



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

***dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di sabato 13  
ottobre 2012, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### Presenza

*Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
137/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio  
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per  
la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 316/471  
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 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. Lorenzo Orsi e il sig. Filip Maksan; verbalista è la sig.ra Cinzia  
Gruarin.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 08.10.2011

*Il verbale dell'assemblea dell' 8 ottobre 2011 viene approvato all'unanimità senza che venga fatto uso della discussione.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

#### Albergo

*L'amministratore spiega che l'albergo è sempre chiuso e presenta un evidente deperimento. Informa anche che sono entrati dei vandali che hanno ulteriormente peggiorato la situazione.*

*Informa che al 30.06.2012 lo scoperto da parte dell'Albergo era pari a Fr.31'501.10 ma che qualche giorno prima di questa assemblea è arrivato un acconto di Fr. 15'000.-- e pertanto attualmente rimangono scoperti Fr.16'561.10.*

*L'amministratore afferma che ha intenzione di proseguire tramite vie legali per incassare quanto dovuto.*

#### Piscina

*Quest'anno è stato necessario chiudere la piscina per qualche giorno per inagibilità a causa di un guasto alla macchina dell'ozono.*

*Anche se questo problema è stato risolto si tratta comunque di una struttura che ha 30 anni e che quindi merita qualche lavoro di manutenzione e di miglioria supplementare.*

#### Nuova comproprietà parcheggi 2193

*E' stata regolarmente iscritta a Ufficio Registri e quindi a livello giuridico la questione è conclusa.*

*A livello pratico restano ancora da costruire 10 parcheggi coperti per i quali in questi giorni la Immosambe SA ha inoltrato regolare domanda di costruzione.*

*Secondo quanto comunicato dalla Immosambe SA questi parcheggi verranno edificati nel corso del 2013.*

#### Nuova comproprietà parcheggi 2738

*Anche la comproprietà 2738, davanti al Condominio Sud, è stata regolarmente iscritta a Ufficio Registri. I posteggi sono stati numerati e delimitati in giallo in quanto sono di proprietà degli 11 condomini che gli hanno acquistati.*

#### Nuovo ponte

*Il custode e il bagnino hanno rifatto il ponte in piscina con un costo di materiale pari a Fr. 150.-- .*

### Programmi TV

L'amministratore spiega che dal mese di aprile si è passati al digitale e quindi sono spariti i canali analogici.

L'antenna è stata sostituita ed è stato installato un apparecchio di ricezione: attualmente tutti i canali sono visibili ma solo per chi ha un televisore di nuova generazione.

Chi non vede tutti i canali può acquistare un apparecchio/decoder con la ricezione DVTBC (digitale via cavo).

### Rifiuti

Il nuovo locale rifiuti è terminato. Il vecchio locale rifiuti sarà oggetto della trattanda no. 8 .

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

### 5. Conto d'esercizio 2011/2012 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2011/2012, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.  
Fa notare che rispetto al preventivo vi è un maggior costo pari a Fr. 3'749.55.

Il sig. Francesco Manzoni procede alla lettura del rapporto di revisione 2011/2012 datato 16.08.2012 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

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. 226'004.40 .

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. 30'176.95 .

I conti vengono approvati all'unanimità

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 334'568.20 .

I conti vengono approvati all'unanimità.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr. 590'749.55 .

#### 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 2012/2013 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2012 e al 31.01.2013

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 577'000.-- .

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 30.11.2012 e 31.01.2013. La trattanda viene approvata all'unanimità.

#### 8.Container rifiuti vecchio – destinazione

Si è pensato, unitamente al comitato, di adibire il vecchio locale rifiuti a locale per le biciclette. Prima bisognerà svuotarlo del materiale esistente, pitturarlo e cambiare la porta.

L'apertura e la chiusura verrà gestita dal custode, con degli orari prestabiliti.

Il sig.Luisoni chiede se si potranno depositare anche slitte e bob.

L'amministratore risponde che la priorità riguarda le biciclette ma se sarà possibile, e questo si vedrà in futuro, si potranno lasciare anche bob e slitte.

Un condomino chiede se sarà ancora possibile lasciare le biciclette nei garage.

L'amministratore risponde che questo non è mai stato proibito e continuerà a non esserlo; il locale nuovo sarà solamente un'opportunità in più. Si chiede comunque che le biciclette vengano disposte in maniera ordinata.

Un condomino domanda di chi siano tutte le biciclette ammassate al piano -1.

L'amministratore risponde che è pure stato messo un cartello per riuscire a saperlo e coglie l'occasione per chiedere nuovamente a tutti i condomini proprietari di queste biciclette di voler segnalare al custode se ce ne sono eventualmente da gettare.

Viene anche fatto notare di aver visto delle mamme in difficoltà con i passeggini nel condominio Sud e si chiede se non si possa creare una rampa per disabili.

L'amministratore risponde che vedrà di studiare la problematica.

### 9. Piscina – rifacimento tetto

L'amministratore ricorda che i tre Condomini hanno sempre fatto una corretta e regolare manutenzione.

Invece per quel che riguarda la piscina, le migliorie e le manutenzioni sono state poche e si è sempre cercato di riparare i danni man mano che si presentavano (rifatto quadro elettrico e isolamento parete ovest) e di fare pertanto il minimo indispensabile.

Per l'anno prossimo si può già preventivare che si dovrà cambiare l'apparecchio dell'ozono (spesa importante) come pure le piastrelle delle docce.

Quest'anno si è optato per il rifacimento del tetto, con una spesa di Fr.150'000.- da finanziare tramite il fondo di rinnovamento, in quanto vi sono delle perdite d'acqua e una dispersione di calore.

Il tetto sarà in tegole e verranno eseguite l'isolazione, l'impermeabilizzazione e la barriera a vapore.

L'amministratore spiega che finora la piscina è sempre stata chiusa in concomitanza con l'assemblea di metà ottobre. In questi ultimi anni si è però notato che da metà settembre in poi la piscina viene molto poco frequentata.

Pertanto l'idea sarebbe di anticipare questa chiusura, come pure quella primaverile a dipendenze di come cade la Pasqua in quanto non ha senso tenere aperto dopo la fine di marzo.

In pratica la piscina resterebbe chiusa per un mese e mezzo in più rispetto agli altri anni. Questo permetterebbe un risparmio che si può valutare in circa Fr.30'000.-- e inoltre permetterebbe nei prossimi 2 anni di poter intervenire con maggiori manutenzioni (piastrelle, docce), eseguite dal custode e dal bagnino.

Vi segnaliamo le date di apertura della piscina 2012/2013:

<u>2012:</u>	chiusura	14.10.2012
	apertura stagione invernale	21.12.2012
<u>2013:</u>	chiusura	31.03.2013
	apertura stagione estiva	21.06.2013
	chiusura	15.09.2013

Il sig.Pesenti domanda se c'è la possibilità di richiedere dei sussidi per il risparmio energetico.

L'amministratore risponde che si informerà sulla questione.

Viene messa in votazione la proposta di sostituzione del tetto della piscina per Fr. 150'000.- e la stessa viene approvata all'unanimità.

Si passa alla votazione per il finanziamento tramite il fondo di rinnovamento che viene pure approvata all'unanimità.

## 10. Diversi

### Separazione rifiuti

L'amministratore segnala che ci sono ancora alcuni problemi con la separazione dei rifiuti e invita nuovamente tutti i condomini a un più attento comportamento e ricorda come funziona la gestione dei rifiuti :

- container per la carta e cartoni: non vanno introdotti per esempio pannolini (magari usati) o altro materiale che non sia carta
- container per il vetro: non mettere vasetti mezzi pieni e aperti
- container per il Pet: solo bottiglie e non recipienti per shampoo o altre plastiche.
- tutto il resto va negli appositi sacchi.

### 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.

### Problemi e difetti costruzione Panorama Nord

L'amministratore comunica che sono sorti dei problemi legati alla nuova costruzione e ai relativi parcheggi, RFD 2193 .

Oltre a delle infiltrazioni d'acqua nella parte nuova, ci sono state infiltrazioni anche nella parte vecchia vicino al quadro elettrico. Si è dovuto far intervenire il lattoniere che ha realizzato la nuova costruzione, la ditta Tetti Locher SA, Gordola, ma a tutt'oggi non ha ancora risolto il problema anche perché la costruzione non è stata fatta a regola d'arte, soprattutto nelle giunture.

Inoltre ci sono anche problemi con l'asfalto, opera eseguita dalla Pavinord SA.

L'amministratore fa notare che il problema non riguarda solo i condomini del Condominio Panorama Nord ma, trattandosi per il parcheggio di una comproprietà, è di tutti i comproprietari, vecchi e nuovi, della particella 2193.

E' stato chiesto un parere ad un legale per trovare una soluzione visto che giuridicamente non è chiaro chi potrebbe eventualmente andare in causa, questione di legittimazione attiva.

A questo punto l'amministratore legge un riassunto del parere dell'avvocato.

L'amministratore passa la parola all'ing.Rosselli della Immosambe SA:

*"La nuova costruzione parte dall'unione di una "cosa" vecchia e una "cosa" nuova e questo ha creato dei problemi visto che ora è molto difficile capire da dove è partito il tutto.*

*Il tema dell'acqua è comunque un tema molto difficile da capire.*

*Fino ad oggi non è stata addebitata nessuna spesa ai condomini ma ha pagato tutto la Immosambe SA, vedi silicone nei soffitti dei garage.*

*Da parte nostra c'è l'impegno per capire da dove nasca il problema.*

*Il parcheggio sopra presenta effettivamente una situazione non a regola d'arte.*

*Si è finora cercato con difficoltà di trovare una soluzione in via bonale e si presume che si possa continuare su questa via ma è difficile arrivare ad una soluzione in tempi stretti anche perché la controparte tende ad allungare questi tempi.*

*La proposta dell'amministratore va bene, se si riuscirà a sistemare questa situazione non a regola d'arte."*

*L'amministratore dice di non essere completamente d'accordo e che quando una nuova costruzione si unisce a qualcosa di già esistente l'allacciamento deve sempre essere eseguito perfettamente e che comunque fino a quel momento non c'erano infiltrazioni d'acqua nella parte vecchia.*

*L'amministratore prende atto che la Immosambe SA è d'accordo con il parere del legale e pertanto propone e mette in votazione di deliberare quanto segue:*

- *i comproprietari della particella 2193 richiedono a Immosambe SA di far valere nei confronti della ditta esecutrice Pavinord SA i diritti di garanzia per le opere difettose (perdite d'acqua/difetti all'asfalto da piazzale asfaltato) ;*
- *i comproprietari della particella 2193 si impegnano ad assumersi eventuali spese per la relativa procedura giudiziaria nella misura in cui non siano coperte da ripetibili;*
- *l'amministrazione della particella 2193 è incaricata di collaborare con Immosambe SA per raggiungere lo scopo di cui sopra. La scelta sulle procedure da seguire, sull'inizio della vertenza giudiziaria, sulla scelta del legale che rappresenterà i comproprietari verrà operata dall'amministrazione della particella 2193 in collaborazione con Immosambe SA.*

*In ogni caso, riservata la necessità procedurale di ottenere una procura scritta singola per ogni comproprietario della particella 2193, l'assemblea dei comproprietari della particella 2193 delibera:*

- *di autorizzare l'amministrazione Reviamco SA a stare in causa nei confronti della ditta Pavinord SA, così come di ogni altro eventuale responsabile per i difetti presentati dal piazzale asfaltato (perdite d'acqua/difetti all'asfalto) sovrastante i parcheggi recentemente edificati sul fondo stesso, che l'autorizza a incaricare un legale per il patrocinio giudiziario .*

*La proposta viene approvata all'unanimità.*

*L'amministratore chiede se è vero che la Immosambe SA vuole aggiungere catrame per risolvere il conosciuto problema degli avvallamenti nel nuovo piazzale e poter quindi livellare il piazzale.*

*Il sig.Rosselli risponde che questo intervento potrebbe venir eseguito al momento dell'edificazione dei 10 garage, per la quale è appena stata inoltrata la domanda di costruzione.*

*Il sig.Demenga interviene dicendo che bisogna fare attenzione ai termini di scadenza delle assicurazioni ed eventualmente chiedere un prolungo di garanzia.*

*Il sig.Bernasconi fa notare che sotto l'altalena dei bambini c'è una pavimentazione in cemento che può essere pericolosa e domanda se non potrebbe mettere un altro materiale più idoneo.*

*L'amministrazione risponde che il comitato aveva già pensato di occuparsi di questa problematica.*

*Il sig.Luisoni fa osservare come sia pericoloso lasciare soli i bambini in piscina. L'amministratore ricorda che il regolamento dice che è obbligatoria la presenza dei genitori.*

*Il sig.Peroschi chiede nuovamente di mettere una tenda per separare gli spogliatoi nella sauna.*

*La signora Furrer non è d'accordo e dice che bisognerebbe allargare la zona sauna e non rimpicciolirla con una tenda. Secondo lei con poca spesa si potrebbe ingrandire la zona relax.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 15.40.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 12 ottobre 2013 alle ore 13.45 .*

**REVIAMCO SA**

**L'amministratore:  
Remo Villat**

**La verbalista:  
Cinzia Guarin**