



## **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 8 ottobre 2016, ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
- 25 condomini su 39 per un totale di 623/1000 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.*

***Fa notare che si è raggiunto il quorum a fatica e pertanto invita tutti i  
condomini a voler partecipare alle prossime assemblee o eventualmente a  
farsi rappresentare tramite procura.***

***Se non si raggiunge il quorum necessario, l'amministratore deve  
annullare l'assemblea e riconvocare un'altra, creando disagi per i  
condomini e costi aggiuntivi.***

*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. Vengono proposti e  
nominati il sig. Luca Maerki e il sig. Sergio Parmeggiani; verbalista è la sig.ra  
Cinzia Gruarin.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 10.10.2015

*Il verbale dell'assemblea del 10 ottobre 2015 viene approvato all'unanimità, senza che venga fatto ulteriore uso della discussione.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

*L'amministratore comunica che l'anno trascorso è stato particolarmente tranquillo e non ci sono stati problemi rilevanti, né di gestione, né di opere straordinarie di manutenzione.*

#### Incasso condomini

*L'amministratore si complimenta con i condomini in quanto le scadenze per il pagamento delle spese condominiali vengono rispettate perfettamente.*

#### Albergo

*L'amministratore informa che l'Albergo ha provveduto al pagamento dello scoperto al 30 giugno 2015; il saldo al 30 giugno 2016 pari a Fr.65'012.08 è tuttora scoperto*

*L'amministratore comunica che prima dell'inizio dell'assemblea del Condominio Panorama la sig.ra Beyeler ha fatto notare che l'attuale modo di convocare le 4 assemblee non è corretto.*

*L'amministratore spiega all'assemblea che l'osservazione è giusta; lui e il comitato sono sempre stati a conoscenza di questa situazione. Formalmente bisognerebbe fare prima l'assemblea degli Impianti Generali siccome in quell'occasione viene votato il 90% dei costi.*

*I motivi che sono all'origine della scelta di non fare prima questa assemblea sono di varia natura e causati da diverse contingenze passate. In effetti, è dall'inizio della costituzione dei condomini che le assemblee vengono fatte in questa maniera. Naturalmente la premessa è sempre stata che i conti nei vari condomini sono approvati a condizione che vengano approvati in seguito durante l'assemblea degli Impianti Generali.*

*L'amministratore aveva intenzione dall'anno prossimo di tornare alla rotazione delle assemblee ma a questo punto la soluzione è solo quella di anticipare l'assemblea Impianti Generali al venerdì sera e le altre 3 al sabato.*

*Purtroppo questo comporta che i condomini devono essere presenti nei due giorni e non come finora.*

#### Rifacimento terrazze

*La prova effettuata su una terrazza è andata bene e pertanto è stato chiesto un preventivo per il rifacimento totale pari a Fr.80'000.--; aggiungendo il rifacimento dei parapetti pari a circa Fr.50'000.-- si raggiungerebbe un totale di Fr.130'000.--*

*Questi dati vengono comunicati a livello di informazione in quanto la trattanda non è all'ordine del giorno; potrebbe esserlo tra 2/3 anni.*

La sig.ra Remy chiede con quale materiale verrà effettuata la pavimentazione delle terrazze.

L'amministratore risponde in resina.

Il sig. Santini vuole sapere lo stato delle altre terrazze in quanto nella sua le piastrelle sono rotte e non ritiene di dover aspettare ancora troppo per il risanamento.

L'amministratore risponde di non aver visto tutti gli appartamenti ma il custode si. Ritiene che se il problema sia soltanto di natura estetica, si possa magari risanarlo provvisoriamente. Se invece il problema è più serio (infiltrazioni) si valuterà il da farsi.

Il sig. Maksan interviene dicendo che il costo è enorme per una sola terrazza a causa del ponteggio.

L'amministratore chiede se vi sono altri condomini con la terrazza in uno stato preoccupante e rispondono altri 2.

Viene deciso di fare un giro completo in tutti gli appartamenti per rendersi conto della situazione.

Il sig. Santini solleva anche il problema dei parapetti.

L'amministratore risponde che questo intervento deve venir effettuato dopo o in contemporaneo con quello sulla pavimentazione delle terrazze.

Il sig. Santini propone di dare priorità a questo intervento sulle terrazze.

L'amministratore risponde che ne discuteranno in comitato.

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

#### 5. Conto d'esercizio 2015/2016 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2015/2016, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un maggior costo rispetto al preventivo di Fr. 1'498.70 .

Il sig. Giovanni Rickenbach procede alla lettura del rapporto di revisione 2015/2016 datato 9 agosto 2016 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 e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 148'155.75 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 2016/2017 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2016 e al 31.01.2017

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 30.11.2016 e 31.01.2017.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Diversi

Pulizia cani

L'amministratore comunica che c'è un miglioramento ma raccoglie ancora diverse reclamazioni relative allo sporco lasciato dai cani, soprattutto negli ascensori.

Il sig.Parmeggiani chiede se il deposito dei rifiuti sia solo del Condominio oppure anche esterni possono usufruirne.

L'amministratore risponde che assolutamente è di proprietà solo del complesso Albarella; autorizza tutti i condomini a prendere nota dei numeri di targa delle auto abusive e comunicarle all'amministrazione.

Ricorda che è installata anche una telecamera, già utilizzata in alcuni casi per il riconoscimento.

Parcheggi

L'amministratore ricorda che dal mese di agosto tutti i posteggi di San Bernadino sono a pagamento.

Alcuni condomini hanno richiesto un maggior controllo sui parcheggi del complesso.

L'amministratore fa notare come sia difficile riconoscere un'automobile autorizzata o meno; l'unica soluzione possibile sarebbe la posa di una barriera prima del sottopassaggio, ma è prematuro parlarne in questo momento.

La sig.ra Santini fa notare che dal deposito rifiuti fuoriescono odori veramente nauseabondi. Si può fare qualcosa per questo problema, preoccupante soprattutto in estate ?

*Dopo discussione tra i condomini su questa problematica si giunge alla conclusione che uno dei motivi del cattivo odore è il mancato svuotamento totale dei liquidi contenuti nelle bottiglie depositate dai condomini.*

*L'amministratore invita tutti quanti ad una maggiore attenzione prima di depositare le bottiglie.*

*Provvederà pertanto ad affiggere un cartello in tal senso.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.20.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 7 ottobre 2017, alle ore 10.30 .*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*