



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 dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di sabato 8  
ottobre 2016, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
*192/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 264/471 quote*

### 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. Sono proposti e nominati il sig. Roberto Ponti e il sig. Michel Del Bue; 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 dai condomini presenti, con un voto astenuto.*

**4. Breve resoconto dell'amministrazione**

**Albergo**

*L'amministratore comunica che l'Albergo ha provveduto al pagamento dello scoperto al 30 giugno 2015; per il periodo 2015/2016 non è ancora stato pagato niente e pertanto lo scoperto al 30 giugno 2016 è pari a Fr.65'012.08.*

*Al momento di votare i conti si voterà anche per autorizzare l'amministratore se del caso a procedere per vie legali.*

*Comunica che l'avv. Keller, rappresentante del proprietario dell'Albergo, ha inviato un'e-mail invitando l'assemblea a voler contenere le spese relative alla piscina e attuare un piano di risparmio già a partire da questo esercizio.*

*L'amministratore e il comitato si chineranno sulla problematica.*

**Sauna**

*Nel corso dell'esercizio 2015/2016 sono stati fatti importanti lavori di manutenzione alla sauna. Per tale spesa si è attinto al fondo di rinnovamento.*

**Palestra**

*Durante il mese di agosto si è provveduto a spostare il locale attrezzi in un locale di più grandi dimensioni.*

*Il sig. Parmeggiani chiede in quali periodi è accessibile la palestra.*

*L'amministratore risponde che sono gli stessi della piscina.*

*Per quanto riguarda la possibilità di tenere aperta la sauna anche in altri periodi, la problematica è stata studiata a fondo dal comitato, anche con l'aiuto di due ingegneri che sono condomini e di un ingegnere esterno, ma non è stata trovata una soluzione fattibile. Le soluzioni possibili sono tutte molto onerose.*

*L'amministratore informa l'assemblea che la sig.ra Beyeler è stata invitata quale uditrice alla prossima riunione di comitato in rappresentanza del Condominio Panorama, e forse in quell'occasione porterà delle proposte.*

*Un condomino chiede se l'Albergo ha diritto di voto anche se non paga le quote.*

*L'amministratore risponde di sì, come da Codice delle Obbligazioni.*

*Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato dai condomini presenti, con un voto astenuto.*

**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.*

*Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2015/2016 datato 09.08.2016 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Il sig. Del Bue chiede di sapere a quanto ammontano gli stipendi dei 3 dipendenti.*

*L'amministratore risponde che finora ha sempre evitato di dirlo per motivi di discrezione ma essendo un diritto di tutti i condomini comunica i seguenti stipendi:*

<i>Maksan Filip</i>	<i>Fr. 6'900.-- lordi mensili + tredicesima</i>
<i>Afonso Aleixo Nuno</i>	<i>Fr. 4'500.-- lordi mensili + tredicesima</i>
<i>Maksan Brankica</i>	<i>Fr. 26.-- lordi all'ora + tredicesima</i>

*Il sig. Belletti interviene dicendo che per contenere i costi si potrebbe mettere in Cassa Disoccupazione un dipendente, visto che 2 sono troppi nei periodi in cui la piscina è chiusa o poco usata. Ritorna sulla convenienza di tenere aperta una piscina che crea più costi che altro.*

*Chiede inoltre se corrisponde al vero che gli ospiti degli hotel di San Bernardino hanno uno sconto sull'entrata in piscina.*

*Fa notare come secondo lui la sauna e la palestra faranno la stessa fine della piscina: pochi la utilizzeranno.*

*L'amministratore risponde che il tema dell'apertura o meno della piscina è già stato dibattuto a lungo in passato. Si è sempre cercato di trovare un compromesso sul periodo di apertura.*

*Per quanto riguarda gli sconti, effettivamente a livello di promozione è stato stabilito uno sconto per gli utenti di San Bernardino, soci dell'Ente Turistico. In merito alla possibilità di mettere in disoccupazione parziale i dipendenti nel periodo di chiusura della piscina, il problema non sussiste in quanto questi periodi vengono compensati con i giorni di vacanza e di libero non goduti. Inoltre si è sempre approfittato di questi momenti per effettuare lavori di manutenzione sia per la piscina che per lo stabile, con un notevole recupero di spese nel caso si fossero chiamate ditte esterne.*

*Comunque tutta questa problematica è già stata motivo di attenta discussione in comitato.*

*Nessuno chiede più la parola; si passa alla votazione dei conti suddivisa in tre parti:*

*Prima* votazione: si chiede di approvare i conti relativi alla piscina (Rfd 2402) pari a Fr. 260'048.02 .

*I conti vengono approvati dai condomini presenti con 3 astenuti.*

*Seconda* votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a Fr. 26'197.25 .

*I conti vengono approvati dai condomini presenti con 3 astenuti.*

*Terza* votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente Fr. 294'803.-- .

*I conti vengono approvati dai condomini presenti con 3 astenuti.*

*Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi Fr . 581'048.27 .*

## **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 dai condomini presenti con 3 voti astenuti 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. 618'000.-- .*

*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 dai condomini presenti con un voto astenuto.*

*8 Diversi*

*Il sig. Peroschi interviene facendo notare che ci sono dei condomini che entrano in sauna senza asciugamani e senza fare la doccia prima. Secondo lui è necessario mettere dei cartelli con le varie regole di comportamento, anche in francese e in inglese. Non si dichiara contrario all'uso del costume in sauna, ma assolutamente con l'asciugamano.*

*L'amministratore risponde che provvederà a installare dei cartelli.*

*Il sig. Parmeggiani consiglia di mettere una protezione sulla parete d'angolo della sauna, per evitare che il legno si bruci.*

*L'amministratore si dichiara d'accordo.*

*Un condomino chiede se ci saranno delle ripercussioni per i condomini a causa dei parcheggi che dal mese di agosto sono a pagamento a San Bernardino.*

*L'amministratore risponde che essendo il complesso al di fuori del paese, non dovrebbero esserci conseguenze a causa di questa nuova regola.*

*E' comunque 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 anche in questo consesso che dal deposito rifiuti fuoriescono odori nauseabondi.*

*L'amministratore informa che la causa potrebbe essere il mancato svuotamento totale dei liquidi contenuti nelle bottiglie depositate dai condomini.*

*Dopo discussione tra i condomini si decide di affiggere un cartello con le avvertenze da seguire.*

*L'amministratore ricorda che a partire dal prossimo anno l'assemblea condominiale ordinaria degli Impianti Generali avrà luogo venerdì 6 ottobre 2017 alle ore 20.30, mentre le altre 3 assemblee si svolgeranno di sabato.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14.45.*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*