



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 12  
ottobre 2013, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
*190/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 274/471 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.*

***Vista l'esigua partecipazione tiene inoltre a sottolineare che è importantissimo essere presenti o dare procura in quanto, complice il fatto che non vi sono più grossi problemi, l'assenteismo potrebbe creare la situazione di dover riconvocare un'altra assemblea. Questo creerebbe sicuramente disagio a chi si è correttamente presentato o ha dato procura per la prima assemblea.***

*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. Hans Wernli e la sig.ra Catherine Beyeler; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.*

**3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 13.10.2012**

*Il verbale dell'assemblea del 13 ottobre 2012 viene approvato, senza che venga fatto uso della discussione, con un astenuto, in quanto nuovo proprietario e quindi non presente alla scorsa assemblea*

**4. Breve resoconto dell'amministrazione**

**Albergo**

*L'amministratore informa che la situazione con l'Albergo non è più così preoccupante come in passato e comunica che al 30.06.2013 lo scoperto era pari a Fr. 32'403.58 ma che ad oggi è stato regolarmente saldato.*

**Piscina**

*Durante l'ultimo anno, oltre al rifacimento del tetto, sono stati eseguiti, dal custode e dal bagnino, diversi altri lavori al fine di dare un altro volto alla piscina: cambiato docce, rifatto fughe pavimento e tinteggiato le pareti.*

**Garage Panorama Nord**

*Ad aprile la Immosambe SA ha iniziato l'ultima opera in sospeso, la costruzione dei garage, che è terminata nel corso del corrente mese.*

**Programmi TV**

*A seguito della digitalizzazione sono ancora stata cambiati diversi moduli.*

**Deposito biciclette**

*Il vecchio locale rifiuti è stato trasformato in un deposito che può contenere fino a 55 biciclette; viene chiuso a chiave ed è aperto dalle 08.00 alle 20.00 .*

*Il sig.Lattuada interviene facendo notare la pericolosità della mancanza di luce d'emergenza in piscina.*

*L'amministratore condivide questa preoccupazione e rispiega la problematica del generatore che non può venir utilizzato e conclude asserendo che vedrà di trovare una soluzione alternativa.*

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

**5. Conto d'esercizio 2012/2013 – informazione dei revisori – approvazione dei conti**

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2012/2013, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Il sig. Francesco Manzoni procede alla lettura del rapporto di revisione 2012/2013 datato 12.08.2013 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Il sig. Demenga fa notare che, a tutela dell'amministratore, il rapporto di revisione dovrebbe menzionare lo scioglimento degli accantonamenti.*

*L'amministratore risponde che in futuro vedrà di comunicare ai revisori di segnalare queste variazioni.*

*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. 249'614.32 .

*I conti vengono approvati all'unanimità*

**Seconda** votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a Fr. 47'733.35 .

*I conti vengono approvati all'unanimità*

**Terza** votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 362'145.80 .

*I conti vengono approvati all'unanimità.*

*Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr. 659'493.47 .*

**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 2013/2014 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2013 e al 31.01.2014*

*L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 636'000.-- .*

*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 30.11.2013 e 31.01.2014. La trattanda viene approvata all'unanimità.*

*8. Piscina – progetti futuri*

*L'amministratore comunica all'assemblea che la manutenzione generale di tutti i Condomini è tenuta in maniera eccellente mentre per la piscina è stato fatto solo lo stretto necessario. In effetti in questi anni è stata data la priorità alla sistemazione dei Condomini e non si è voluto caricare ulteriormente i comproprietari.*

*Oltre al rifacimento del tetto sono stati eseguiti diversi lavori di mantenimento: cambiato docce, rifatto fughe pavimento e quadri elettrici, e ritinteggiato.*

*L'amministratore elenca quelli che secondo lui sono i prossimi interventi necessari :*

- *l'attuale impianto di riciclo d'aria è ormai vecchio e quindi non più efficiente. E' già stata chiesta un'offerta per la sostituzione con un costo di circa Fr. 200'000 / Fr. 250'000 ;*
- *la macchina dell'ozono sarebbe da cambiare : costo circa Fr. 130'000.--;*
- *l'attuale locale sauna è troppo piccolo e sarebbe già quasi pronto un locale più grande nella parte Nord nel quale si potrebbe anche inserire una palestra-fitness e naturalmente tutte le installazioni per la sauna: costo circa Fr. 120'000 / Fr. 130'000.-- .*

*A questo punto l'amministratore chiede all'assemblea cosa ne pensa e se vi sono altri suggerimenti in modo da poter capire le priorità di intervento.*

*La sig.ra Beyeler asserisce che per lei il periodo di chiusura della piscina è eccessivo. In effetti per i condomini che come lei arrivano a San Bernardino nei periodi non turistici non è piacevole non poter usufruire di questo servizio.*

*L'amministratore risponde che comunque la piscina è aperta per 7 mesi l'anno e che i 5 mesi di chiusura corrispondono ai periodi di poca affluenza.*

*Qualche anno fa, a seguito di alcune richieste, si era provato ad aprire in periodi solitamente di chiusura ma l'affluenza si limitava ad alcune persone al giorno, veramente troppo poche rispetto al costo giornaliero.*

*La sig.ra Beyeler chiede se non sia possibile aumentare i giorni di apertura almeno per quanto riguarda la sauna .*

*L'amministratore afferma che nella situazione attuale non è possibile in quanto vi è un'unica entrata per la piscina e per la sauna e vi sarebbero troppi pericoli lasciando entrare persone senza un responsabile presente.*

*La sig.ra Beyeler chiede di fare un'entrata provvisoria. L'amministratore risponde che risulterebbe difficile e il costo non sarebbe solo di poche centinaia di franchi ma molto più probabilmente di qualche migliaia. Comunque non si potrebbe decidere in questa occasione non essendo la spesa all'ordine del giorno.*

*Un altro aspetto importante è che quando la piscina è chiusa anche il riscaldamento è spento e quindi entrare in un locale gelido non sarebbe l'ideale.*

*Il sig.Orsi interviene ringraziando per i lavori finora eseguiti per la piscina e fa notare che con una spesa non eccessivamente alta si potrebbe rendere l'attuale locale fitness molto più piacevole.*

*L'amministratore risponde di essere d'accordo. In effetti avere la piscina è importante anche perché aumenta il valore degli appartamenti. Finora si è intervenuti gradualmente e solo sull'essenziale anche perché non era forse il momento opportuno per maggiori investimenti.*

*L'amministratore propone di aspettare fino alla prossima assemblea nella quale verranno fatte proposte concrete che verranno inserite nell'ordine del giorno.*

*Il sig.Luisoni asserisce che l'entrata della piscina non è molto visibile e questo crea dei problemi di accesso.*

*L'amministratore è d'accordo e comunica che un'alternativa sarebbe la scala tra i Condomini e l'Hotel. Questo sarebbe il punto giusto che sicuramente era già stato pensato alla creazione del complesso ma che purtroppo è di proprietà dell'Hotel.*

*In passato l'amministratore aveva già fatto richiesta all'Hotel di poter realizzare questa entrata a spese dei Condomini ma l'autorizzazione non era stata concessa Ora si impegna a riprovare nuovamente.*

*La sig.ra Beyeler e il sig.Del Bue chiedono se non sia possibile ottenere dei sussidi cantonali visto che siamo in una zona turistica.*

*Il sig.Bernasconi interviene dicendo che i condomini hanno già sopportato diversi investimenti pesanti e pertanto ora bisogna dare importanza alle priorità*

*L'amministratore conclude la trattanda dicendo di aver acquisito abbastanza informazioni sull'argomento da poter portare all'assemblea dell'anno prossimo delle buone proposte.*

*Vi segnaliamo le date di apertura della piscina 2013/2014:*

<u>2013:</u>	<i>chiusura</i>	<i>15.09.2013</i>
	<i>apertura stagione invernale</i>	<i>21.12.2013</i>
<u>2014:</u>	<i>chiusura</i>	<i>30.03.2014</i>
	<i>apertura stagione estiva</i>	<i>21.06.2014</i>
	<i>chiusura</i>	<i>21.09.2014</i>

### 9. Diversi

*Nelle varie assemblee era stata sollevata la richiesta di poter inoltrare la documentazione relativa alla convocazione tramite e-mail. L'amministratore ritiene buona la proposta e si impegna a valutare e proporre eventualmente anche un sito per tutto il complesso Albarella.*

*L'amministratore informa l'assemblea che vi sarebbe la possibilità di installare un apparecchio che permette a tutti di utilizzare un telecomando, e non più la chiave, per entrare nei garage. Il costo totale per tutto il complesso è pari a Fr.450.-- ; il costo di ogni singolo telecomando è di Fr. 50.-- .*

*L'assemblea approva questa iniziativa. Chi fosse interessato ad avere dei telecomandi può richiederli e pagarli direttamente al custode.*

*Il sig.Luisoni asserisce che nelle aiuole davanti ai Condomini non vi è più tanta copertura e chiede se non sia possibile sistemarle.*

*L'amministratore risponde che questa riflessione era già stata affrontata e sta valutando se rimettere la corteccia o addirittura sostituirla con dei sassi.*

*L'amministratore, nella sua qualità di presidente del negozio cooperativa Denner, si permette di sensibilizzare l'assemblea sulla sopravvivenza dell'unico negozio presente a San Bernardino. Spiega che negli ultimi 2 anni, a causa della chiusura degli impianti e della conseguente diminuzione dei villeggianti, vi è stato un notevole calo di cliente e rispettivamente di cifra d'affari. Invita pertanto tutti i condomini a voler sostenere questa cooperativa facendo acquisti regolarmente e non solo acquisti "d'emergenza" in quanto se il negozio dovesse chiudere anche queste spese occasionali non si potrebbero più fare.*

*I sig.Corti fa notare che la parete di cemento armato che dal posteggio scende verso la piscina è molto rovinata e si vede la sporgenza dei ferri interni.  
L'amministratore ne prende nota e vedrà di fare il possibile.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 11 ottobre 2014 alle ore 13.45 .*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 15.35.*

**REVIAMCO SA**

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*