



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 8 ottobre 2011, ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino***

Presenza

Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati
tramite procura:
- 22 condomini per un totale di 634/1000 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. 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 ulteriore uso della discussione.*

4. Breve resoconto dell'amministrazione

L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominiali vengono rispettate in maniera soddisfacente da tutti tranne che in un caso.

Il sig. Villat spiega che con l'introduzione del nuovo codice di procedura civile per poter procedere all'incasso dello scoperto è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea ed è quindi obbligato a comunicare a tutti il nome del debitore, sig. Risetti Gianni, scoperto per l'importo di Fr. 1'119.50 .

Si passa quindi alla votazione per autorizzare l'amministratore a procedere tramite vie legali all'incasso dell'importo scoperto, che viene approvata all'unanimità.

Albergo

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

Durante l'assemblea del pomeriggio spiegherà più nel dettaglio la situazione dello scoperto.

Tassazione IDA

L'amministratore informa che anche la seconda e ultima rata pari a Fr.21'929.40 stata pagata ed è chiaramente compresa nei conti di questo periodo contabile.

Container rifiuti

L'amministratore spiega quanto è stato fatto in merito al nuovo container rifiuti e alla creazione dei parcheggi.

In ossequio a quanto deciso nell'assemblea dello scorso anno è stato acquistato il sedime RFD 2738 della Mont Bau AG da parte di 10 condomini, che hanno acquistato una quota adibita a parcheggio. In seguito è stata effettuata la relativa iscrizione. I comproprietari hanno concesso usufrutto al complesso Albarella per la costruzione del container rifiuti.

Prima dell'acquisto ci si è accorti dell'esistenza di un diritto di prelazione da parte del Condominio Sud e pertanto è stata indetta un'assemblea straordinaria in via circolare al fine di far cancellare questa prelazione.

La sig.ra Santini interviene dicendo che già l'anno scorso aveva richiesto uno studio sull'impatto ambientale del container rifiuti anche in relazione ai cattivi odori.

L'amministratore risponde che non è stato fatto niente in quanto lo studio ambientale era già stato eseguito al momento della pubblicazione della domanda di costruzione dei parcheggi da parte della Mont Bau AG, tramite l'architetto Gazzaniga.

L'amministratore ritiene che la costruzione del container rifiuti al posto dei previsti garage, per i quali la Mont Bau AG era già in possesso della relativa licenza di costruzione, ha sicuramente migliorato tale impatto ambientale. Inoltre ha di per sé risolto il grosso problema dello sgombero neve che potrà ancora venir effettuato senza ostacoli in quanto il sedime è di nostra proprietà e non di terze persone.

Per quanto riguarda i cattivi odori l'amministratore ritiene che a queste altitudini e con le basse temperature problemi non ne dovrebbero sorgere.

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 vi è un minor costo pari a Fr. 26'382.55 .

Il sig. Luca Märki procede alla lettura del rapporto di revisione 2010/2011 datato 11.08.2011 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 163'617.45, come pure il rapporto di revisione, vengono messi in votazione e 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 2011/2012 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà 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. 200'000.-- .

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 30.11.2011 e 31.01.2012.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Sostituzione parapetti terrazze

L'amministratore comunica che il materiale scelto per la sostituzione è l'alluminio e mostra un prototipo.

Restava ancora in sospeso se sostituire anche le travi portanti del parapetto che sono in legno, in quanto tale sostituzione avrebbe comportato un onere eccessivo, sia per la trave stessa che per la posa dei parapetti.

Inizialmente si era pensato di unicamente tinteggiare la trave, che avrebbe comunque comportato una manutenzione costante ogni 2/3 anni.

Si è deciso pertanto di rivestire la trave dello stesso materiale dei parapetti e meglio in alluminio. Il costo dovrebbe essere pari a Fr. 20'000.-- .

L'amministratore spiega che non essendo questa trattanda all'ordine del giorno non è possibile votarla in quanto non tutti sono presenti e pertanto verrà proposta durante una prossima assemblea.

Ricorda che il condominio Sud sarà l'ultimo a procedere alla sostituzione fra 2 o 3 anni in quanto le terrazze sono quasi tutte ancora in buono stato.

L'amministratore ricorda che nel condominio Sud, a differenza degli altri due, le terrazze sono eseguite in modo diverso e vi soprattutto il grosso problema dello sgocciolamento e del calcare.

Pertanto alla luce di queste problematiche il sig. Villat propone formalmente di sospendere l'esecuzione delle nuove terrazze in attesa di un approfondimento della tematica. Dove esiste un reale bisogno si potrebbero nel frattempo rinforzare gli angoli.

La sig.ra Remy si dichiara d'accordo e chiede se aspettando non c'è il rischio che il prezzo aumenti.

L'amministratore risponde che effettivamente questo ragionamento è stato fatto visto il cambio favorevole e senza il problema di cui sopra si sarebbe già potuto comandare il materiale.

Il sig. Märki asserisce che secondo lui il problema è difficilmente risolvibile .

L'amministratore assicura che il comitato si impegnerà per cercare di trovare una soluzione.

L'amministratore constata che vi è l'accordo di tutti i presenti per la sospensione temporanea dell'esecuzione dei nuovi parapetti.

9. Diversi

L'amministratore spiega brevemente, in quanto ne parlerà dettagliatamente nell'assemblea pomeridiana, la problematica legata all'iscrizione della nuova PPP parcheggi, RFD 2193.

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.

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. Pesenti fa notare che nelle tassazioni 2010 da lui ricevute è già inserito il nuovo valore di stima valido dal 2011.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.30 .

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 13 ottobre 2012, alle ore 08.30 .

REVIAMCO SA

La verbalista :
Cinzia Gruarin