



REVIAMCO SA

Studio fiduciario  
6500 Bellinzona

Via Visconti 2  
Tel. 091 826 23 03

E – mail [info@reviamco.ch](mailto:info@reviamco.ch)  
Fax 091 826 39 19

## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,  
di sabato 7 ottobre 2017, ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
*- 24 condomini su 39 per un totale di 690/1000 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.*

***Ricorda anche quest'anno l'importanza della presenza o dell'eventuale rappresentanza per procura. Si è accorto che negli ultimi anni c'è un preoccupante calo delle presenze e questo potrebbe portare all'annullamento dell'assemblea e alla riconvocazione di una seconda assemblea, con un aumento dei costi e dei disagi per tutti.***

*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 venga nominato uno scrutatore. Viene proposto e nominato il sig. Maksan Filip; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.*

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea 08.10.2016

*Il verbale dell'assemblea dell'8 ottobre 2016 viene approvato all'unanimità, senza che venga fatto ulteriore 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 perfettamente.*

Albergo

*La problematica concernente il recupero dello scoperto è stata ampiamente discussa durante l'assemblea di ieri sera.*

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

5. Conto d'esercizio 2016/2017 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2016/2017, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a Fr. 40'684.85 .*

*Il sig. Francesco Manzoni procede alla lettura del rapporto di revisione 2016/2017 datato 10 agosto 2017 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Nessun condono chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr. 130'315.15 , 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 2017/2018 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2017 e al 31.01.2018

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 159'000.-- .

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 30.11.2017 e 31.01.2018.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Diversi

Pulizia cani

L'amministratore informa che il problema legato ai cani, pur migliorando rispetto al passato, è tuttora esistente e invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.

Congedo custode

Il custode ha chiesto la possibilità di usufruire di 1 o 2 mesi di congedo non pagato all'anno, oltre alle vacanze che li spettano per diritto. Il comitato, dopo aver verificato che questo non crei problemi, ha accettato.

Il sig. Gaffuri chiede aggiornamenti in merito ad una eventuale sistemazione dei parapetti dei balconi.

L'amministratore risponde che si è valutato di sistemerne due ed aspettare ancora per gli altri in quanto ancora in buono stato.

Il sig. Santini informa che il legno del suo parapetto è rovinato a causa delle infiltrazioni d'acqua.

L'amministratore incarica il custode di intervenire.

Il sig. Blank interviene facendo notare che nel tunnel fuori dall'entrata A/B c'è un copri-lampada che penzola e un altro che è già caduto.

L'amministratore risponde che essendo l'entrata del condominio "un biglietto da visita" sarà sua premura provvedere a farli sostituire magari con altri modelli in quanto quelli vecchi non sono più in commercio.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 08.45.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 6 ottobre 2018, alle ore 10.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:  
Remo Villat

La verbalista:  
Cinzia Gruarin