

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

In virtù dei poteri conferitimi, quale Amministratore Pro Tempore e Legale Rappresentante della Comunione dei Multiproprietari della RTA Hotel Posta di via Cima Tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, Pinzolo, TN.

Sono a convocare con la presente V.S. e tutti i relativi membri del Consiglio di Comunione della RTA di cui: (membri regolarmente eletti come delegati/rappresentanti delle unità, mono proprietari, proprietario piano terra e proprietà ristorante per complessivi 1000/1000 millesimi).

### **All'Assemblea Ordinaria della Comunione RTA HOTEL POSTA**

che si terrà in 1° convocazione per il giorno di lunedì 22.04.2024 alle ore 19:00 ed in

2° convocazione il giorno di Martedì 23.04.2024 alle ore 10:00

presso "Sala Meeting" - 10° piano di ERGON COMMERCIALISTI,  
via Guglielmo Oberdan 140, 25128, Brescia.

#### Ordine del Giorno

1. Relazione Amministratore
2. Nomina/Rinnovo Amministratore biennio 2024-2026
3. Approvazione Rendiconto nonché Bilancio economico finanziario 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) della RTA HOTEL POSTA.
4. Approvazione Riparti Multiproprietari 2024
5. Approvazione nuovo fondo cassa 400 euro/millesimo
6. Ratifica dei precedenti verbali di assemblea della RTA HOTEL POSTA.
7. 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](mailto:hotelpostamc@gmail.com) (almeno 48 ore prima).

Colgo l'occasione per porgere i migliori saluti,

Data 10.03.2024

Amm. Dott. Federico Ricci  
Comunione Hotel Posta RTA



**RENDICONTO ECONOMICO-FINANZIARIO  
DELLA COMUNIONE R.T.A. HOTEL POSTA  
01.01.2023 – 31.12.2023**  
Via Cima Tosa 6-8, 38086, Madonna di Campiglio, TN.  
C.F. 91418530373

Data 10.03.2024.

Tale rendiconto economico finanziario è stato redatto in conformità agli obblighi di legge, ai sensi degli art.li 1100 c.c. e s.s. (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 2023.

In allegato al presente, per riscontro di consultazione vengono aggiunti gli estratti bancari con saldo alla data del 01.01.2023 ed al 31.12.2023.

**Attività**

Cassa al 01.01.2023	(€ -2.326,56)
Saldo iniziale c/c Sparkasse 01.01.2023 conto 6600033	€ 13.568,37
Saldo iniziale c/c Sparkasse 01.01.2023 conto 0230400	€ 61.145,95
Accrediti recupero quote di morosità multiproprietari 2023	€ 105.191,46
Canoni da Giglio srl	€ 78.000,00
Liquidazioni sinistri assicurativi	€ 3.500,00
<b>Totale attività (s.e. ed o.)</b>	<b>€ 259.079,22</b>

## Passività

Disponibilità liquide c/c Sparkasse al 31.12.2023 conto 6600033	€ 7.992,90
Disponibilità liquide c/c Sparkasse al 31.12.2023 conto 0230400	€ 28.175,21
Cassa Amministratore al 31.12.2023	€ 3.105,08
Versamenti IMIS – Comune di Pinzolo (annualità 2018, 2019, 2020)	€ 88.173,64
Acconto elaborazione pratiche multiproprietari IMIS (Rif. Verb. Di Delibera del 28.02.2023)	€ 10.000,00
Compensi professionali Amministratore (Rif. Verb. Di Delibera del 08.05.2022).	€ 10.400,00
Plafond forfettario di rimborso spese (Rif. Verb. Di Delibera del 08.05.2022).	€ 1.100,00
Rimborsi trasferte Amministratore 2023 (Rif. Verb. Di Delibera del 08.05.2022).	€ 6.600,00
Ripartizioni e conteggi quote multiproprietari 2023 (Rif. Di Delibera del 08.05.2022).	€ 9.811,20
Spese legali Avv. Moser	€ 13.058,38
Spese legali Avv. Chiozzini	€ 11.000,00
Spese legali Avv. Panteca	€ 2.872,00
Oneri e contributi O.M.F.	€ 97,60
Arch. Aldrighetti (Perizia CTP)	€ 2.137,60
Spese Amministrative	€ 5.550,80
Assistenza fiscale e tributaria RTA	€ 3.552,64
Adempimenti fiscali e Ritenute d'acconto F24	€ 4.695,80
Contributi Unificati per Decreti Ingintivi	€ 4.279,50
Ricerche Anagrafiche Proprietari (Rif. Verb. Di Delibera del 08.05.2022)	€ 4.500,00
Saldo Rimborsi Delegati - Consiglio di Comunione RTA (come da accordo congiunto Rif. Verb. Di Delibera del 27.07.2022).	€ 20.768,01
Canoni di locazione Ristorante RTA (Franco & Luisa)	€ 16.453,66
Assicurazione polizza RTA	€ 3.001,00
Spese di tipografia	€ 784,46
Varie	€ 248,82
Oneri e spese bancarie	€ 720,92
Totale passività (s.e. ed o.)	€ 259.079,22

## NOTA INTEGRATIVA

Si precisa che la gestione turistica Giglio s.r.l. nel corso dell'annualità 2023, non ha corrisposto all'Amministrazione canoni dovuti per un totale di euro 47.289,66.

Anziché contribuire 125.289,66, ha eseguito versamenti per soli 78.000,00 euro.

Per maggiori specifiche e delucidazioni: Si prega di fare riferimento al verbale di delibera del 27.10.2023. Sulla base di ciò si è reso indispensabile incaricare, come da accordi di Assemblea del 27.10.23 l'Architetto Samuele Aldrighetti, che ha eseguito Perizia Tecnica di Parte (stato dei luoghi nella struttura) contabilizzati per euro 2,137,60 – constatando oltremodo diversi vizi e difformità nella manutenzione ordinaria da parte dello stesso gestore turistico. Sempre in data del 27.10.23 l'organo del Consiglio di Comunione ha deciso di intraprendere azione giudiziaria per la risoluzione del contratto nei confronti di Giglio s.r.l.

Nel corso dell'annualità 2023, l'Amministrazione è riuscita a recuperare morosità di cui (fondo cassa 300 euro/millesimo e quote imis multiproprietari) un totale di euro 105.191,46 di tale avviso si è riusciti ad adempiere a n.3 versamenti annuali di imposta imis al Comune di Pinzolo, per le relative annualità (2018, 2019 e 2020). complessivamente per un totale di 88.173,64 euro. Per le relative pendenze e richieste Imis ai proprietari il Consiglio di Comunione ha deciso di incaricare l'Avvocato Luna Panteca per una consulenza e consultazione tecnico legale, contabilizzata in bilancio per totali euro 2.872,00.

L' Acconto elaborazione pratiche multiproprietari IMIS per euro 10.000,00 concerne quanto deliberato in Assemblea del 28.02.2023 (di cui punto n.3), nonché importo deliberato per il necessario calcolo specifico di importo Imis per ciascun multiproprietario (35,00 euro cad.) tale importo riguarda un costo una tantum e non vi sarà nelle successive annualità.

L'attività dell'Avvocato Franco Moser si riferisce alle impugnazioni di delibera dei mono proprietari A.p.b di Nocivelli Bruno S.p.a. e della Sig.ra Brigoni Dialma. (si veda bilancio, nonché rendiconto finanziario del 18.04.2023) contabilizzati per totali 13.058,28 euro. La prestazione dell'Avvocato Federica Chiozzini riguarda le attività di recupero morosità multiproprietari, per un totale di euro 11.000,00 (come da incarico di Assemblea del 28.02.2023). Inoltre, nel corso della presente annualità, con delibera di Consiglio del 27.10.2023 si è affidato l'incarico ad Avvocato Aldo Gioacchino Scuderi di procedere ad emettere precetti e decreti ingiuntivi ai n. 142 multiproprietari che ancora risultano morosi per un totale complessivo pari ad euro 134.142,18.

Da tali notevoli morosità, L'Amministrazione ha dovuto procedere ad una mole notevole di attività straordinarie per pratiche di ricerche anagrafiche, pari ad euro 4.500,00 (Rif. Verb. Di Delibera del 08.05.2022) poiché diversi multiproprietari risultavano deceduti/trasferiti/irreperibili. Quindi è risultato necessario riuscire a risalire alla fonte di documento anagrafico affinché si siano potute perfezionare le attività giudiziarie in corso, di recupero dei crediti verso i soggetti multiproprietari inadempienti. Si precisa che tali spese andranno ripartite per ciascun diretto responsabile e non saranno addebitate alla Comunione.

Nel corso dell'annualità 2023 sono stati erogati canoni di locazione alla proprietà del Ristorante, (Franco & Luisa s.r.l.) per un totale di euro 16.453,66.

Il saldo rimborsi delegati fa riferimento all'accordo definito nell'annualità 2022, (sulla base delle attività svolte dai precedenti delegati nelle annualità precedenti: dal 2013 al 2022) per i successivi e prossimi anni, come concordato in Assemblea del 27.07.22 saranno erogati solamente gettoni di presenza concordati in: euro 50,00 per ogni partecipazione ad Assemblea in presenza; euro 25,00 per ogni partecipazione ad Assemblea online; per eventuali spostamenti che riguardano impegni della Comunione concordati in apposita Assemblea: euro 0,50 a titolo di rimborso forfettario chilometrico.

#### Posizioni di Debito della Comunione:

Dal pregresso trascorso rimanevano in capo alla Comunione i debiti nei confronti di CIMA BRENTA 3151 s.r.l. al 31.12.2023 per complessivi euro 293.962,49 (si veda bilancio, nonché rendiconto finanziario del 18.04.2023). Tuttavia, in data del 22.02.2024 l'Amministrazione ha siglato un accordo di compensazione tra le parti CIMA BRENTA 3151 S.r.l. e CIMA BRENTA POSTA S.r.l. di cui la stessa "CIMA BRENTA 3151" ha provveduto a saldare per conto di "CIMA BRENTA POSTA" (in compensazione ai propri crediti) un totale complessivo di euro 155.869,50. All'esito di tale compensazione, il credito vantato da CIMA BRENTA 3151 S.r.l. è pari ad euro 138.092,99.

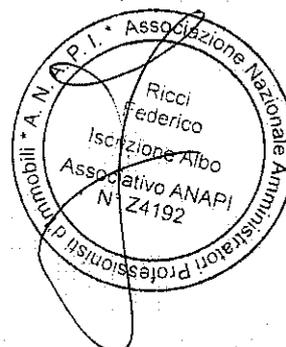
Inoltre, permangono fra i debiti euro 16.172,42 in qualità di spese non ancora liquidate ad ex Amministratore. (si veda bilancio, nonché rendiconto finanziario del 18.04.2023). Di tale importo è stato ricevuto in data del 27.01.2024 un atto di pignoramento presso terzi iscritto a ruolo in data 11.01.2024, presso il Tribunale di Bologna, rubricato al n. 84/2024, assegnato al Giudice Dott.ssa Patrizia Bellettati.

Infine, fra le pendenze debitorie di Amministrazione risultano ancora da adempiere i versamenti del soggetto d'imposta Imis per le annualità 2021-2022-2023-2024. (33.266,00 euro per ogni annualità; si veda verbale di assemblea straordinaria tenutosi in data del 28.02.2023). Per complessivi euro 133.064,00 oltre percentuali di ravvedimento alla data di pagamento degli stessi.

Si può quindi riassumere sommariamente che,  
Il totale delle posizioni di debito (s.e ed. o) risulta di 287.329,41.

Data 10.03.2024.

Amministratore Dott. Federico Ricci  
Comunione Hotel Posta RTA





**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 FALEGNAMI 2  
40061 MINERBIO BO

Saldo Contabile alla data 02/01/2023 13.568,37

General Data Protection Regulation  
G.D.P.R. EU - 2016/679



General Data Protection Regulation  
G.D.P.R. EU - 2016/679



Saldo Contabile alla data	31/12/2023	7.992,90
---------------------------	------------	----------

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



## Lista Movimenti

### Dati del rapporto

**Filiale** 119  
**Numero conto** 00230400  
**Iban** IT40 2060 4534 6700 0000 0230 400  
**Bic** CRBZIT2B119

COMUNIONE HOTEL POSTA RTA  
VIA FALEGNAMI 2  
40061 MINERBIO BO

Saldo Contabile alla data 02/01/2023 61.145,95

General Data Protection Regulation  
G.D.P.R. EU - 2016/679



Data Oper.	Data valuta	Importo	Descrizione	Numero op
------------	-------------	---------	-------------	-----------

<b>Saldo Contabile alla data</b>	<b>27/12/2023</b>	<b>28.175,21</b>
----------------------------------	-------------------	------------------

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

**General Data Protection Regulation  
G.D.P.R. EU - 2016/679**





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

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

**SOOPON**

Licenza 0196 del 04/03/2021

NUMERO DI ISCRIZIONE Z4192 VALIDO DAL 21/12/2017 AL 21/12/2024

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 ai 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 01/11/2022 a 01/11/2023

n. ONA HARDY IFL10320612

Bari, 22/01/2024

