



REVIAMCO SA

Studio fiduciario
6500 Bellinzona

Via Visconti 2
Tel. 091 826 23 03

E – mail info@reviamco.ch
Fax 091 826 39 19

VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 8 ottobre 2011 ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 45 condomini per un totale di 615/1000 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 vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati i signori Michel Del Bue e Lorenzo Orsi; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

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

L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominiali vengono rispettate in maniera soddisfacente.

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.35'137.80 è stata pagata ed è chiaramente compresa nei conti di questo periodo contabile.

Balconi

L'amministratore informa che il risanamento del beton dei balconi è stato fatto anche sulle ultime terrazze; parlerà in seguito in merito al rifacimento dei parapetti..

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. 6'798.75 .

Il sig. Giacomo Jacoma 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 conduttore chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr. 302'701.25 vengono messi in votazione e approvati con 44 voti favorevoli e 1 astenuto.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr. 143'330.05 come pure il rapporto di revisione, che vengono approvati con 44 voti favorevoli e 1 astenuto.

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. Nomina di un nuovo membro di comitato

L'amministratore informa che il sig. Fabio Cadei, che ha venduto l'appartamento, ha rassegnato le dimissioni da membro di comitato e viene proposto in sostituzione il sig. Lorenzo Orsi.

Non essendoci altre proposte la nomina del sig. Orsi viene messa in votazione e approvata con 44 voti favorevoli e 1 astenuto, il sig. Orsi stesso.

8. 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. 310'000-- . 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 condominiale e di proprietà in due rate con scadenza 30.11.2011 e 31.01.2012.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

9. 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-- .

Il sig. Franchini chiede se non sarebbe stato meglio unire i due lavori (sostituzione parapetti e rivestimento della trave)

L'amministratore conferma ma 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 l'assemblea dell'anno prossimo.

Il finanziamento dei parapetti verrà fatturato separatamente ad ogni condomino in base ai metri lineari del suo balcone. Per gli appartamenti che non hanno balcone chiaramente non verrà inviata alcuna fattura.

L'amministratore informa che, tempo permettendo, i lavori dovrebbero iniziare a novembre per la parte a sud del condominio, e in primavera per le parti a est e ovest.

Precisa inoltre che all'ordine del giorno figura un costo di Fr. 50'000.-- mentre a oggi è lievitato a Fr. 56'000.-- in quanto al momento della stesura del preventivo, in agosto, si era basato sul cambio di quel momento mentre oggi è aumentato.

Fa notare che i lavori di smontaggio dei vecchi parapetti verranno eseguiti dal custode e dal bagnino.

Viene messa in votazione la proposta di sostituzione dei parapetti in alluminio e la stessa viene approvata con 42 voti favorevoli, 2 contrari e 1 astenuto.

10. 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. Del Bue interviene facendo notare che mancano dei posacenere all'esterno dei condomini.

L'amministratore risponde che il problema è già stato segnalato e che provvederà a trovare una soluzione ma nel frattempo anche in questo caso si affida al buonsenso.

Il sig. Del Bue ha notato che nel Condominio Nord sono state posate delle tende da sole e chiede se è possibile farlo senza specifica richiesta.

L'amministratore risponde che effettivamente anche lui ha notato queste tende, posate senza criterio. Secondo lui è una tematica da tenere sotto controllo e bisognerebbe dare delle direttive chiare, altrimenti si rischia una confusione di stili e di colori.

L'amministratore assicura che in collaborazione con il comitato vedrà di elaborare una linea chiara da seguire e nel frattempo invita tutti a volersi astenere da eventuali iniziative personali.

Il sig. Orsi chiede di sensibilizzare tutti sulla regolazione della temperatura interna negli appartamenti che lui giudica troppo elevata.

L'amministratore risponde che questo è un problema che ogni anno viene discusso ed è soprattutto un problema del condominio Bellavista che si trova nel mezzo del complesso.

Sono già stati fatti diversi tentativi e la temperatura è già stata abbassata di un grado ma è comunque difficile riuscire a mettere d'accordo tutti su questo problema.

Il sig. Villat fa comunque notare che è una problematica che viene costantemente seguita dal custode. Invita comunque i condomini quando lasciano l'appartamento a voler abbassare sull' 1 il termostato per poi rialzarlo al loro ritorno. Così facendo sicuramente si può contribuire a ridurre sostanzialmente i costi di riscaldamento.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.30 .

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 13 ottobre 2012, alle ore 10.30 .

REVIAMCO SA

*La verbalista :
Cinzia Gruarin*