



Comune di Gambarogno

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 120

Magadino, 18 gennaio 2016

Risoluzione municipale no. 56

di competenza delle Commissioni delle petizioni e della gestione

Richiesta d'autorizzazione a intraprendere o stare in lite, a transigere e a compromettere in ogni tipo di procedura promossa da e nei confronti della J'J's Miraflores SA e del signor Albert Geisser, Lucerna, amministratore unico della J'J's Miraflores SA

Egregio Signor Presidente,
Gentil Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

in varie occasioni abbiamo avuto modo di informare il Consiglio comunale e la Commissione della gestione sull'annosa pratica che vede il Comune di Gambarogno opposto alla J'J's Miraflores SA per l'incasso degli affitti relativi a tre contratti di locazione presso il Centro Rivamonte di Quartino.

Gli stabili di Quartino, originariamente edificati e poi dismessi dalla Filatura, erano stati acquistati dal Comune di Magadino alla fine del 1999. Nei primi anni avevano ospitato il ristorante/minigolf gestito dalla ditta Hagmann SA, noto come Centro Tropicana. Negli anni successivi, il Comune ha eseguito importanti lavori sulle facciate, le cupole, gli impianti tecnici e pure costruito l'attuale Caserma dei pompieri. Nel corso dell'anno 2005, dopo pubblico concorso, tutti gli spazi commerciali erano stati affittati dalla J'J's Miraflores SA con tre contratti locativi: uno per il ristorante/minigolf, uno per gli spazi esterni e un altro ancora per gli appartamenti. Tutti i contratti prevedono la disdetta entro il 31 dicembre 2016 e una possibilità del conduttore di protrarre la locazione di altri 5 anni, con scadenza definitiva al 31 dicembre 2021.

Le pigioni annue dovute ammontano, secondo contratto, a CHF 60'000.00 per il ristorante/minigolf, CHF 21'600.00 per gli spazi esterni e CHF 24'000.00 per gli appartamenti. A questi importi vanno naturalmente aggiunte le spese accessorie e le tasse d'utenza.

Di rilevanza il fatto che nei contratti locativi è espressamente menzionato che il conduttore prende a suo carico le spese per eventuali ristrutturazioni e modifiche degli spazi locali, rinunciando a chiedere al locatore qualsiasi tipo d'indennizzo, anche nel caso di rottura di contratto.

Fino all'anno 2010, pur con qualche difficoltà, ritardo di pagamento e accordi vari per l'abbandono parziale di spese accessorie, i rapporti fra locatore e conduttore sono stati comunque buoni. In seguito, ad aggregazione avvenuta, il conduttore ha più volte sollecitato il Municipio con la richiesta di riduzione

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

delle pigioni e delle spese accessorie sottoscritte nei vari contratti locativi. In assenza di un accordo, ha poi iniziato ad avanzare pretese di risarcimento per presunti investimenti effettuati e perdite di guadagno causate, a suo dire, da manifesti difetti dei vani e delle proprietà locate. A seguito di ciò, gradualmente ha interrotto ogni tipo di pagamento, sia per le locazioni sia per le spese accessorie e le tasse d'utenza.

Inizialmente si è agito secondo le ordinarie procedure d'incasso, tramite Ufficio esecuzioni e fallimenti. Preso atto delle difficoltà causate dal conduttore, con continui allegati, opposizioni e quant'altro, ci si è dunque avvalsi di una società esterna specializzata nell'incasso di crediti. Costatato che anche quest'ultima era impotente e che la situazione debitoria iniziava ad assumere dimensioni preoccupanti, il Municipio ha dunque deciso di avvalersi di una consulenza legale a tutela dei propri interessi.

Si rammenta che in due differenti occasioni, nell'ambito dell'approvazione dei conti consuntivi 2013 e 2014, su invito del Revisore, era stata richiesta e poi approvata dal Consiglio comunale la costituzione di un accantonamento per rischi di perdita sugli affitti non incassati dalla J'J's Miraflores SA, per un importo complessivo di CHF 400'000.00 (nel 2013 CHF 250'000.00 e nel 2014 CHF 150'000.00). Analoga operazione è riproposta anche con il consuntivo 2015, per gli importi scoperti nel frattempo maturati.

Preso atto dell'evolversi della situazione e dello stallo in cui il Comune è venuto a trovarsi per le continue e costanti procedure dilatorie messe in atto dalla J'J's Miraflores SA, su consiglio del legale e con la presunzione che uno degli obiettivi del conduttore sia di protrarre al più possibile il periodo di locazione senza pagare il dovuto, impossessandosi di tutti gli attivi e svuotando di contenuto la SA, da poi mettere in liquidazione quando tutte le vie legali saranno terminate, si è deciso di sostenere una causa per responsabilizzare l'amministratore unico signor Albert Geisser di tutti i danni causati al Comune.

A seguito di ciò, con istanza del 6 novembre 2015, il Sig. Geisser ha interpellato l'Autorità di vigilanza sui Comuni segnalando una possibile irregolarità commessa dal Municipio che non ha richiesto al Consiglio comunale l'autorizzazione per stare in lite e dunque assegnato un mandato di consulenza senza la necessaria competenza.

In una prima risposta all'Autorità cantonale il Municipio ha comunicato che il Consiglio comunale era più volte stato informato dell'evolversi della situazione e che il mandato per consulenza legale era stato assegnato sulla scorta del ROC che prevede competenze delegate previste dall'art. 13 LOC, nei limiti previsti dall'art. 5 RALOC, che per un Comune di oltre 5000 abitanti ammonta infatti a CHF 100'000.00 per mandato.

La Sezione degli enti locali, con decisione del 22 dicembre 2015, riprendendo stralci del rapporto della Commissione della Legislazione del Gran Consiglio, che si era pronunciata nell'ambito del cambiamento dell'articolo 13 LOC sulle

competenze delegate dai Legislativi agli Esecutivi (Messaggio governativo no. 4671 del 27 agosto 1997), è giunta alla conclusione che il valore massimo di CHF 100'000.00 di delega va riferito al valore di causa e non al singolo mandato. Nel caso in oggetto, in considerazione degli importi di seguito indicati, che superano ampiamente il valore di delega, necessitiamo l'autorizzazione del Consiglio comunale per intraprendere o stare in lite.

Al 31 dicembre 2015 il totale degli scoperti dovuti dalla J'J's Miraflores SA al Comune di Gambarogno, per affitti, sono i seguenti:

Ristorante/Minigolf, comprese spese accessorie e tasse	CHF 348'401.30
Appartamenti, comprese spese accessorie e tasse	CHF 116'358.75
Spazi esterni, comprese spese accessorie e tasse	<u>CHF 66'600.00</u>
	CHF 531'360.05

A questi importi andranno aggiunti gli interessi di ritardo.

A sostegno della richiesta di autorizzazione a stare in lite per poterci avvalere di una consulenza legale, a titolo informativo, vorremmo fare il punto della situazione nella vertenza che vede il Comune di Gambarogno in lite con J'J's Miraflores SA, ripercorrendo ciò che è stato fatto nel 2015 e tracciando quindi alcune linee guida per il 2016.

Vertenze 2015

Il 2014 si era concluso con le varie procedure ricorsuali intentate dalla controparte, tutte volte a contestare le decisioni incidentali del 24.11.2014 che negavano l'assunzione della prova peritale e del sopralluogo per le due procedure di contestazione della disdetta e conseguente disconoscimento di debito (Ristorante/Minigolf e Appartamenti).

Procedura di ricusa del Pretore

Il 05.01.15 il Pretore ha respinto l'istanza di ricusa presentata della controparte il 09.12.14 nei suoi confronti. Contro tale decisione J'J's Miraflores SA ha interposto reclamo al Tribunale di Appello, in data 16.01.15, chiedendo la ricusa del Pretore e la concessione dell'effetto sospensivo. A seguito delle nostre osservazioni sull'effetto sospensivo (del 30.01.2015) e sul merito (del 16.02.2015), la seconda Camera Civile del Tribunale di Appello ha deciso, in data 12.05.15, la reiezione del gravame.

La procedura si è quindi conclusa definitivamente a favore del Comune.

Procedura di ricorso contro decisioni incidentali sulle prove 24.11.2014

In data 09.01.15 la terza Camera Civile del Tribunale d'Appello ha dichiarato inammissibili il reclamo della controparte del 09.12.14 riguardo le tre decisioni incidentali sulle prove del 24.11.2014.

La procedura si è quindi conclusa definitivamente a favore del Comune.

Decisione per la fissazione delle arringhe finali e decisione pretorile finale

Con scritto 17.02.15 il Comune ha chiesto al Pretore la fissazione dell'udienza per le arringhe finali riguardanti le due procedure di contestazione della disdetta e di disconoscimento di debito.

La controparte si è opposta a questa richiesta sostenendo che occorresse attendere la decisione del Tribunale di Appello riguardante la ricusa del Pretore.

Con decisioni 20.03.15 il Pretore ha deciso per le tre procedure di fissare il termine per l'udienza delle arringhe finali, aderendo così alla nostra richiesta.

Il 17.09.15 il Pretore ha emanato le decisioni riguardanti l'azione di contestazione delle disdette, respingendole nella sua interezza e confermando le disdette notificate dal Comune.

Con decisione 07.10.2015 il Pretore ha poi respinto anche l'azione di disconoscimento di debito concernente alcune pigioni scoperte a carico di J'J's Miraflores SA.

Nell'ambito della procedura di primo grado, il Comune ha così ottenuto piena ragione su tutta la linea sia per quanto riguarda la conferma delle disdette sia per quanto riguarda gli importi per i quali la controparte era in mora.

Appelli contro le decisioni 17.09.2015 e 07.10.2015

In data 19.10.15 la controparte ha interposto appello contro le due decisioni che confermavano le disdette per i contratti riguardanti il Ristorante/Minigolf, gli appartamenti e gli spazi esterni.

Il 09.11.15 la controparte ha impugnato in appello la sentenza 07.10.2015 che respingeva l'azione di disconoscimento.

Queste tre procedure di appello sono in corso e in questo periodo siamo nella fase del consueto scambio di allegati.

Istanza di espulsione

Il 06.10.15 il Comune, sulla base della decisione 17.09.2015 che confermava la disdetta per il contratto riguardante il Ristorante/Minigolf e i relativi appartamenti, ha inoltrato un'istanza di espulsione, in quanto non postulata in sede di contestazione della disdetta.

In data 31 dicembre 2015, il Pretore ha ordinato lo sfratto immediato dei locali (Ristorante-Minigolf, sei monolocali e l'appartamento di 3 locali) (decisione allegata).

Azione in responsabilità dell'Amministratore unico, signor Alber Geisser

In data 20.05.15 abbiamo inviato una missiva all'amministratore unico Geisser chiedendo conferme riguardo alla corretta contabilizzazione da parte di J'J's Miraflores SA delle pretese avanzate dal Comune, tanto più che difetta un deposito della pigione.

A seguito della risposta della controparte, secondo cui non garantiva alcunché, è stata da noi inoltrata, in data 27.10.2015, un'istanza di conciliazione, riguardante la responsabilità dell'amministratore unico, signor Albert Geisser.

A seguito dell'udienza di conciliazione del 15.12.15, data la mancata comparsa della controparte, è stata rilasciata l'autorizzazione ad agire che ci permette di inoltrare l'azione vera e propria nel termine di tre mesi a partire dal giorno dell'udienza.

In data 22 dicembre 2015 la Sezione degli enti locali, su segnalazione del sig. Geisser, ha affermato che il Comune deve richiedere un'autorizzazione a stare in lite da parte del Consiglio Comunale, siccome il valore litigioso è superiore alla delega di competenza rilasciata al Municipio e prevista dal ROC.

Lettera di Albert Geisser del 16.12.2015 e lettera dell'avv. Mosca del 23.12.2015

In data 16.12.15 l'amministratore unico Geisser ha informato il Comune:

- dell'ammontare totale delle sue pretese al 31.12.2015;
- che intende far valere l'opzione di prorogazione contrattuale dei 3 contratti di locazione fino al 2021;
- che si impegna a pagare dal 1 gennaio 2016 le pigioni per il Ristorante/Minigolf e i relativi appartamenti;
- che le pigioni per gli spazi esterni e il magazzino continueranno ad essere poste in compensazione con le pretese del Comune.

Con lettera del 23.12.15 l'avv. Mosca chiede al Municipio di contabilizzare le esposizioni indicate dall'inquilino con il citato scritto 16.12.15 e di avvisare la Commissione della gestione del Consiglio Comunale.

Prospettive e possibili sviluppi per il 2016

Procedura di ricusa del Pretore

La questione può dirsi conclusa, senonché il nostro legale ha intimato alla controparte il pagamento di CHF 1'600.- che prima il Pretore e poi il Tribunale di Appello hanno concesso al Comune come parziale indennizzo per spese di patrocinio (ripetibili). Se J'J's Miraflores SA non pagherà entro il 20 gennaio, sarà promossa una procedura esecutiva avendo in mano un titolo di rigetto definitivo, il che dovrebbe portare in tempi brevi all'incasso della somma.

Procedura di ricorso contro decisioni incidentali sulle prove 24.11.2014
Decisione per la fissazione delle arringhe finali e decisione pretorile finale
Appelli contro le decisioni 17.09.2015 e 7.10.2015

Queste procedure proseguiranno anche nel 2016 davanti al Tribunale di Appello che verosimilmente emetterà una decisione nel corso dell'anno. Occorre però dire che un ricorso al Tribunale Federale è possibile, per cui escluderlo sarebbe imprudente vista la strategia della controparte tenuta fino ad ora.

Istanza di espulsione

Abbiamo appena ricevuto la decisione che accoglie la nostra istanza di espulsione. Ancora una volta abbiamo ottenuto ragione in prima istanza. Ora attendiamo che trascorra il termine per interporre ricorso (al più tardi 18 gennaio 2016). Se la controparte farà appello, la decisione ex lege avrà effetto sospensivo.

Azione in responsabilità nei confronti dell'amministratore unico signor Albert Geisser

Abbiamo tre mesi dall'autorizzazione ad agire, trascorsi i quali si dovrà rifare il tentativo di conciliazione. Quest'ultimo serve comunque per esercitare pressione sull'amministratore e fargli capire che il Comune è pronto ad agire anche direttamente contro di lui.

Tra i vari temi è il meno urgente e si tratta peraltro di verificare bene la sussistenza già ora di un danno per il Comune, consistente nel rischio di non riuscire in futuro ad incassare i propri crediti dalla J'J's Miraflores SA.

Lettera del signor Albert Geisser del 16.12.2015 (protrazione contrattuale)

La questione legata alla protrazione contrattuale annunciata dalla controparte è legata alle decisioni che saranno adottate in seconda istanza. Se si dovesse ottenere ragione anche in seconda sede, come già in Pretura sulla disdetta e la sua validità, nessuna protrazione sarebbe evidentemente possibile, giacché il contratto su cui fonda non è più in essere.

Azione creditoria

L'azione creditoria avrà una duplice natura giuridica. Per le pigioni non corrisposte fino alla disdetta, si agirà in applicazione del contratto.

Per l'occupazione successiva alla disdetta, siccome per effetto della stessa il contratto è venuto a cadere, la giurisprudenza prevede il risarcimento dei danni del (già) locatore per mezzo di tre istituti giuridici: o un atto illecito, o un quasi - contratto oppure l'arricchimento indebito.

Nel nostro caso, vista la determinazione con cui la controparte si è rifiutata di depositare le pigioni, ha disatteso gli accordi e violato le norme contabili societarie, sostenere una causa creditoria per il risarcimento dei danni provocati al Comune dall'occupazione illecita della proprietà altrui pare essere il fondamento più appropriato.

Visto quanto riportato, tenuto conto del valore degli importi scoperti e della complessità delle procedure pendenti, appare irrinunciabile la necessità di avvalersi di una consulenza legale.

Purtroppo la legge non prevede scorciatoie e il diritto sembrerebbe essere eccessivamente garantista nei favori del conduttore che, con procedure defatigatorie, tenta di eludere i doveri contrattuali nei confronti del nostro Comune.

Il presente messaggio è stato discusso in data 18 gennaio 2016 e approvato dal Municipio con risoluzione no. 56.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte s'invita il Consiglio comunale a voler

risolvere

- 1. Il Municipio è autorizzato a intraprendere o stare in lite, a transigere e a compromettere in ogni tipo di procedura promossa da e nei confronti della J'J's Miraflores SA.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a intraprendere o stare in lite, a transigere e a compromettere in ogni tipo di procedura promossa da e nei confronti del signor Albert Geisser, Lucerna, amministratore unico della J'J's Miraflores SA.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Tiziano Ponti



Il Segretario

Alberto Codirolli