



## **V E R B A L E**

***dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di sabato 11  
ottobre 2014, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### Presenza

*Presenti:* sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
193/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio  
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per  
la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 268/471  
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.*

*Spiega che 4 condomini hanno richiesto una modifica al punto 9 dell'ordine del  
giorno e pertanto vengono aggiunti i seguenti punti:*

- *Discussione periodo apertura piscina*
- *Discussione periodo apertura sauna*
- *Acquisto macchine fitness*
- *Formazione gruppo di lavoro per la sistemazione della piscina*

*Il cambiamento dell'ordine del giorno viene approvato dai condomini presenti,  
tranne un voto astenuto.*

*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 vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati il sig. Giacomo Jacoma e il sig. Mauro Passoni; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.*

## 3. Relazione sulle assicurazioni

*L'amministratore introduce il sig. Claudio Ostini, assicuratore dei condomini per la parte RC e danni acqua, il quale espone all'assemblea una presentazione della Mobiliare Assicurazioni.*

## 4. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 12.10.2013

*La sig.ra Beyeler asserisce che l'amministratore e il comitato non hanno dato seguito alla richiesta formulata lo scorso anno e si riferisce a quanto scritto alla pagina 5 del verbale.*

*L'amministratore risponde che questo non corrisponde al vero in quanto il comitato ha eseguito i compiti arrivando alla conclusione con la trattanda 9 che verrà spiegata in seguito.*

*Il verbale dell'assemblea del 12 ottobre 2013 viene approvato dai condomini presenti, tranne un voto astenuto.*

## 5. Breve resoconto dell'amministrazione

### Albergo

*L'amministratore comunica che attualmente lo scoperto nei nostri confronti è pari a Fr. 26'763.33 e chiede pertanto cautelativamente all'assemblea l'autorizzazione se del caso a procedere per vie legali.*

*La richiesta dell'amministratore è approvata dai condomini presenti, tranne un voto astenuto.*

### Garage coperti al Panorama Nord

*Il garage esterno era l'ultima fase esecutiva non terminata; nel corso del 2013/2014 anche questo intervento è stato eseguito.*

### Programmi TV

*L'amministratore comunica che i canali attuali sono circa 60 ma proprio in questi giorni è in attesa di venir contattato da una ditta che propone un nuovo sistema. Il comitato affronterà in un prossimo futuro questa tematica.*

Sito Condominio Albarella

*L'amministratore spiega che il sito è stato realizzato e finora ha ricevuto circa 30 richieste per ottenere i codici d'accesso alla parte riservata ai condomini.*

*Comunica che per potere accedere alla parte riservata ai condomini è necessario inviare una e-mail all'indirizzo [info@reviamco.ch](mailto:info@reviamco.ch) chiedendo le credenziali per l'accesso. Verrà in seguito inviato un username e una password.*

*Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato dai condomini presenti, tranne un voto astenuto.*

6. 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. Roberto Fontana 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.*

*La sig.ra Beyeler domanda come mai l'Albergo paga solo i costi relativi alla piscina e non partecipa al pagamento di tutti i costi di gestione.*

*L'amministratore le rispiega per l'ennesima volta come viene fatta la ripartizione.*

*In buona sostanza all'Albergo vengono ripartiti due tipi di spese:*

- 1. Tutte le spese relative alla piscina (riscaldamento, centrale termica dell'acqua, ore custode e bagnino, spese amministrative correlate)  
Partecipa alla somma di questi costi nella misura di 67/268.*
- 2. Tutte le spese relative al riscaldamento, allestite in base alla convenzione a suo tempo stipulata. Dal momento che il riscaldamento è stato chiuso e l'allacciamento alla centrale termica tagliato, queste spese non vengono più addebitate.*

*Nessuno chiede la parola; si passa alla votazione dei conti che avviene in tre parti:*

*Prima votazione: si chiede di approvare i conti relativi alla piscina (Rfd 2402) pari a Fr. 227'053.30 .*

*I conti vengono approvati dai condomini presenti, tranne 1 astenuto.*

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a Fr. 27'421.20 .

*I conti vengono approvati dai condomini presenti, tranne 2 astenuti.*

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 314'529.60 .

*I conti vengono approvati dai condomini presenti, tranne 2 astenuti.*

*Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr. 569'004.10 .*

#### 7. 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 tranne 1 astenuto per l'operato della Reviamco SA.*

#### 8. Approvazione del preventivo 2014/2015 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà 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. 621'000.-- .*

*Si passa alla votazione riguardo al preventivo e all'autorizzazione ad incassare gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza 30.11.2014 e 31.01.2015. La trattanda viene approvata dai condomini presenti, tranne un voto astenuto.*

#### 9. Piscina progetti futuri

*Come richiesto da 4 condomini (Beyeler, Immo Sambe SA, Rosselli e Del Bue+Luisoni) in questa trattanda vengono inseriti i 4 temi già descritti al punto 1.*

##### Periodo apertura piscina

*Per il periodo di apertura della piscina la proposta che il comitato ha deciso di esporre è la seguente:*

*dal 20.12.2014 al 12.04.2015 e dal 13.06.2015 al 20.09.2015*

*A questo punto nasce una discussione impossibile da riassumere ma descritta separatamente nei vari interventi, non inseriti in questo verbale.*

*L'unica data alternativa proposta arriva dal sig.Pesenti Paolo:*

*dal 06.12.2014 al 12.04.2015 e dal 13.06.2015 al 04.10.2015*

*Si passa quindi ad una votazione su questi due periodi e la proposta del comitato passa con 23 alzate di mano contro le 19 della seconda proposta.*

*Periodo apertura sauna*

*Non si è nemmeno troppo discusso su questa proposta in quanto ritenuta improponibile dal punto di vista architettonico e di costo, trattandosi comunque di una soluzione transitoria.*

*Acquisto macchine fitness*

*Dopo discussione non si è arrivati a nessuna proposta da decidere.*

*Formazione gruppo di lavoro*

*Si vota sulla richiesta di formare un gruppo di lavoro e questa proposta non viene accettata con 182 voti contrati, 5 favorevoli e 6 astenuti.*

*Per concludere l'amministratore comunica che con il comitato valuterà un progetto per la sistemazione della piscina da portare alla prossima assemblea. Questo progetto sarà visibile a tutti sul sito del complesso Albarella al più tardi dal mese di marzo 2015. Entro fine luglio ogni condomino potrà fare le proprie osservazioni o proporre dei cambiamenti, che saranno discussi in comitato e portati all'assemblea.*

*10. Diversi*

*L'amministratore segnala che ci sono ancora alcuni problemi con la separazione dei rifiuti e invita nuovamente tutti i condomini a un più attento comportamento.*

*Ricorda la prossima data per il ritiro degli ingombranti: 10.06.2015 .*

*Il sig.Luisoni rende attenti che con l'Albergo nello stato attuale , il problema della sicurezza diventa rilevante.*

*L'amministratore conferma che scriverà all'amministratore della società che gestisce l'Albergo, come pure al Municipio di Mesocco, per renderli responsabili della situazione .*

*Una condomina fa notare che manca la luce sulla strada che porta alla Esso .  
L'amministratore prenderà contatto con il Municipio per questo problema come  
pure per il fatto che siamo sempre gli ultimi ai quali viene sgomberata la neve  
nella strada di accesso al complesso Albarella.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo  
sabato 10 ottobre 2015 alle ore 13.45 .*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle  
ore 16.40.*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*