



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì 6
ottobre 2017, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
177/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 247/471 quote

1. Saluto / presenze

L'amministratore saluta i presenti e li ringrazia per la partecipazione, pregandoli inoltre di iscriversi correttamente nell'elenco delle presenze, in quanto lo stesso servirà per il conteggio esatto dei voti.

Ricorda anche quest'anno l'importanza della presenza o dell'eventuale rappresentanza per procura. Si è accorto che negli ultimi anni c'è un preoccupante calo delle presenze e questo potrebbe portare all'annullamento dell'assemblea e alla riconvocazione di una seconda assemblea, con un aumento dei costi e dei disagi per tutti.

Una volta stabilito che l'assemblea è abilitata a deliberare si passa alle trattande.

2. Nomina degli scrutatori e della verbalista

Il signor Villat chiede che vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati il sig. Alessandro Dematteis e il sig. Luca Märki; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell'08.10.2016

Il verbale dell'assemblea dell'8 ottobre 2016 viene approvato dai condomini presenti, con un voto contrario.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Albergo

Sull'importante scoperto a carico dell'Hotel se ne parlerà al punto 8.

Manutenzione piscina

Sono state eseguite le solite manutenzioni ordinarie(tinteggi, sostituzione piastrelle, ecc.) Altro non è stato fatto quest'anno, anche perché l'anno scorso era stato chiesto espressamente dal proprietario dell'albergo e da un condomino, di voler contenere le spese relative alla piscina.

Internet/fibra ottica

Si informa che entro fine novembre 2017 sarà eseguito l'allacciamento della fibra ottica, che porterà una maggior velocità di internet e quindi un beneficio a tutti.

La sig.ra Corti pone l'accento su 5 problematiche:

- c'è stato un problema con la piscina: emanava un cattivo odore secondo lei per i pochi controlli sui valori. Si sarebbe dovuto chiuderla o avvisare i condomini;*
- all'entrata dello spogliatoio femminile il porta-salviette è rotto;*
- non ci sono serrature nello spogliatoio femminile;*
- dall'alto si vede la zona docce riservata alle donne: sarebbe possibile mettere un pannello o una tenda?*
- c'è un responsabile in palestra nel caso qualcuno si faccia male? C'è qualcuno di professionale in grado di intervenire in caso di incidenti sportivi ?*

L'amministratore risponde che per quanto riguarda i valori della piscina, gli stessi sono giornalmente controllati e viene redatto un rapporto scritto. Inoltre saltuariamente il Cantone esegue dei controlli, risultati sempre a norma. In agosto c'è stato effettivamente un problema con l'ozonatore che però non ha creato alcun pericolo alle persone, a parte l'odore sgradevole.

L'amministratore prende nota di far sostituire il porta-salviette rotto e di discutere in comitato il problema delle serrature mancanti, anche se da 40 anni è sempre stato così.

Per quanto riguarda il problema che dall'alto si vede la zona docce riservata alle donne, l'amministratore comunica che vedrà di trovare una soluzione.

Comunica che la palestra viene sorvegliata da telecamere controllate dal bagnino e vi è pure apposto un cartello che indica la responsabilità individuale. Si potrà però valutare se rendere agibile la palestra solo ai condomini e non più agli esterni.

Il sig. Belletti interviene sostenendo che la palestra dovrebbe essere vigilata da persone qualificate, anche per una questione di responsabilità.

L'amministratore risponde che il bagnino oltre al corso di salvataggio, ha fatto il corso samaritani e di primo intervento.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato dai condomini presenti, con un voto contrario.

5. Conto d'esercizio 2016/2017 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2016/2017, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2016/2017 datato 10.08.2017 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

Nessuno chiede più la parola; si passa alla votazione dei conti suddivisa in tre parti:

Prima votazione: si chiede di approvare i conti relativi alla piscina (Rfd 2402) pari a Fr. 245'905.55 .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto contrario.

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a Fr. 29'979.05 .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto contrario.

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 263'360.25 .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto contrario.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr . 539'244.85, con un voto contrario.

6. Scarico dell'amministrazione

L'amministratore chiede che venga dato scarico alla Reviamco SA per il suo operato fino ad oggi.

Nessuno chiede la parola; si passa quindi alla votazione e viene dato scarico dai condomini presenti con 1 voto contrario.

7. Approvazione del preventivo 2017/2018 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2017 e al 31.01.2018

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 562'000.-- .

Si passa alla votazione riguardo al preventivo e all'autorizzazione ad incassare gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza 30.11.2017 e 31.01.2018. Per la piscina la scadenza è unica al 30.11.2017.

La trattanda viene approvata dai condomini presenti con un voto contrario.

8 Autorizzazione ad adire le vie legali per l'incasso dello scoperto comproprietà (Rfd 2402) da parte dell'Hotel Albarella S.Bernardino Gmbh

L'amministrazione riassume la situazione dello scoperto da parte dell'Hotel e ne fa la crono-storia, spiegando la procedura necessaria per l'incasso.

Gli eventi del 2007

Era sabato 6 ottobre 2007 quando questa assemblea dei comproprietari della part. 2402, costituente la piscina del Complesso Albarella dovette occuparsi a fondo dei problemi posti dal mancato pagamento dei contributi alle spese comuni da parte dell'Albergo part. 2187, di proprietà della società anonima Hotel Albarella S. Bernardino Gmbh.

In quell'occasione l'assemblea accettò di modificare il regolamento relativo alla comproprietà piscina, che contestava come troppo elevata la quota di spese che lo stesso metteva a suo carico.

Tale modifica permise di incassare buona parte delle spese arretrate che l'albergo non aveva pagato adducendo tale motivazione (si trattava allora di quasi CHF 310'000) e di incassare, nel seguito, quanto il nuovo regolamento poneva a suo carico, e ciò nonostante l'albergo fosse – e sia ancora – chiuso da anni.

La situazione 2017

Trascorsi diversi anni, e nonostante la citata modifica del regolamento, questa assemblea deve purtroppo nuovamente occuparsi dell'albergo e degli arretrati accumulati dalla società sua proprietaria nel pagamento della sua quota di contributi alle spese comuni della comproprietà piscina.

Ad oggi essi ammontano a CHF 126'488.47, e dopo questa assemblea verrà inviata ai comproprietari la richiesta di versamento dell'acconto per l'anno contabile da poco iniziato, pari a Fr. 60'000.-- , che con ogni verosimiglianza pure non verrà onorato dall'albergo, portando il suo debito nei confronti della comproprietà piscina a complessivi Fr. CHF 186'488.47.--.

La problematica odierna

Dal punto di vista della liquidità, per far fronte quindi alle fatture ricevute e relative alla comproprietà piscina, si è dovuto far capo al fondo di rinnovamento, il quale però non ha lo scopo di sopperire a mancati pagamenti da parte di comproprietari e deve quindi essere, a questo punto, ricostituito nella sua integrità.

Si pone quindi il problema dell'assunzione della quota parte di spese di competenza e rimasta impagata dalla società proprietaria dell'albergo.

Non è infatti assolutamente più pensabile di continuare nell'attuale situazione, con l'albergo che non paga la sua quota parte di spese della piscina e accumula ulteriori arretrati: tale situazione infatti è ormai giunta un punto di saturazione e non può essere prorogata e sopportata ulteriormente.

La situazione giuridica del caso

È quindi necessario riproporre oggi i principi che erano già stati illustrati all'assemblea del 2007 per avere chiarezza giuridica sull'attuale situazione.

- *La part. 2402, la piscina, quindi, è iscritta a registro fondiario quale comproprietà suddivisa in 268 di comproprietà, di cui 67 quote spettano alla società proprietaria dell'albergo.*
- *A differenza della proprietà per piani, nella comproprietà semplice non è data, in caso di mancato pagamento dei contributi alle spese comuni, la possibilità di scrivere un'ipoteca legale a garanzia degli stessi sulle quote del comproprietario in mora.*

- *Allo stesso modo, la comunione dei comproprietari, a differenza della comunione dei condomini per piani, non ha diritti e doveri propri.*
- *La comunità dei comproprietari non può quindi iniziare a proprio nome una causa nei confronti del comproprietario moroso per l'incasso dei contributi non versati, e ciò per scelta precisa del Parlamento, che pur a conoscenza di tale problematica ha deciso di non modificare il codice civile su tale punto.*
- *Di conseguenza la comunità dei comproprietari come tale, e quindi l'amministrazione in suo rappresentanza, non può rivolgersi al giudice per ottenere la condanna del comproprietario moroso al versamento dei contributi impagati (tentativi in questo senso in passato sono stati respinti).*

Le possibilità di affrontare la situazione

L'unica norma di legge che può venirci in aiuto è costituita dall'articolo 649 del Codice civile svizzero, che indica, al capoverso 2:

Il comproprietario che ha sopportato più della sua parte di tali spese può chiederne compenso agli altri nella stessa proporzione.

Sulla base di tale normativa è necessario che gli altri comproprietari versino la parte di spese non pagata dalla società proprietaria dell'albergo, e ciò proporzionalmente alle quote che essi detengono.

Così facendo si realizza la fattispecie prevista dall'articolo citato, e cioè i comproprietari sopportano più della loro parte di spese.

Così facendo nascere il diritto previsto dall'articolo 649 di chiedere agli altri (in particolare alla società proprietaria dell'albergo) il "compenso" (cioè il rimborso) della parte di spese pagate in più.

***Ciò è quanto si chiede oggi a questa assemblea:
che i contributi alle spese della comproprietà non versati dalla società proprietaria dell'albergo part. 2187 siano versati, proporzionalmente alle loro quote, dagli altri comproprietari.***

Ciò fatto, ogni comproprietario avrà il diritto di pretendere dalla società morosa il rimborso di quanto pagato in più.

Poiché ciò comporterebbe però la necessità che ogni comproprietario pagante inizio una causa nei confronti del comproprietario in mora per il recupero di detta somma, la necessità quindi di oltre 200 cause giudiziarie, si propone di procedere in modo tale da poter iniziare un'unica procedura giudiziaria nei confronti del comproprietario moroso.

A tale scopo, dopo l'avvenuto pagamento della quota parte di spese supplementari non versate dall'albergo, i comproprietari potrebbero cedere il loro credito all'amministratrice Reviamco SA, che potrebbe in tal modo iniziare a proprio nome, ma nell'interesse di tutti i comproprietari paganti, una causa giudiziaria nei confronti della società proprietaria dell'albergo per il recupero della quota di spese da essa non versata.

La procedura proposta

La procedura che vi sottoponiamo oggi è quindi la seguente:

- 1) *Innanzitutto l'assemblea dei comproprietari dovrà approvare i conti per il passato esercizio, così che possa essere fatto il definitivo calcolo e la definitiva suddivisione delle spese tra i comproprietari;*
- 2) *In secondo luogo l'assemblea dovrà approvare i preventivi per il prossimo esercizio, così che l'amministrazione possa richiedere il versamento, anche all'albergo, del relativo acconto spese;*
- 3) *In terzo luogo i comproprietari dovranno versare, proporzionalmente alle loro quote, la parte di contributi scoperti in quanto non versati dalla società proprietaria dell'albergo, pari a Fr. 927.80 per quota;*
- 4) *Ciò fatto, ogni comproprietario potrà cedere a Reviamco SA (mediante dichiarazione scritta di cessione) il suo credito verso la società proprietaria dell'albergo per il recupero della quotaparte di spese pagate in più;*
- 5) *Reviamco SA potrà così, previa ultima diffida, iniziare una causa giudiziaria per l'intero ammontare, di cui sarà divenuto titolare per cessione, nei confronti della società proprietaria dell'albergo, affidandone la conduzione ad un legale.*

Va sottolineato che l'esito finale di tale azione giudiziaria può portare

- *al versamento da parte della società in mora di tutto o parte almeno di quanto dovuto, ma anche, in caso di sentenza di condanna seguita da mancato pagamento,*
- *alla dichiarazione del suo fallimento, che porterebbe verosimilmente alla vendita all'asta dei suoi beni, comprese le sue quote della piscina: cosa capiterebbe in tal caso (da chi verrebbero comprate, ad esempio, e a che condizioni) è evidentemente impossibile da prevedere oggi.*

Si apre a questo punto un'animata discussione tra i condomini.

C'è chi chiede quale esito avrà la causa, chi chiede se non si possano acquisire le quota-piscina dell'Hotel, chi addirittura ipotizza l'acquisto dell'Hotel, chi si domanda se non si possa arrivare ad una mediazione, chi vuole sapere cosa succederebbe se non tutti i 201 comproprietari dovessero pagare, chi immagina la chiusura della piscina.....

L'amministratore spiega di essere chiaramente disposto ad un colloquio ma che comunque non ritiene sia il caso di aspettare ancora in quanto se dovesse fallire la trattativa, un'eventuale causa si protrarrebbe nuovamente in tempi non propriamente brevi.

Per quanto concerne l'eventualità che non tutti i comproprietari dovessero rispondere positivamente all'assunzione della quota dello scoperto dell'Hotel, questo complicherebbe non poco l'iter giudiziario, a sfavore naturalmente di tutta la comproprietà.

Si passa alla votazione per autorizzare l'amministratore

- *a richiedere ai comproprietari il pagamento, proporzionalmente alle loro quote, delle partecipazioni alle spese comuni non pagate da Hotel Albarella San Bernardino GmbH*
- *a iniziare ogni procedura, giudiziaria o extragiudiziaria, nei confronti di Hotel Albarella San Bernardino GmbH, per il recupero del dovuto;*

La votazione viene approvata con un voto contrario.

9. Diversi

Cani

L'amministratore informa che il problema legato ai cani, pur migliorando rispetto al passato, è tuttora esistente e invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.

Apertura piscina

L'amministratore comunica i nuovi periodi di apertura della piscina:

*dal 22.12.2017 all' 08.04.2018
dal 16.06.2018 al 07.10.2018*

Il sig. Vivalda chiede come mai l'amministratore ha messo il voto sulla posa di un ombrellone su una terrazza.

L'amministratore risponde che non c'è un regolamento vero e proprio, ma si tratta di estetica e di decoro, come già discusso in passato in assemblea.

Il sig. Del Bue propone la posa di tende da sole uniformi per tutto il complesso. L'amministratore la ritiene una buona idea e ne discuterà sicuramente in comitato, portando delle proposte durante l'assemblea del prossimo anno.

Il sig. Märki ricorda la presenza di un defibrillatore e l'amministratore aggiunge che sia il custode sia il bagnino hanno fatto un corso per l'utilizzo e i relativi aggiornamenti periodici.

La sig.ra Corti comunica che la luce del garage è scarsa e non sempre va. L'amministratore incarica il custode di verificare.

La sig.ra Albani chiede se non si possa decalcificare le docce della sauna. L'amministratore verificherà questo intervento.

Il sig. Pesenti fa notare che sono sempre presenti le infiltrazioni d'acqua nei garage della parte Nord.

L'amministratore risponde che sia lui che il costruttore sono a conoscenza di questa perdita d'acqua, come pure del mal funzionamento dei posteggi mobili. Comunica che proprio oggi è arrivato il rapporto della ditta Liner SA che ha esperito una verifica in data 2 ottobre 2017.

Il sig. Belletti chiede se sono difetti di costruzione e come vengono regolati. L'amministratore spiega che regolarmente sono stati notificati difetti al costruttore il quale a varie riprese è intervenuto, anche se il problema comunque sussiste sempre.

Interviene il sig. Rosselli asserendo che fino ad ora si è sempre preso a carico i costi per le riparazioni e che i condomini non hanno mai dovuto sostenere spese in tal senso. Afferma comunque di essere sempre reperibile.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.15.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 5 ottobre 2018 alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Cinzia Gruarin