



## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,  
di sabato 13 ottobre 2012, ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
- 26 condomini per un totale di 681/1000 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. Roberto De Ponti ; 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 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.*

##### 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.*

##### Vdsl 20000

*Fino all'anno scorso l'accesso a internet aveva una velocità di 5000, ora la stessa è di 20000 allo stesso prezzo, con soddisfazione di tutti i condomini.*

*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 minor costo pari a Fr. 59'037.30 e che il saldo a favore dei condomini non viene loro versato ma dedotto dalla prima richiesta di anticipo delle spese condominiali, come consuetudine.*

*Il sig. Giovanni Rickenbach 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.*

*Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 140'962.70, 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 2012/2013 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà 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. 171'000.-- .*

*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 30.11.2012 e 31.01.2013.*

*La trattanda viene approvata all'unanimità.*

## 8. Sostituzione parapetti terrazze – tinteggio Fr. 8'000.--

*L'amministratore spiega che l'anno scorso sono state rifatte le terrazze nei condomini Bellavista e Panorama : il legno è stato sostituito con l'alluminio e il risultato è soddisfacente per tutti.*

*A questo punto bisognerebbe cambiare anche la trave portante e questo sarà oggetto di votazione nei due altri condomini.*

*La situazione del condominio Sud è diversa in quanto le terrazze sono in materiale diverso, causando perdita d'acqua nei piani inferiori, corrodendo e danneggiando l'alluminio.*

*L'amministratore spiega che prima di sostituire i parapetti bisognerebbe risanare le terrazze.*

*La soluzione pensata è quella di rifare il fondo delle terrazze per poi posare parapetti in alluminio.*

*Il costo delle terrazze piccole dovrebbe aggirarsi sui Fr. 3'500.-- (Fr. 2'500.-- per fondo terrazze e Fr. 1'000.-- per parapetti) e per quelle grandi Fr. 7'000.-- (Fr. 4'500.-- + Fr. 2'500.--) .*

*L'amministratore spiega però che questa proposta non è all'ordine del giorno in quanto è ancora troppo presto e se ne potrà parlare in futuro.*

*Quest'anno si è pensato di portare come proposta solamente il tinteggiio delle terrazze, alfine di preservarle fino all'intervento definitivo, per un costo complessivo di circa Fr. 8'000.--. Questo intervento è solo provvisorio e consentirà di posticipare ogni altro provvedimento di almeno 3 anni.*

*Il sig. Antonioli chiede se verranno pitturate solo le terrazze o anche la trave.*

*Il sig. Villat risponde che saranno tinteggiate entrambe.*

*L'amministratore informa inoltre che tra tutte le procure in suo possesso ha anche quella della sig.ra Remy , la quale si dice contraria al tinteggiio e chiede al più presto il rifacimento delle terrazze.*

*Si passa alla votazione per autorizzare il credito di Fr. 8'000.-- per il tinteggiio delle terrazze che viene approvato con voto contrario.*

*L'amministratore spiega che il costo del tinteggiio della trave verrà suddiviso proporzionalmente alla grandezza delle terrazze ma dovranno contribuire anche i condomini che non ne hanno.*

*Il sig.Beretta-Piccoli interviene dicendo che secondo lui i balconi sono parte integrante del condominio e pertanto i costi di un eventuale rifacimento devono essere suddivisi tra tutti i condomini.*

*L'amministratore risponde che la suddivisione di questa futura operazione verrà eseguita secondo il regolamento e secondo i criteri dettati dal Codice delle Obbligazioni.*

## 9. Diversi

*L'amministratore, come ogni anno, invita i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche, appellandosi al buon senso e all'educazione.*

*Il sig.Beretta-Piccoli chiede se è stata regolata la posizione relativa al vecchio deposito rifiuti.*

*L'amministratore risponde che finalmente quest'anno si è potuto procedere al rimborso dal parte degli Impianti Generali al condominio Sud e che l'iscrizione, per i noti motivi, resta al condominio Sud.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.15 .*

REVIAMCO SA

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*