rendiconto economico è compresa nell'attività di Amministrazione Ordinaria.

*La redazione del presente è conforme ai sensi dell'art. 1130 c.c. e viene presentato con criteri contabili di operazioni effettive e reali e competenza di cassa, per raffigurare al meglio le entrate realmente incassate e le spese concretamente sostenute.

*Tutti i documenti giustificativi del presente rendiconto sono presentati in Assemblea.

*In fase successiva verranno conteggiati e calcolati i singoli importi di ripartizione millesimale dei multiproprietari ai sensi dell'art. 1130 c.c. – legge 220/2012.

*Il presente Rendiconto viene corredato di nota integrativa con le finalità di relazione e chiarezza sullo stato attuale della Comunione RTA HOTEL POSTA e sugli andamenti futuri.



RENDICONTO ANNUALE COMUNIONE RTA HOTEL POSTA	30/09/18 - 30/09/19
Attività	
Saldo iniziale C/c Sparkasse al 30.09.18	€ 84,67
Fondo cassa multiproprietari	€ 1.633,05
*(fondo cassa richiesto nel verbale del 29/07/18 per un importo pari a 50,00 euro a millesimo);	
Recupero morosità multiproprietari al 30.09.19	€ 6.163,06
Versamento assegni	€ 779,22
Entrata 1 - 15/01/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.361,00
Entrata 2 - 04/02/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
Entrata 3 - 06/03/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
Entrata 4 - 08/04/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
Entrata 5 - 05/06/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
Entrata 6 - 19/07/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
Entrata 7 - 23/08/2019 - Nikolas Multigestioni srl	€ 11.666,67
TOTALE ATTIVO	€ 90.021,02

Passività	
Disponibilità liquide - Saldo C/c Sparkasse al 30.09.19	€ 14.942,19
Cassa	€ 2.679,76
Compensi ordinari Amministratore	€ 18.200,00
(10.000 euro + inps 4%; importo deliberato in assemblea del 29/07/2018; di corrispondenza del periodo 01.08.2018/31.12.2018) --- (7.500 euro + inps 4%; importo di I° semestre come da preventivo presentato in assemblea del 31.03.2019) * quota I° semestre di corrispondenza periodo 31.03.2019/30.09.2019);	
Rendiconto finanziario del 30.09.2018 con ripartizione quote millesimali multiproprietari	€ 7.812,00
(Conteggi e ripartizione singoli multiproprietari come richiesto dal Consiglio di Comunione al 30.09.2018 in assemblea del 29/07/2018) --- (*10,00 euro cad. n.779 conteggi, come da preventivo presentato in assemblea del 29/07/2018); Marche da bollo.	
Spese legali	€ 8.097,60
(Versamenti di : *5.000,00 euro Avv. Moser per procedimento impugnazione delibere Brigoni/Nocivelli; *1.500,00 euro Avv. Guaglianone per procedimento risoluzione del contratto con Nikolas Multigestioni e servizi srl; *1.500,00 Avv. Gallo per procedimento Collini Gestioni srl); Spese e contributi O.M.F.	
Assistenza e Consulenza Fiscale e Tributaria	€ 3.847,68
Ritenute d'acconto F24	€ 2.098,05
Nota rimborso spese e trasferte Amministratore 30.09.2018/30.09.2019	€ 8.574,94
Trasferte per appuntamenti, riunione ed incontri della RTA HOTEL POSTA (Come da preventivo approvato in assemblea del 29/07/2018) --- (* Rimborso spese forfettario pari a 1 euro/km + 100,00 euro di compenso giornaliero);	
Rimborso Delegati del Consiglio di Comunione RTA	€ 10.640,95
Rimborso spese ai Delegati come da precedenti importi di rimborso forfettario di (*1 euro /Km + pasto 35 euro) tabelle dei delegati rendiconto delle riunioni annualità arretrate dal 2008 al 2018;	
Spese di Tipografia, Spedizioni Poste Italiane	€ 4.138,76
Nota spese Raccomandate A/R e Convocazioni Assemblee	€ 6.165,20
Spese e Oneri Bancari	€ 2.525,60
Rinnovo Sito della Comunione RTA – Acconto 30%	€ 298,29
TOTALE PASSIVO	€ 90.021,02

NOTA INTEGRATIVA

Corrispondentemente agli accordi contrattuali di canone annuale di gestione turistico pari a : € 140.000,00 di imponibile + imposte di legge . Si fa presente che il canone di locazione della gestione turistica (Nikolas Multigestioni e servizi srl) complessivamente ricevuto è pari a € 81.361,02. Il canone di locazione non ricevuto ammonta ad € 58.638,98, più relative imposte di legge.. Con il gestore turistico è in corso la risoluzione del contratto per inadempimento e si attendono gli esiti di pronuncia dagli organi giudiziari del Tribunale di Trento.

Questo risulta essere il primo anno al lordo di alcune posizioni debitorie, rimaste con i fornitori per i lavori straordinari delle annualità precedenti, che l'Amministrazione e l'intera Comunione dei Multiproprietari della RTA evidenzia un "utile" di amministrazione.

TOTALE ENTRATE	€ 90.021,02
TOTALE USCITE	€ 72.399,07
"UTILE NETTO DI AMMINISTRAZIONE"	€ 17.621,95

Attualmente risultano ancora diverse morosità da recuperare, complessivamente per un valore complessivo di : € 304.653,94.

L'Amministrazione sta procedendo per il recupero delle somme, ha già provveduto ad emettere diffida formale di messa in mora ai sensi e per gli effetti dell'art. 1219 c.c. ad ogni effetto di legge per il recupero coatto di chi ancora non avesse debitamente saldato le somme di propria competenza.

E' già stata fatta richiesta, di avere aggiornata la posizione dei decreti ingiuntivi intercorsi verso i multiproprietari della RTA, da parte di Salvadori Costruzioni s.r.l. e Jam s.r.l. ; Attualmente non è stato ancora ricevuto un prospetto con i relativi pagamenti e gli esatti importi incassati. L'Amministrazione è in contatto con lo studio legale ed ha già sollecitato, in quanto non tutti i multiproprietari hanno regolarmente comunicato all'Amministrazione gli eventuali pagamenti effettuati. Una volta ricevuto tale, l'Amministrazione provvederà a regolarizzare la ripartizione delle quote millesimali a norma dell'art. 1130 c.c. - legge 220/2012.

L'Amministratore fa presente che è in corso l'attivazione dell'area riservata sul sito della Comunione dei multiproprietari HOTEL POSTA RTA, (www.hotelpostamc.com) dove sarà possibile aggiornare i propri dati anagrafici e avere relazione della propria posizione contabile, inoltre, consultare ogni documento di amministrazione in modo trasparente e accessibile.

Infine, nonostante le difficoltà intervenute, sperando di procedere in via più favorevole per la stagione 2019/2020, saranno attivati i conteggi relativi ai buoni reddito e saranno regolarizzati i listini privilegiati con i multiproprietari che vorranno usufruire del proprio periodo di godimento.

L'Amministratore continua ad adoperarsi per l'intera Comunione dei multiproprietari nonostante alcune insidie e dissidenze, costantemente si rapporta con l'organo di Rappresentanti/Delegati dell'intera collettività, nonché il "Consiglio di Comunione" ed esegue pedissequamente la sua volontà nelle delibere assembleari adottate, rispettando accuratamente le disposizioni legislative vigenti.