

Relazione del revisore legale esercente attività di controllo contabile

Signori Soci della COMUNIONE Hotel Posta R.T.A,
la sottoscritta dott. Maria Francesca Petrella iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Bologna alla sezione A, al numero 1371/A ed iscritta all'albo dei Revisori Legali, tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, al numero 76498, sezione A, in qualità di Revisore Legale su incarico ricevuto dall'amministratore Federico Ricci, ha esaminato la documentazione contabile fornita dal cliente ed ha provveduto alla ricostruzione e rendicontazione delle operazioni contabili svolta dall'amministrazione nel periodo 01/10/2019 - 31/12/2020.

Parte prima

Relazione ai sensi dell'art. 14, primo comma, lettera a) del D. Lgs n. 39/2010

Ho svolto la revisione del rendiconto finanziario della Comunione Hotel Posta R.T.A. per il periodo 01/10/2019 - 31/12/2020.

La responsabilità del rendiconto finanziario in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete all'organo amministrativo della Comunione. E' mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto basato sulla revisione contabile.

Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto finanziario sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione legale dei conti è stato svolto in modo coerente con la dimensione del consorzio e con il suo assetto organizzativo.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall' Amministratore. Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale.

A mio giudizio, il sopramenzionato rendiconto nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione finanziaria della Comunione Hotel Posta R.T.A. in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

La redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalla legge compete all'organo amministrativo della società. La competenza del Revisore legale è quella di esprimere il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'articolo 14 comma 2, lettera e) del D.lgs. n 39/2010. A tal fine, ho svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti n. PR 001 emanato da Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob.

Parte seconda

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

Nel corso del periodo 01/10/2019 - 31/12/2020 la mia attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

In particolare:

- Ho vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
- Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessa, ho valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tale riguardo ho alcune osservazioni particolari da riferire.

Nel corso del periodo suddetto la Comunione non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali; sono state saldate alcune fatture relative ai lavori di messa a norma effettuate negli esercizi precedenti.

Nel rispetto delle previsioni statutarie, sono stato informato dall'amministratore sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. In particolare, le operazioni di maggiore rilievo finanziario effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio sono state le seguenti:

Lavori di messa a norma sono state saldate: le fatture dell'Ing. Bruti Kaplas per un totale di € 2.374,25 per le quali devono ancora essere versate le ritenute; le fatture di Salvadori Costruzioni per complessivi € 3.000,00; le fatture di Jam Srl per complessivi € 2.000,00.

MOVIMENTI 01/10/2019 - 31/12/2020	Pagate	Da pagare	Totale
1) Lavori di messa a norma anni precedenti			
Studio Ing. Atanasio Bruti Kapalas	2.000,00	374,15	2.374,15
Salvadori Costruzioni srl	3.000,00		3.000,00
Jam srl	2.000,00		2.000,00
Totale	7.000,00	374,15	7.374,25

Spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e consulenze: ammontano a complessivi € 2.062,20 per le quali devono ancora essere versate le ritenute;

MOVIMENTI 01/10/2019 - 31/12/2020	Pagate	Da pagare	Totale
2) manutenzioni ordinarie e straordinarie			
Maturi Flavio e Floriano - ordinarie	633,18 €		633,18 €
Murtas Valerio - straordinarie interventi	820,00 €		820,00 €
spese vive	141,39€		141,39€
Studio Ing. Atanasio Bruti Kapalas	513,02	96,00	609,02
Totale	1.996,20	96,00	2.062,20

Spese legali per un totale di € 28.442,48 di cui risultano ancora non versate le ritenute di acconto;

MOVIMENTI 01/10/2019 - 31/12/2020	Pagate	Da pagare	Totale
3) Spese Legali / consulenze			
Avv. Moser	6.500,00 €	1.029,20 €	7.529,20 €
Mario Petrone	1.331,51 €		1.331,51 €
rag. Naldi	518,37 €	97,00 €	615,37 €
avv. Chiozzini	6.500,00 €		6.500,00 €

avv. Masini	2.583,36 €		2.583,36 €
Avv. Guaglianone	7.213,86 €	218,75 €	7.432,61 €
Avv. Lorenzon	1.980,18 €		1.980,18 €
Totale	26.627,28 €	1.815,20 €	28.442,48 €

Spese amministrative per un totale di € 75.715,92.

MOVIMENTI 01/10/2019 - 31/12/2020	Pagate	Da pagare	Totale
4) Spese Amministrative			
Spese bancarie / spese postali x cassa	1.976,61		1.976,61
contributi O.M.F.	195,20€		195,20 €
prelievo per cassa	3.000,00 €		3.000,00 €
ritenute versate	987,08 €		987,08 €
assicurazione	2.500,00 €		2.500,00 €
gasolio riscaldamento	1.860,00 €		1.860,00 €
noleggi sala riunioni per assemblee	566,00 €		566,00 €
affitto ristorante	4.000,00 €		4.000,00 €
tipografia	535,58 €		535,58 €
Emolumenti ordinari Amministratore (2019-2020)	26.321,60 €		26.321,60 €
Pratiche aggiornamento Anagrafe	5.900,00 €		5.900,00 €
Compenso tenuta contabilità	1.248,00€		1.248,00€
contributo unificato procedimento legale	777,00 €		777,00 €
Rimborso spese straordinarie Amministratore (2019-2020)	7.202,15 €		7.202,15 €
Rimborso spese forf. Trasf. Amministratore	4.250,00 €		4.250,00 €
Rimborso trasferte Consiglieri e Delegati	14.396,70 €		14.396,70 €
Totale	75.715,92 €		75.715,92

Pertanto il rendiconto finanziario evidenzia un deficit di bilancio di € -15.120,37 che si riassume nei seguenti valori:

TOTALE USCITE	111.450,81
TOTALE ENTRATE	96.330,44
DEFICIT DI BILANCIO	-15.120,37

che deriva da:

TOTALE USCITE PAGATE BANCA	107.122,74 €
TOTALE ENTRATE INCASSATE BANCA	93.330,44 €
DIFFERENZA DI BANCA	- 13.792,30 €

TOTALE USCITE CASSA	4.328,05
---------------------	----------

TOTALE ENTRATE CASSA	3.000,00
DIFFERENZA DI CASSA	-1.328,05

Al 31/12/2020 i saldi delle disponibilità bancarie e di cassa, correttamente riconciliati, risultano:

	BANCA		CASSA	
	30/09/2019	31/12/2020	30/09/2019	31/12/2020
saldi	14.942,19 €	1.149,87 €	2.679,76 €	1.351,71 €

Per quanto riguarda le posizioni debitorie e creditorie sono analiticamente indicate nella nota integrativa con ampio dettaglio del contenzioso in essere e di quello concluso.

E' stato dato incarico ai legali per il recupero dei crediti nei confronti dei multiproprietari morosi, e sono anche in corso azioni stragiudiziali per la transazione di debiti residui relativi ai lavori straordinari 2016/2017.

L'amministratore tiene sotto controllo mediante sistemi informatici il quadro delle pendenze pregresse che aggiorna tempestivamente.

Conclusioni

Sulla base delle procedure svolte e degli elementi probativi acquisiti, non sono pervenuti alla mia attenzione elementi che inducano a ritenere che la contabilità ed il rendiconto condominiale per il periodo 01/10/2019 - 31/12/2020 non siano stati predisposti in accordo con le norme di legge

Bologna, 4 marzo 2021

In fede

Revisore legale

Dott. Maria Francesca Petrella

