



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

***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 della 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 proprietà 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*