



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  
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di  
sabato 7 ottobre 2017 , ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
*- 45 condomini su 72 per un totale di 635/1000 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. Davide Delcò; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell'08.10.2016

*Il verbale dell'assemblea dell'8 ottobre 2016 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

*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. 12'317.70.*

*Il sig. Winkler 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 conduttore chiede altre delucidazioni in merito e pertanto il rapporto di revisione e i conti del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr.267'682.30 vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.*

*Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr.161'694.35 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 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.278'000.-- .*

*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.*

### Tende esterne

*L'amministratore comunica che durante l'assemblea dell'anno prossimo verranno portate delle proposte in merito a delle tende da sole uniformi per tutto il complesso, che potranno essere acquistate in blocco o singolarmente da ogni proprietario interessato, chiaramente senza obbligo.*

*Il sig. Parmeggiani vuole sapere se durante l'assenza per congedo del custode, anche la moglie, che si occupa delle pulizie, non ci sarà.*

*L'amministratore risponde che presumibilmente sarà così; verrà comunque sostituita dalla stessa persona che già lo fa durante le vacanze.*

*Il sig. Del Bue chiede come prosegue il cambiamento delle lampade.*

*L'amministratore conferma che vengono sostituite man mano con quelle Led.*

*Il sig. Passoni informa che la vernice della sua finestra si sta scrostando. È previsto un intervento ?*

*Viene lui risposto che questi interventi sono a carico dei singoli proprietari, naturalmente usando il colore dello stesso rail.*

*Il sig. Parmeggiani vuole sapere se c'è un motivo particolare per il fatto che la porta automatica all'entrata del condominio è sempre aperta.*

*Il sig. Luisoni risponde che molto probabilmente questo è dovuto al fatto che è vicina al suo appartamento e il rumore della porta che sbatteva dava fastidio.*

*Il sig. Genzoli interviene dicendo che nella tromba delle scale ci sono un paio di finestre che hanno degli spifferi. È previsto intervento?*

*L'amministratore risponde che verificherà con il custode.*

*Il sig. Parmeggiani dice che nelle scale tra D/F vicino alla lavanderia è molto buio.*

*L'amministratore risponde che verificherà ed eventualmente prenderà in considerazione l'idea di mettere dei rilevatori.*

*La sig.ra Corti fa notare come fuori dal suo appartamento la luce si spegne subito. L'amministratore risponde che l'installazione di un rilevatore potrebbe risolvere il problema ma questo intervento è a carico del singolo proprietario.*

*L'amministratore chiede all'assemblea se la pulizia nella zona della piscina/sauna è ritenuta soddisfacente per tutti. Avendo ricevuto una reclamazione in merito, ha provveduto a fare un controllo ma non avendo visto nulla di particolare, chiede ai condomini il loro parere.*

*La sig.ra Minni, che aveva per l'appunto reclamato, spiega che secondo lei la pulizia non è per niente perfetta: sporco negli spogliatoi, davanti alle docce, capelli sotto sedie, ecc. Dice che il bagnino avrebbe tutto il tempo la mattina di pulire.*

*Nessun altro interviene in merito e quindi l'amministratore prega nuovamente tutti i condomini a voler segnalare a lui eventuali problemi con la pulizia, in modo da poter prendere se del caso provvedimenti in merito.*

*La sig.ra Corti chiede se non si possa tenere sempre chiusa la porta della palestra.*

*L'amministratore risponde che c'è comunque una telecamera sempre accesa e un cartello che indica la responsabilità individuale, ma valuterà la richiesta.*

*Il sig. Winkler suggerisce che per ovviare al problema della responsabilità sarebbe opportuno far utilizzare la palestra unicamente ai condomini e non agli esterni.*

*Il custode interviene ricordando che anche davanti al deposito rifiuti c'è una telecamera. L'amministratore spiega quando e come funziona il ritiro degli ingombranti e ricorda che le date sono anche scritte nel locale container. Confida inoltre nel buonsenso di tutti a voler scaricare ingombranti solamente nei periodi predisposti a questo.*

*Il sig. Bernasconi chiede se il bagnino ha partecipato al corso samaritani. L'amministratore risponde che oltre al corso samaritani, ha fatto il corso di primo intervento e salvataggio.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.15 .*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 6 ottobre 2018, alle ore 08.30.*

REVIAMCO SA

L'amministratore:  
Remo Villat

La verbalista:  
Cinzia Gruarin