



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 10 ottobre 2015, ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 27 condomini per un totale di 734/1000 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. Maerki; verbalista è la sig.ra Tania Clerici.

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 ulteriore uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

L'amministratore informa i condomini che si tratta di un anno, per il Condominio, senza particolari problematiche.

L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominiali 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 c'è un importo ancora da incassare pari a CHF 38'383.00.

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.

I costi complessivi sono pari a CHF 168'938.50 contro il preventivo di CHF 165'000.00. Vi è un maggior costo rispetto al preventivo di CHF 3'938.50.

La signora Rupp chiede l'elenco dettagliato dei costi.

L'amministratore spiega che la solita documentazione inviata è già una nutrita documentazione; le fatture, ecc. sono state oggetto di revisione da parte dei membri del comitato.

Il sig. Rickenbach 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.

Il Conto d'esercizio 2014/2015 viene messo in votazione e approvato 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 CHF 164'000.00. Spiega nuovamente la motivazione delle due scadenze così ravvicinate.

Il sig. Santini chiede informazioni sulla problematica delle terrazze in quanto le piastrelle di alcune terrazze sono da rifare.

L'amministratore informa il sig. Santini che una terrazza è stata rifatta poiché il problema era da risolvere nell'immediato. Per quanto concerne le altre terrazze non vi è nessuna fretta, di conseguenza questo è un tema da inserire come trattanda nella prossima assemblea in quanto si dovrà discutere sui giusti materiali per il rifacimento delle terrazze.

L'amministratore spiega inoltre che se il problema delle terrazze è il cemento, l'intera spesa va nei costi del condominio, mentre se fosse una problematica di piastrelle, i costi sono a carico del singolo condomino.

Il sig. Pesenti chiede spiegazioni sui maggiori costi. L'amministratore lo informa che vi è appunto stata una perdita d'acqua in cantina e che non è ancora a conoscenza dell'intero costo per la riparazione.

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. Dimissioni di 1 membro di comitato

L'amministratore informa i condomini che la signora Mariangela Remy ha rassegnato le dimissioni quale membro di comitato; la ringrazia per l'operato di questi anni e annuncia che non vi è sostituzione della stessa all'interno del comitato.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

9. Diversi

Pulizia cani:

L'amministratore invita tutti i condomini al buon senso nel tenere il cane legato al guinzaglio e a rispettare la pulizia sui vari bisogni dell'animale.

Rotazione delle assemblee:

L'amministratore informa che, visto l'assestamento delle problematiche riguardanti i condomini, si è deciso per gli anni a seguire ad una rotazione delle assemblee come già fatta in precedenza.

Riscaldamento:

Il sig. Pesenti evidenzia il fatto che si tratta di un anno dove si è consumato meno per il riscaldamento e che si nota lo sforzo e un maggior controllo di ogni singolo condomino.

L'amministratore spiega che sicuramente c'è un beneficio sul buonsenso di ognuno nell'aver controllato e fatto buon uso del riscaldamento e che sicuramente l'anno prossimo si dovrebbe notare ancora di più sul minor consumo.

L'amministratore spiega che i termosifoni hanno più di 40 anni e consiglia ai condomini di procedere, in caso di dubbi a cambiare le valvole. Tiene a precisare che le spese per il cambio delle stesse sono a carico di ogni singolo condomino.

Finestre corridoio scale:

Il sig. Berretta Piccoli informa che ha notato che i davanzali delle finestre sulle scale si sono rovinati nuovamente. Chiede se non è possibile rivestire il profilo delle stesse in rame, in quanto si era già provveduto nel trattarle ma con scarsi risultati.

Conto Fondo di Rinnovamento:

Il sig. Berretta Piccoli chiede delucidazioni sul Fondo di Rinnovamento e il relativo conto bancario.

L'amministratore spiega che una volta c'erano degli interessi ad avere 2 conti separati, ma che oggi giorno effettivamente non serve più e che quindi ne basterebbe uno solo, così facendo si risparmierebbe sui costi bancari del secondo conto.

L'amministratore ringrazia per la disponibilità e rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato, 08.10.2016 alle ore 08.30.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.15.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Tania Clerici