



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
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 12 ottobre 2013, ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 20 condomini per un totale di 533/1000 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.

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 venga nominato uno scrutatore. Viene proposto e nominato il sig. Luca Märki ; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 13.10.2012

Il verbale dell'assemblea del 13 ottobre 2012 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.

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.

Balconi

Informa che i balconi di questo Condominio sono stati solo ritinteggiati e non cambiati come nel Condominio Bellavista e Panorama Sud.

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.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a Fr. 6'201.68 e ricorda nuovamente come il costo della nafta sia una variabile importante.

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.

Nessun condomicino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 164'798.35, 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 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. 169'000.-- .

Fa notare come la manutenzione generale di tutti i Condomini è tenuta in maniera eccellente; discorso a parte è la situazione della piscina che sarà oggetto di trattanda durante l'assemblea del pomeriggio.

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. Cancellazione menzione 2175

L'amministratore spiega che la maggior parte dei Condomini al momento dell'iscrizione a Ufficio Registri presenta tale menzione ed è consuetudine in seguito farla cancellare.

La richiesta è quindi di autorizzare l'amministratore a inoltrare un'istanza per chiedere la cancellazione della menzione "Costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio " del 29.10.1974, documento 196.me .

Si passa alla votazione che viene approvata all'unanimità.

9. Installazione contatori di calore per Fr. 11'000.--

L'amministratore spiega che il metodo utilizzato finora per la ripartizione dei costi è in base ai metri cubi.

Il problema dello spreco inutile era già noto da tempo ma se né è avuta ulteriore conferma quando in primavera il custode, per i lavori di rifacimento balconi, ha dovuto entrare negli appartamenti e si è accorto che in quasi il 90% degli stessi i radiatori erano accesi e quindi caldi.

La riflessione in merito ad un eventuale cambiamento è nata controllando i conti del Panorama Nord: ci si è accorti che i costi sono notevolmente minori rispetto agli altri Condomini e che questo non è solamente dovuto alle migliori tecniche di isolazione ma molto probabilmente il contatore calorico sensibilizza maggiormente i vari proprietari.

L'idea sarebbe quindi quella di installare su ogni radiatore un contatore di calore che permetterebbe ad ogni condomino di pagare solo il proprio consumo effettivo. Questa installazione ha un costo unico pari a Fr. 11'000.-- , più il costo annuale della lettura pari a Fr. 5.90 per radiatore.

Entrerebbe in funzione il 01.07.2014 e pertanto la prima lettura avverrà in data 30.06.2015.

L'amministratore fa notare che vi è però un accorgimento importantissimo sul quale bisognerà prestare molta attenzione. Dopo l'installazione non si dovrà chiudere totalmente la manopola del radiatore ma la si dovrà lasciare aperta sul minimo. La chiusura totale potrebbe comportare un guasto con conseguente costo per lo sblocco o per l'eventuale sostituzione che dovrà avvenire tramite un idraulico.

Le spiegazioni di dettaglio verranno fornite al momento della posa.

L'amministratore informa che durante la precedente assemblea un condomino ha fatto la richiesta per dei contatori con display in modo da avere la possibilità di vedere il consumo del proprio appartamento.

L'amministratore provvederà a informarsi in merito a questo tipo di contatore.

Il sig. Ballabeni chiede come avverrà la lettura e l'amministratore risponde che verrà eseguita dalla ditta fornitrice una volta all'anno senza dover entrare negli appartamenti.

Si passa alla votazione riguardo all'installazione di contatori di calore che viene approvata all'unanimità.

9.1 Modifica regolamento art. 18.1

Viso che l'assemblea ha approvato l'installazione dei contatori di calore bisogna di conseguenza modificare il regolamento in quanto in quello attuale è prevista la ripartizione delle spese di riscaldamento sulla base dei metri cubi.

Pertanto il nuovo articolo proposto è il seguente: "le spese di riscaldamento verranno assunte da ogni condomino in base alla cubatura dell'appartamento se non vi è un'altra base di calcolo".

Si passa quindi alla votazione per la modifica dell'art. 18.1 che viene accettata all'unanimità.

10. Diversi

L'amministratore informa che il problema legato ai cani secondo il custode è notevolmente migliorato ma non del tutto sparito e pertanto invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.

Ricorda inoltre che esiste un container rifiuti e spiega ancora una volta la necessaria separazione. Fa inoltre notare che per quanto riguarda gli ingombranti vi sono due date che saranno comunicate anticipatamente mediante avviso in bacheca. All'infuori di queste date è severamente vietato depositare oggetti ingombranti.

Il sig.Ballabeni fa notare che bisognerebbe cambiare le porte degli appartamenti in quanto secondo lui non sono a norma in caso di incendio.

Il sig.Maksan interviene dicendo che già in passato se ne era parlato ma il costo per porta era eccessivo: circa Fr. 5'000.-- .

L'amministratore risponde di non aver mai preso in considerazione questo problema ma che si informerà visto che nei Grigioni la Polizia del Fuoco è molto severa.

Aggiunge inoltre di ritenere molto importante la problematica relativa alla sicurezza e quindi ne discuterà in comitato.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 11 ottobre 2014, alle ore 08.30 .

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.15 .

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Guarin*