

# Assemblea di condominio allargata dell'ASCAPE–Riunione del 29 settembre 2017

La riunione inizia alle 9 del mattino.

Sono presenti :28 partecipanti, quindi tutti i membri dell'Assemblea Estesa di condominio dell'ASCAPE, tutte le proprietà e ASL rappresentate dai loro Presidenti di proprietà o i loro rappresentanti ASCAPE, ad eccezione della proprietà N, nonché il nuovo Segretario Tesoriere nominato dall'Assemblea di condominio estesa: Jean François Tavernier.

## Elenco dei partecipanti :

MAITRE Michel - Presidente Ascape

BAYOL Annie - Vice Presidente

GABRIEL Jérôme - Vice Presidente

BORJA Bruno – Sogire

MEZIANI Zohra – Pierre & Vacances

TAVERNIER Jean-François – Futuro Segretario Tesoriere Ascape

## Presidenti dei Consigli sindacali e delegati di condomini e dell'ASL:

ALQUIER Michel - M allée des Fleurs

ALTET Paul – ASL Villas Hameau

BILY J. Jacques – Hameau B

BOIRON Bernard – E (rappresenta MARGUERITE)

BROUARD Marcel – C

BULTEAU Gérard – L et Parcheggio Village

CAUDRELIER François – Bastides O

CHAMBERT Corinne – Bastides P

CLIET Marc – Parcheggio Village

COLOMBET Patrick – Hameau E3 E4

DAVRINCHE Philippe – Hameau A

HARLE JP – Hameau E1 E2 et Parcheggio

MONAMI Gilbert – Villas J

PICHARD JM - L

PONS Philippe – G

RAGOT Catherine – Hameau A

ROMAIN Olivier – Hameau D (supplenteMely)

SALEMI Philippe - A

SAMSON Jean – I

SCARPARO Georges - F

SOLELHAC B – K

TAPIERO Yves – C et E (negozi)

NON RAPPRESENTATO : GARNIER Jean – N

Il signore MAITRE apre la riunione, ringrazia Bruno Borja e presenta Jean François TAVERNIER.

1 –La Relazione del 25 aprile è convalidata all'unanimità

2 – Organigramma

Gli statuti sono stati finalmente portati in conformità e depositati in prefettura.

Sarà proposta una modificazione approfondita al voto dell'AG il 15 febbraio 2018: è necessario, tra l'altro, ridefinire un nuovo modo di rappresentazione e altre modalità.

La prossima AG dell'ASCAPE avrà luogo quest'anno il 15 febbraio 2018 alle ore 14 e si terrà a Cap Esterel.

Tutte le comproprietà devono obbligatoriamente aver tenuto la loro AG prima del 15 gennaio 2018: i Presidenti saranno i portatori del risultato dei voti ottenuti nella loro comproprietà.

### **3 – Informazioni e Confermazioni :**

Un nuovo conto bancario è stato aperto alla Société Générale di Fréjus-Saint Raphael.

Ormai, tutte le operazioni dell'Ascape si faranno con questo conto unico.

È riaffermato che l'Ascape gestisce le aree comuni a tutte le comproprietà, e non le comproprietà ed i comproprietari, gestiti dai loro amministratori rispettivi. In caso di problemi, il comproprietario deve contattare solo il suo Presidente del Consiglio Sindacale o il suo amministratore.

### **4 – Commissioni**

Sono state istituite commissioni, devono lavorare autonomamente e rendere conto.

1°) Finanza e bilancio, presieduta da Annie Bayol

2°) Spazi verdi e lavori, presieduta da Corinne Chambert

3°) Regolamento interno, presieduta da Philippe Salemi

4°) Modifiche degli Statuti assunte dalla signora Bayol, e dei signori Pichard e Colombet.

JF Tavernier suggerisce di definire in anticipo l'organizzazione affinché una prima versione possa essere presentata alla consultazione legale nel mese di dicembre.

5°) WI FI, presieduta da Jérôme Gabriel

Attualmente ci sono 2 reti: una per il telefono, l'altra per la televisione.

Ogni comproprietario dovrà presentare al voto, nell'Ordine del Giorno della sua AG, l'accordo dei proprietari per l'installazione della fibra ottica nelle parti comuni dell'edificio proposta da ORANGE.

6°) Comunicazione con Annie Bayol che gestisce sul Internet il blog Ascape illustrato da Philippe Pons.

Tutti i comproprietari sono invitati a sottoscrivere (questo è gratuito e riceveranno una email ad ogni nuovo articolo pubblicato). Nella parte inferiore di ogni articolo, è possibile lasciare un commento al quale sistematicamente ci sarà una risposta. È anche possibile compilare un module anonimo, con una risposta individuale.

Ricordo dell'indirizzo : <http://www.capesterel-ascap.com>

7°) Animazione : il sig. Tapierosi presenta come presidente, la signora Ragot ed i signori Boiron e Scaparo ne sono membri.

### **5 – AFULS**

2 AFUL (Associazione Fondaria Urbana Libera) in volume sono create ma non attivate : il Parcheggio Petit Prince (parcheggio, piscina, case e negozi Hameau) e il Parcheggio del Village.

Sono state avviate altre AFULS: piazza della *Bravade* (Grand Bleu), piazza delle *Arcades* (sala polifunzionale).

Dobbiamo finalizzare lo studio di queste pratiche e verificare principalmente l'osservanza dell'applicazione delle commissioni contributive di tutti i volumi concernati all'Ascape secondo le sue norme statuarie.

### **6 – Proposta di finanziamento forfettario per gli impianti collettivi**

P&V ha ingiunto l'Ascape di acquistare, al 1/10/2017, all'euro simbolico, l'attrezzatura sportiva di Cap Estérel e di assumerne tutti i rischi finanziari dell'operazione : il costo è stimato a più di 1 milione di euro all'anno, esclusi i costi eccezionali (riparazioni importanti, rinnovo di attrezzature usate o obsolete, sinistri).

Dovremmo anche fare ricorso a partner esteriori (di cui non possiamo essere sicuri della buona gestione) per gestire le attrezzature e non controlleremo i costi. P&V pone la seguente sfida : o l'Ascape (i proprietari di Cap Estérel) acquisisce queste attrezzature e ne ottiene il pieno controllo, o l'Ascape rifiuta la proposta e deciderà unilateralmente del futuro di queste attrezzature e di tutte le sue attività, comprese le attività di locazione, sul sito, ciò che lo porterà a morire, a breve termine: P&V sottointende ad esempio la privatizzazione delle attrezzature a solo beneficio dei suoi appartamenti in contratto, o addirittura la soppressione totale di alcuni di loro.

Inoltre, i comproprietari avrebbero accesso alle attrezzature a prezzi proibitivi.

Accettare immediatamente l'offerta di P&V ci porterebbe a un rischio noto: l'esplosione delle spese ASCAPE

Su questo principio, il comitato direttivo allargato ha informato P&V, qualunque sia la soluzione scelta, che sarebbe a l'insieme dei comproprietari decidere.

Di fronte a questo dilemma, il Presidente e il Comitato direttivo hanno cercato, da più di un anno, un compromesso che limiterebbe l'impatto e il rischio finanziario per l'Associazione, pur salvaguardando la vita di Cap Estérel.

Numerose riunioni sono state tenute con numerosi responsabili P&V e Sogire, le discussioni sono state spesso tese, dure... Oggi, un progetto di convenzione sta per essere accettato da P&V, che sarebbe :

- Non acquistare le attrezzature
- Partecipare forfettariamente alle spese operative, ossia 530 K€/anno (636 k€ tasse incluse)
- In cambio, fare beneficiare tutti i comproprietari dell'accesso gratuito alle attrezzature : piscina, golf, tennis.

Il Comitato direttivo ritiene che questo accordo, concluso per un periodo di tre anni, sebbene generi un sostanziale aumento delle nostre spese, ha punti positivi :

- Assicura la continuità del funzionamento di tutte le attrezzature alle condizioni attuali
- Conserva l'Ascape da qualsiasi rischio finanziario incontrollato
- Garantisce l'accesso gratuito alle strutture, dove i comproprietari dovevano pagare carte di ricreazione o costi di ingresso unitario

È concluso per un periodo di 3 anni e potrà essere rescisso o rinegoziato alla data di scadenza.

Il comitato direttivo riconosce che P&V ha finalmente temperato le sue intenzioni iniziali, nello scopo di preservare Cap Estérel.

Infatti, la domanda che dobbiamo porsi, in quanto proprietari, è la seguente : Che cosa vogliamo fare di Cap Esterel? :

- lasciarlo affondare (fine del campo da golf, chiusura delle piscine, diminuzione e fine dei negozi) fino a diventare una città morta...?

- preservare ciò che esiste, mantenere la qualità di un sito eccezionale, e ottimizzare il valore del patrimonio ?

Ogni proprietario deve ripensare la ragione della sua scelta di investimento a Cap Esterel : abbiamo acquistato un appartamento in un ambiente dove ci sono attrezzature molto interessanti: piscine, golf e tennis. Fino ad oggi non abbiamo pagato un centesimo per le spese generate dal loro funzionamento, a differenza di qualsiasi piscina o attrezzatura di proprietà.

- Il signore JF Tavernier ha presentato una simulazione dell'impatto finanziario del costo Ascape di questa operazione riportata a ciascun condominio, e un costo per abitazione su alcuni stati divisivi conosciuti (numero di amministrazioni detenute per lotto): per un monolocale, il costo sarebbe dell'ordine di 200 €/anno e per un appartamento con ¾ camere, potrebbe raggiungere i 400/500 €
- Su iniziativa del 3C una simulazione sarà presto messa in linea sul blog dell'ASCAPE

Infine, va sottolineato che, se l'accordo se stiamo negoziando non riesce, P&V ha già annunciato che tutti i suoi contratti saranno, alla loro scadenza, resi nulli. Questo non significa che P&V lascerà sistematicamente tutto domani, ma le sue condizioni operative saranno completamente riviste per l'estate del 2019 : alcune piscine saranno forse chiuse o riservate all'uso esclusivo dei proprietari P&V (ne è proprietaria), la carte ricreativa subirà aumenti notevoli.

Il Comitato allargato si dichiara quasi all'unanimità favorevole alla conclusione dell'accordo tale che è stato presentato oggi. Dopo una lettura esaustiva dell'accordo, e risposte date a tutte le domande fatte da tutti i partecipanti, (queste domande sono già state fatte dal COMPIL a P&V) viene richiesto un voto di principio per misurare la tendenza generale. Questo voto non impegna nessuno, ma deve dimostrare se abbiamo trovato una soluzione accettabile per la maggioranza dei rappresentanti dei comproprietari.

**Si è proceduto alla votazione :** (partecipanti dei 28 proprietari presenti)

Il Risultato è:

- 1 contro,
- 2 astensioni,
- **25 pro** (tutti gli altri)

Per più ampie spiegazioni, le modalità del voto dei comproprietari saranno le seguenti : Ogni Presidente e Amministratore metterà all'ordine del giorno della sua AG l'accettazione o il rifiuto dell'accordo tramite un testo di

risoluzione preciso che verrà comunicato. Le AG devono essere tenute entro il 15 gennaio 2018 (per informare P&V della nostra scelta prima l'inizio della stagione). A livello di condominio, tutti voteranno secondo la sua percentuale di comproprietà. La maggioranza emergerà e guiderà l'insieme della comproprietà. Ogni comproprietà darà la sua risposta, SÌ o NO, all'AG dell'ASCAPE che registrerà in base alle percentuali detenute da ciascuna di esse nello stato di divisione dell'ASCAPE.

#### **7 – Commissione di revisione dei conti:**

La signora Bayolha ha fatto un ottimo lavoro. Anche le attuali squadre di SOGIRE. C'è ancora un saldo di addebito di 120 000 € (da 400 000 € registrati 4 mesi fa), ma sembra che le somme possano essere recuperate entro un lasso di tempo ragionevole. Come previsto negli statuti, i condomini che non hanno pagato le loro spese in tempo saranno soggetti al piano di penalità dell'1% al mese. Ogni Amministratore deve fatturare le spese ai comproprietari, indipendentemente dal fatto che il proprietario sia affittando o no, spetta al comproprietario pagare. P&V non pagherà più alcun costo diretto all'ASCAPE per conto dei proprietari. Ogni condominio è quindi responsabile dei suoi comproprietari.

Il 19 ottobre 2017, i conti e le fatture saranno sottoposti a verifica in presenza del signore Borja, della signora Bayol, del signore Bulteau, del signore Brouard, del signore Gabriel, il revisore, e JF Tavernier.

#### **8 – REGOLAMENTO INTERNO**

Sarà finalizzato sotto la responsabilità di Philippe Salemi, e verrà proposto alla prossima SE.

#### **9- VITA DI CAP ESTEREL / SICUREZZA DEI LUOGHI:**

Corinne Chambert ci parlerà dei lavori urgenti legati alla Sicurezza ; sarà provveduto a soddisfare equamente i vari quartieri del sito.

Un lungo momento è stato dedicato alle difficoltà dell'estate, all'evoluzione della clientela, alle cattive condizioni di ricezione, insomma ai parametri aggravanti.

Constatazione : ci sono serate in cui si fuma e serate alcoliche sono organizzate. Ci sono anche dei figli di proprietari che fanno molto rumori, e si rammarica la moltiplicazione di atti di inciviltà.

È necessario ricordare il pericoloso derivante dalla pratica dei prezzi di affitti scontati.

Il circuito di videosorveglianza è in buone condizioni ? In generale, sì : funziona all'80% ed è utile.

Potremo svilupparlo in varie fasi, ci sono luoghi senza videosorveglianza da identificare.

#### **10 - LAVORI 2017-2018**

Il bilancio 17-18 potrà evolversi in base alle pratiche presentate e sarà votato all'AG del 15 febbraio 2018.

Le richieste dei proprietari non devono essere inviate direttamente alla commissione ma al loro Presidente o Amministratore.

La commissione Spazi Verdi e Lavori ha effettuato il giro del sito.

Non ci saranno nuovi lavori quest'anno tranne per problemi di insicurezza.

Sono stati richiesti numerosi lavori di ristrutturazione delle scali esteriori.

Ci sono anche lavori segnaletici da svolgere. La priorità sarà data alle vie pedonali, si propone di aggiungere passaggi pedonali e posti per i disabili.

La sostituzione degli alberi morti è necessaria perché occorrono 10 anni affinché un albero sia corretto.

Tuttavia, è stato diagnosticato che Cap Esterel è « sur-arboreato » in alberi che richiedono troppo annaffiature. È necessario introdurre nuove specie che richiedono poco irrigazione, che non si spaccano a causa del gelo e che richiedono pochi tagli. La potatura è spesso richiesta per permettere la vista sul mare, ma questo diventa problematico quando gli alberi sono piantati sul terreno del vicino e quando alcune specie non si intagliano.

Ci sono attualmente 2 frane da sorvegliare.

Dossier sull'illuminazione esterna : un importante lavoro di proposte è stato realizzato dalla commissione.

Il Bilancio lavori 2017/2018 è oggi fissato a 130 K€.

La riunione è tolta alle ore 18.

*PS : Il presente verbale della riunione del 29/09, il testo dell'Accordo, e il testo esatto della risoluzione che dovrà essere iscritta all'ordine del giorno di ogni comproprietà saranno tradotti in italiano e trasmessi ad ogni Presidente di comproprietà.*