



REVIAMCO SA

Studio fiduciario
6500 Bellinzona

Via Visconti 2
Tel. 091 826 23 03

E – mail Reviamco@Ticino.com
Fax 091 826 39 19

VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di sabato 10
ottobre 2015, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
214/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 273/471 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.

Comunica inoltre che l'ordine del giorno inviato ai condomini del Panorama presenta erroneamente una trattanda dell'anno scorso, la no.3, che viene stralciata e di conseguenza viene modificata la numerazione della trattande seguenti.

Informa che tutti i condomini hanno ricevuto la procura con la votazione per la trattanda no. 8 , tranne i condomini del Condominio Sud che non sono proprietari della piscina. Il formulario verrà ritirato dopo le spiegazioni alla trattanda apposita.

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. Ponti e il sig. Peroschi; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 11.10.2014

Il verbale dell'assemblea dell'11 ottobre 2014 viene approvato dai condomini presenti, con due voti astenuti.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Albergo

L'amministratore comunica che attualmente lo scoperto nei nostri confronti è pari a Fr. 38'383.-- e che quest'anno, a differenza degli anni scorsi, questo crea un po' di preoccupazione.

Spiega che la procedura d'incasso per vie legali nei confronti dell'Albergo è ben più complicata rispetto alla procedura nei confronti di un singolo condomino. Bisogna avere la prova del danno subito da ogni comproprietario e quindi ognuno dovrà pagare la propria parte dello scoperto dell'Albergo suddivisa in quote. A quel punto si potrà fare una causa collettiva a nome dei vari comproprietari che avranno pagato. Per avere una possibilità di recupero questa è l'unica via possibile, ma non è una garanzia perché l'Albergo potrebbe fallire.

Nasce tra i condomini un'animata discussione sui vari scenari possibili.

L'amministratore chiede cautelativamente all'assemblea l'autorizzazione se del caso a procedere per vie legali.

La richiesta dell'amministratore è approvata dai condomini presenti, con due voti astenuti.

Infiltrazioni d'acqua parte nuova

L'amministratore informa di aver ricevuto durante l'assemblea del Condominio Nord rassicurazioni da parte del sig. Rosselli, amministratore della Immosambe SA, il quale si è impegnato a sistemare definitivamente la problematica delle infiltrazioni d'acqua.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato dai condomini presenti, con due voti astenuti.

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.

Il sig. Manzoni Francesco procede alla lettura del rapporto di revisione 2014/2015 datato 06.08.2015 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Dodic chiede a quanto ammonta il costo totale della piscina e l'amministratore le risponde che l'importo è pari a Fr. 273'532.-- .

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. 273'532.-- .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 5 astenuti.

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a Fr. 29'153.65 .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 3 astenuti.

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 326'897.85 .

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 4 astenuti.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr . 629'583.50 .

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 dai condomini presenti con 3 voti astenuti 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. 623'000.-- .

La sig.ra Dodic interviene asserendo che oramai la piscina è diventata un pozzo senza fondo; pagando anche le quote dell'Albergo il costo della piscina salirebbe al 25% delle spese condominiali. Bisognerebbe fare uno sforzo per ridurre queste spese.

L'amministratore risponde che negli ultimi anni sono stati eseguiti per la piscina solamente lavori strettamente necessari; i macchinari essendo vecchi di almeno 30 anni ogni tanto hanno bisogno di una manutenzione o di una sostituzione particolare. Il preventivo è stato pertanto allestito tenendo conto di questa situazione.

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 dai condomini presenti con due voti astenuti.

8. Piscina, sauna, progetto nuovo, ristrutturazione

L'amministratore spiega come si è arrivati alle tre varianti da votare e ricorda che sul sito del Complesso Albarella dal mese di marzo sono stati pubblicati i progetti, i piani e i preventivi.

Interviene l'arch. Orsi, che ha allestito i progetti, spiegando all'assemblea i dettagli tecnici.

La sig.ra Beyeler domanda se per la piscina non si potrebbe chiedere una partecipazione al Comune o all'Ente Turistico, ed eventualmente verificare anche a livello cantonale.

L'amministratore risponde che sono già stati fatti dei tentativi in passato ma senza successo.

Il sig. Peroschi afferma di essere favorevole al rinnovamento ma ritiene che le offerte analizzate siano un po' troppo costose. Si potrebbe valutare l'alternativa "bagno a vapore".

Risponde l'arch. Orsi dicendo che la creazione di un bagno turco sarebbe risultata troppo onerosa e avrebbe creato problemi di umidità e di statica.

L'amministratore informa l'assemblea che i costi di gestione supplementari, se si optasse per la creazione di una nuova sauna, sono pari a Fr. 300.-- per condomino.

Il sig. Märki ricorda che l'Albergo non parteciperà a questa spesa.

La sig.ra Beyeler domanda se con la creazione della nuova sauna ci sarà la possibilità di tenerla aperta tutto l'anno.

L'amministratore risponde che se sarà scelta l'opzione di una nuova sauna, questo sarà possibile.

La sig.ra Beyeler chiede se anche con l'eventuale scelta della terza variante l'apertura sarà annuale e l'amministratore risponde che questa possibilità non è ancora stata valutata. Rassicura però che ogni eventuale lavoro dovesse venir realizzato , terrà conto di questo.

I signori Bernaschina e Genazzi chiedono quante persone utilizzano la sauna e il custode sig. Maksan risponde che i condomini fissi sono circa 15.

Vengono chieste delucidazioni sui tempi di realizzazione e l'amministratore risponde che nel caso di risistemazione dell'attuale sauna si può ipotizzare un termine a fine dicembre. Nel caso di nuova realizzazione i tempi potrebbero essere di circa 6 mesi.

La sig.ra Dodic chiede la possibilità di sapere per l'anno prossimo anche quante persone usano la piscina.

L'amministratore informa l'assemblea di aver ricevuto richiesta da parte di un condomino di proporre l'entrata in sauna con costume da bagno.

La risposta viene data dai frequentatori abituali della sauna, presenti in sala: la richiesta non è fattibile in quanto a causa della temperatura elevata i tessuti dei costumi potrebbero creare disagi dermatologici e cutanei.

E' auspicabile comunque che i fruitori della sauna si muniscano di asciugamani.

Dopo aver ritirato tutti i formulari per la votazione ed eseguito il controllo dei voti il risultato è il seguente:

- | | |
|--|----------------|
| - Variante 1, nuova sauna per Fr. 384'000.-- | 12 voti |
| - Variante 2, nuova sauna per Fr. 307'00.-- | 10 voti |
| - Variante 3, ristrutturazione per Fr. 60'000.-- | 96 voti |

Viene pertanto scelta a maggioranza la terza proposta.

9 Diversi

La sig.ra Dodic propone di far pagare il 50% delle spese relative alla sauna e alla piscina in proporzione all'uso. L'amministratore risponde che questo non è possibile in quanto vi è un regolamento, che si può modificare ma all'unanimità. La sig.ra Beyeler interviene dicendo che chi non vuole la piscina può vendere il suo appartamento.

Il sig. Del Bove osserva che manca un sistema di allarme nella sauna. L'amministratore risponde che verificherà anche in base alle norme vigenti per le saune pubbliche.

La sig.ra Beyeler fa notare che nelle doppie porte che collegano all'Albergo ci sono 2,5 cm di spessore da dove entra parecchia aria, e propone di posare del nastro adesivo. L'amministratore ne prende atto e provvederà ad intervenire.

Il sig.Wernli si dice contento della scelta relativa alla sauna e propone di cambiare anche le attrezzature sportive.

L'amministratore risponde che la priorità era la sauna ma aggiunge di aver comunque già individuato un possibile locale adatto a zona fitness.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 15.45.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2016 alle ore 13.45 .

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Gruarin*