



## **V E R B A L E**

**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 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. Alessandro Dematteis e il sig. Lorenzo Orsi; 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 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 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.280'000.-- .*

*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 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*