



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 10 ottobre 2015 ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 42 condomini per un totale di 575/1000 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 vengano nominati due scrutatori. Vengono proposti e nominati il sig. De Ponti Roberto e il sig. Verzasconi Wicky; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell' 11.10.2014

Il verbale dell'assemblea dell'11 ottobre 2014 viene approvato all'unanimità, senza che venga fatto 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 condominiali vengono rispettate in maniera soddisfacente. Per legge l'amministratore è però tenuto a segnalare l'unico condomino moroso:

- Ambrosioni Dalmazio, scoperto Fr.4'776.90, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

L'amministratore informa che al momento di votare i conti si voterà anche per autorizzarlo se del caso a procedere per vie legali nei confronti del condomino moroso.

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.38'383.-- L'amministratore non nasconde di essere un po' preoccupato e aggiunge che l'argomento verrà trattato nell'assemblea degli Impianti Generali.

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

5. Conto d'esercizio 2014/2015 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2014/2015, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un maggior costo pari a Fr.4'536.90.

Il sig. Winkler procede alla lettura del rapporto di revisione 2014/2015 datato 6 agosto 2015 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Dodic fa notare come non ci sia stato un risparmio nonostante il nuovo sistema di lettura dei contatori di riscaldamento.

L'amministratore risponde che apparentemente è così ma in pratica no. In effetti il costo complessivo rispetto all'anno scorso è aumentato ma non per i litri consumati, ma per l'impennata del prezzo nella nafta. I litri sono sensibilmente diminuiti.

La sig.ra Dodic, ribadendo che lei era contraria alla posa dei contatori, chiede se il consumo dell'acqua calda è condiviso.

L'amministratore spiega che le spese di riscaldamento vengono così suddivise: 20% per la produzione di acqua calda ; 20% del consumo viene addebitato in base ai metri cubi degli appartamenti; il restante 60% sulla base della lettura dei singoli contatori.

Aggiunge che anche lui non è favorevole ai contatori nelle abitazioni primarie, mentre invece lo è in condomini di questo genere in quanto c'è troppa differenza nella presenza e nella frequenza dell'uso del riscaldamento.

La sig.ra Massera fa notare come il suo conteggio sia stato molto alto a causa delle valvole dei radiatori che non funzionavano.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr.287'536.90 messi in votazione e approvati all'unanimità.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr.151'433.90 come pure il rapporto di revisione, che vengono 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 2015/2016 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2015 e al 31.01.2016

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr.282'000.-- che varia di poco rispetto all'anno scorso.

La sig.ra Dodic interviene asserendo che il 20% in più per la manutenzione della piscina non è poco ; la piscina è diventata un pozzo senza fondo che costa più del riscaldamento.

L'amministratore risponde che se ne riparerà durante l'assemblea degli Impianti Generali.

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 30.11.2015 e 31.01.2016.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. 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.

La sig.ra Massera fa notare che ci sono molti mozziconi di sigarette all'entrata e nelle aiuole. L'amministratore risponde di averlo notato anche lui.

La sig.ra Massera ringrazia l'amministratore per aver dato seguito alla sua segnalazione riguardante la crescita di alcuni alberi nel lato nord del condominio, facendoli tagliare.

L'amministratore comunica che sta valutando di ritornare come in passato prima della costruzione della parte Nord, dove l'assemblea del venerdì sera veniva fatta a rotazione e di conseguenza ogni 3 anni.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.15 .

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 7 ottobre 2015, alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Guarin*