



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
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 13 ottobre 2012 ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 53 condomini per un totale di 740/1000 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 vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati i signori Fabio Bernasconi e Mauro Luisoni; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

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

L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominali vengono rispettate in maniera soddisfacente.

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.

Balconi

Gli ultimi balconi sono stati completati e il risultato è più che soddisfacente per tutti.

A questo punto bisognerebbe cambiare anche la trave portante e questo sarà oggetto di una prossima trattanda.

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 maggior costo pari a Fr. 18'350.25 .

Il sig. Giacomo Jacoma 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 Bellavista, per complessivi costi totali di Fr. 328'350.25 vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr. 146'797.15 come pure il rapporto di revisione, che vengono 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. 291'000.-- .

L'amministratore comunica che un condomino si è accorto che i conti non sono corretti. In effetti, per una svista, nella suddivisione è stato conteggiato un terrazzo in più. Dopo la correzione la variazione per ogni condomino risulta essere pari a circa Fr. 20-- / Fr. 30-- . L'amministratore si scusa con i condomini per l'errore e comunica che al presente verbale verrà allegata la scheda individuale modificata e la nuova ripartizione.

Si passa alla votazione riguardo al preventivo e all'autorizzazione ad incassare gli anticipi delle spese condominiale e di comproprietà in due rate con scadenza 30.11.2012 e 31.01.2013.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Sostituzione pilastro terrazze

Durante l'assemblea dello scorso anno si era già accennato alla sostituzione della trave portante.

Attualmente si vede notevolmente la differenza tra i nuovi parapetti in alluminio e la trave in legno.

Le soluzioni possibili sono due: il rivestimento della trave o la sostituzione della stessa. Paradossalmente quest'ultima è la soluzione più economica.

La sig.ra Pedrazzetti chiede quanto verrà a costare ad ogni condomino questa sostituzione.

L'amministratore risponde che il costo della trave, a differenza delle terrazze, è a carico di tutti i condomini e verrà suddiviso sui millesimi.

Per il finanziamento di questo intervento si propone di attingere al fondo rinnovamento esistente.

Viene messa in votazione la proposta di sostituzione del pilastro per Fr.60'000.- e la stessa viene approvata all'unanimità.

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

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.Bernasconi chiede delucidazioni sull'allacciamento 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 .

La sig.ra Pedrazzetti chiede la sostituzione della moquette all'entrata G e la posa di un corrimano nelle scale che portano in piscina .

L'amministratore risponde che verificherà la situazione.

Il sig.Luisoni dice che la moquette nell'entrata D del garage è rovinata.

L'amministratore ritiene che anziché cambiarla sia consigliabile un lavaggio più frequente.

Il sig.Luisoni fa notare come dalle terrazze venga gettato ogni tipo di materiale (mozziconi di sigarette, cibo,ecc.) ed essendo al primo piano il suo terrazzo funge da “ contenitore ”.

L'amministratore invita tutti ad attenersi alle regole di convivenza, nonché al regolamento esistente.

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 Gruarin*