



REVIAMCO SA

Studio fiduciario
6500 Bellinzona

Via Visconti 2
Tel. 091 826 23 03

E – mail info@reviamco.ch
Fax 091 826 39 19

VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 11 ottobre 2014, ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 26 condomini per un totale di 781/1000 quote di proprietà

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.

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

2. Nomina degli scrutatori e del verbalista

Il signor Villat chiede che venga nominato uno scrutatore. Viene proposto e nominato il sig. Renzo Pesenti ; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 12.10.2013

Il verbale dell'assemblea del 12 ottobre 2013 viene approvato all'unanimità, senza che venga fatto ulteriore uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominali vengono rispettate perfettamente.

Albergo

L'amministratore spiega che, contrariamente a quanto succedeva in passato e cioè che prima dell'assemblea l'Albergo provvedeva al pagamento dello scoperto, quest'anno invece risulta ancora da incassare l'importo di Fr.26'763.33.

L'argomento verrà trattato nell'assemblea di sabato pomeriggio.

Balconi

L'amministratore comunica che questo problema, che si trascina da anni, verrà approfondito nella trattanda "Diversi".

Spiega comunque che vi è stato un caso di infiltrazione d'acqua in un balcone e che l'operazione di sistemazione si è rivelata alquanto complicata.

Sinistri

Quest'anno è stato un anno molto particolare per quanto riguarda i sinistri annunciati all'assicurazione (nevicate abbondanti e rotture varie) e di conseguenza gli esborsi sono stati elevati.

Questa situazione ha preoccupato la compagnia assicurativa che avendo le nostre polizze in scadenza voleva proporre l'aumento delle franchigie. Ora il problema è risolto ma l'amministratore ha pensato di invitare all'assemblea di sabato pomeriggio l'assicuratore del complesso per una breve presentazione.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato all'unanimità.

5. Conto d'esercizio 2013/2014 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2013/2014, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il sig. Rickenbach Giovanni procede alla lettura del rapporto di revisione 2013/2014 datato 11.08.2014 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione

Il sig.Beretta-Piccoli chiede se le spese per l'ascensore vengono suddivise in millesimi o in funzione dei piani.

L'amministratore risponde che vengono suddivise sulla base di una chiave di ripartizione che risulta nel regolamento del condominio.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 161'719.65, come pure il rapporto di revisione, vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.

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 all'unanimità per l'operato della Reviamco SA.

7. Approvazione del preventivo 2014/2015 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2014 e al 31.01.2015

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 165'000.-- che varia di poco rispetto all'anno scorso anche perché i costi di gestione sono sempre gli stessi. Spese straordinarie e rilevanti devono sempre essere oggetto di una votazione separata.

Spiega nuovamente la motivazione delle due scadenze così ravvicinate.

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 30.11.2014 e 31.01.2015.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Diversi

Cani

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

Riscaldamento

L'amministratore informa che proprio in questi giorni si è verificato un guasto nel vaso di espansione del riscaldamento.

E' stato già richiesto un preventivo per la sostituzione pari a Fr. 20'000.-- . Si sta comunque valutando la possibilità di ripararlo con una piccola spesa. Se ciò non fosse possibile si dovrà provvedere alla sostituzione.

Balconi-parapetti-soletta terrazze

Già negli anni passati si era discussa un'eventuale sostituzione dei parapetti delle terrazze, ma poi la tematica è rimasta in sospeso in quanto la soluzione non è stata ritenuta ideale in quanto le macchie di salnitro si sarebbero comunque create sui parapetti.

Quest'anno diverse piastrelle delle terrazze si sono staccate e quindi la problematica è sorta di nuovo.

Inoltre in un appartamento la terrazza ha creato delle infiltrazioni d'acqua nei due appartamenti sottostanti.

Alcune settimane fa, dopo aver valutato diversi preventivi, si è optato per il rifacimento di questa terrazza che creava infiltrazioni, rimuovendo la soletta e rifacendola di nuovo. Verrà finita con del materiale in vetro-resina.

Questa terrazza, nella quale si è dovuti per forza intervenire vista l'infiltrazione, sarà la terrazza-cavia per in seguito eventualmente rifarla tutte con lo stesso procedimento.

Nell'assemblea del prossimo anno verranno sottoposti al voto i relativi preventivi.

Le cifre indicative che possono oggi venir fornite sono le seguenti: Fr. 7'000.-- /Fr.8'000.-- per le terrazze piccole; Fr. 18'000.-- / Fr. 20'000.-- per quelle grandi.

Il sig.Nasi, persona competente in materia, si è già messo a disposizione, e continuerà a farlo, per aiutare il comitato a fare le scelte idonee.

La signora Parmeggiani informa che ci sono delle crepe nella griglia della sua terrazza che andrebbero sigillate e inoltre ha notato che nell'ingresso C si sta rompendo l'intonaco.

La signora Remy chiede, visto che non c'è un posto per poter stendere la biancheria, se è possibile portare uno stendino in lavanderia.

La signora Parmeggiani propone una struttura estraibile a muro ad un modico costo.

L'amministratore risponde che è una buona proposta.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 10 ottobre 2015, alle ore 10.30 .

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.30 .

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Cinzia Gruarin