



V E R B A L E

***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 tinteggio delle terrazze, al fine 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 tinteggio e chiede al più presto il rifacimento delle terrazze.

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

L'amministratore spiega che il costo del tinteggio 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