



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

***dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193),  
comproprietà parcheggi (Rfd 2738) e Impianti Generali  
Albarella Neve, San Bernardino, di sabato 8 ottobre 2011, ore  
13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### **Presenza**

**Presenti:** *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
138/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio  
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per  
la comproprietà posteggi/RFD 2193 presenti 298/460 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 e passa quindi alle trattande.*

*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. Filip Maksan; verbalista è la sig.ra  
Cinzia Gruarin.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 09.10.2010

*Il verbale dell'assemblea del 9 ottobre 2010 viene approvato all'unanimità senza che venga fatto uso della discussione.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

#### Albergo

*L'amministratore spiega che l'albergo è ancora chiuso e non ha nessuna informazione in merito ad un'eventuale riapertura.*

*Lo scoperto dell'albergo nei nostri confronti è oggi pari a Fr. 25'089.28 .*

#### Tassazione IDA

*L'amministratore informa che anche la seconda e ultima rata pari a Fr.11'132.10 è stata pagata ed è chiaramente compresa nei conti di questo periodo contabile.*

#### Piscina

*Quest'anno è stato necessario chiudere la piscina per quattro giorni nel mese di gennaio a causa della rottura della batteria, che ha dovuto essere sostituita.*

*Come già fatto notare in questi anni, nonostante le manutenzioni necessarie effettuate, la piscina nei prossimi anni dovrebbe essere oggetto di una maggior sistemazione in quanto si tratta di una struttura che ha 30 anni.*

#### Posteggi

*L'amministratore spiega che quest'anno è stata acquistata da alcuni condomini una nuova comproprietà su cui sorgono ulteriori parcheggi, RFD 2738. Per quanto concerne la PPP 2193 se ne parlerà alla trattanda "Diversi".*

#### Rifiuti

*L'amministratore spiega brevemente quanto è stato fatto in merito al nuovo container rifiuti e alla creazione dei parcheggi; ne parlerà più dettagliatamente nell'apposita trattanda.*

#### Spazzaneve

*Nel mese di ottobre 2010 la nuova fresa è stata consegnata ed è funzionante.*

La sig.ra Pedrazzetti chiede lumi in merito al vecchio locale container.  
L'amministratore risponde che a suo tempo per problemi giuridici era stato acquistato dal condominio Sud che ha anticipato i soldi e pertanto è di sua proprietà ma è regolarmente iscritto il diritto a favore dell'intero complesso Albarella. Quest'anno si dovrà sicuramente rifondere al condominio Sud l'importo anticipato

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

#### 5. Conto d'esercizio 2010/2011 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2010/2011, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.  
Fa notare che rispetto al preventivo di Fr. 597'000.-- vi è un maggior costo pari a Fr. 3'588.90 .

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2010/2011 datato 08.08.2011 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Pedrazzetti chiede come mai vi è stato un aumento dei costi del riscaldamento nel condominio Bellavista.

L'amministratore risponde che nel mese di dicembre 2010 vi è stato un guasto nel sistema e per 3 settimane ha funzionato su "manuale" e non su "automatico" creando una lievitazione del consumo.

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. 227'955.90 .

I conti vengono approvati all'unanimità

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193) pari a Fr. 21'884.05 .

I conti vengono approvati all'unanimità

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 350'748.95 .

I conti vengono approvati con 2 astenuti.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr. 600'588.90.

#### 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 2011/2012 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2011 e al 31.01.2012

*L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 587'000.-- Ricorda come il prezzo della nafta rappresenta una variabile importante nel calcolo del preventivo.*

*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 30.11.2011 e 31.01.2012. La trattanda viene approvata all'unanimità.*

#### 8.Container rifiuti

*In ossequio a quanto deciso nell'assemblea dello scorso anno è stato acquistato il sedime RFD 2738 della Mont Bau AG da parte di 9 condomini (oltre la Mont Bau stessa), che hanno acquistato una quota adibita a parcheggio. In seguito è stata effettuata la relativa iscrizione. I comproprietari hanno concesso un diritto di superficie (diritto di costruzione) al complesso Albarella per la costruzione del container rifiuti.*

*Il sig. Schirinzi chiede informazioni in merito a chi deciderà come utilizzare il vecchio spazio rifiuti.*

*L'amministratore risponde che il comitato sta cercando la soluzione di utilizzo di cui tutti potranno beneficiare.*

#### 9. Piscina: manutenzione straordinaria Fr. 20'000.--

*L'amministratore chiede all'assemblea di votare una manutenzione straordinaria che non è da considerare come miglioria.*

*In effetti si tratta del rifacimento del quadro elettrico, non più a norma.*

*Si passa alla votazione della proposta che viene accolta all'unanimità.*

## 10. Diversi

### Sistemazione RFD 2193 comproprietà parcheggi

L'amministratore informa che questa trattanda è stata inserita nei "Diversi" in quanto si tratta solo di una informazione relativa alla comproprietà parcheggi. Questa comproprietà è stata costituita all'inizio della costruzione del complesso (30 anni fa) ma i parcheggi erano stati edificati solo in parte.

Per tale motivo fino al 30.06.2010 la suddivisione dei costi relativi alla comproprietà veniva fatta sulla base di 283/283 ma in realtà si tratta di una comproprietà di 460/460 .

Quest'anno l'amministratore ha steso i piani aggiornati di tutti i parcheggi, allestito la tabella delle attribuzioni e ha preparato il regolamento della comproprietà.

In sostanza la comproprietà è suddivisa nel modo seguente:

<b>Conteggio parcheggi/quote per stabile</b>	<b>Stabile</b>	<b>Posti auto</b>	<b>Quote/460</b>
Panorama Nord	P.Nord	74	138
Panorama Sud	P.Sud	42	84
Condominio Sud	Cond.Sud	27	54
Bellavista	Bellavista	75	147
Parcheggi comuni / ospiti	Comuni	36	37
<b>Totale</b>		<b>254</b>	<b>460</b>

Per poter registrare in modo definitivo la comproprietà si devono eseguire i seguenti 4 passi:

1. Cessione dei parcheggi esterni comuni ai condomini
2. Approvare i piani dei parcheggi aggiornati
3. Approvare una tabella di attribuzione dei parcheggi
4. Adottare un regolamento della comproprietà

Per coordinare la manutenzione (pulizia ecc.) di tutti i parcheggi di proprietà dei condomini sarà inoltre opportuno, quale 5° passo:

5. Sottoscrivere una convenzione con la particella 2738

*In allegato al verbale vi verranno trasmessi tutti i documenti che dovrete firmare in segno di accettazione (assemblee circolari), naturalmente dopo aver controllato che effettivamente il vostro parcheggio interno o esterno corrisponda a quello indicato. Se questo non dovesse essere corretto dovrete immediatamente informare la Reviamco SA.*

***Vi preghiamo di voler inviare tutti i documenti regolarmente firmati il più presto possibile*** in modo da raggiungere il quorum necessario e permettere all'amministratore di potersi recare all'Ufficio Registri per la registrazione definitiva sulla base delle vostre deleghe a questa assemblea circolare.

*Non essendoci nessuna votazione la trattanda viene qui terminata con l'invito nuovamente a voler ritornare firmati al più presto i documenti necessari.*

#### *Pulizia cani*

*L'amministratore, come ogni anno, invita i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche, appellandosi al buon senso e all'educazione. In effetti malgrado gli appelli anziché migliorare la situazione sembrerebbe peggiorata e non vorrebbe arrivare ad un regolamento specifico e quindi a delle sanzioni o divieti.*

#### *Rifiuti*

*Invita inoltre nuovamente tutti i condomini ad una più attenta separazione dei rifiuti e a non lasciare ad esempio le lattine in alluminio sporche in mezzo alla carta.*

*Ricorda che gli ingombranti vanno depositati unicamente quando sono esposte le date sulla bacheca (normalmente inizio giugno e metà agosto)*

*Il sig. Vivalda chiede se la strada che porta dal parcheggio verso la fonte minerale sarà tenuta sgombra dalla neve per il passaggio pedonale.*

*L'amministratore risponde in modo affermativo.*

*Il sig. Peroschi fa notare che per il pubblico esterno manca una segnalazione d'accesso alla piscina.*

*L'amministratore risponde che il problema era già emerso negli scorsi anni. Una soluzione esiste ma per il momento non ha ancora gli accordi necessari e comunque cercherà nel limite del possibile di risolvere il problema.*

*Il sig. Peroschi chiede inoltre la possibilità di mettere una tenda all'entrata della sauna per agevolare chi vuole spogliarsi.*

*Inizialmente l'amministratore risponde che questo si può fare ma in seguito viste le osservazioni della sig.ra Furrer decide di discuterne in comitato.*

*La sig.ra Pedrazzetti chiede la possibilità di ricevere un calendario con le date di apertura e chiusura della piscina.*

*L'amministratore risponde che viene seguita la stagione turistica ma comunque nel verbale segnalerà le date esatte :*

<u>2011:</u>	chiusura	09.10.2011
	apertura stagione invernale	17.12.2011
<u>2012:</u>	chiusura	15.04.2012
	apertura stagione estiva	09.06.2012
	chiusura	14.10.2012

*Il sig. Orsi chiede se per le comunicazioni importanti si può creare uno spazio apposito sul sito della Reviamco SA.*

*L'amministratore risponde che valuterà la proposta in comitato .*

*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 13 ottobre 2012 alle ore 13.45 .*

REVIAMCO SA

L'amministratore:  
Remo Villat

La verbalista:  
Cinzia Guarin