



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 8 ottobre 2016 , ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 46 condomini su 72 per un totale di 649/1000 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 riconvocarne 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. Alessandro Dematteis e il sig. Lorenzo Orsi; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

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 uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

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

Albergo

L'amministratore comunica 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.

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.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a Fr.13'405.30.

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.

Il sig. Winkler 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 del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr.268'594.70 messi in votazione e approvati all'unanimità.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr.131'966.25 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 2016/2017 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominali 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.280'000.-- .

Si passa alla votazione riguardo al preventivo e all'autorizzazione ad incassare gli anticipi delle spese condominali 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 interviene dicendo che si potrebbe utilizzare un prodotto repellente contro i bisogni dei cani.

L'amministratore risponde che prenderà informazioni in merito.

Il sig. Del Bue chiede di voler sostituire le lampade all'entrata del condominio in quanto oltre a essere brutte, una penzola.

L'amministratore non vede problemi in tal senso.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.00 .

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 7 ottobre 2017, alle ore 08.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Cinzia Gruarin