



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

***dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì  
5 ottobre 2018, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### Presenza

*Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
217/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio  
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402 , per  
la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 322/471  
quote*

### 1. Saluto / presenze

*L'amministratore saluta i presenti e li ringrazia per la numerosa 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 per non 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 della verbalista

*Il signor Villat chiede che vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati il sig. Delcò e il sig. Guidotti; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell'06.10.2017

*Il sig. Corti chiede che venga verbalizzata la sua richiesta di privatizzare la piscina.*

*Il verbale dell'assemblea dell'6 ottobre 2017 viene approvato dai condomini presenti, con 2 voti contrari e 4 voti astenuti.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

#### Sinistri

*Ci sono stati diversi sinistri che comporteranno un aumento considerevole della franchigia.*

*L'anno scorso ci sono stati problemi con il riscaldamento; durante la notte di Natale c'è stato un blackout e un ringraziamento va al custode che in tempi rapidi ha fatto intervenire chi di dovere per la sistemazione. È stato riscontrato che l'impianto è vecchio e infatti i lavori per la sistemazione dei tank nafta sono iniziati a luglio 2018 e saranno finiti ad ottobre 2018 e i costi saranno integranti nell'anno 2018-19. Verranno addebitati al fondo di rinnovamento specifico.*

#### Parcheggi

*È stata sistemata la problematica posteggi nella nuova costruzione parte H che fa parte della proprietà parcheggi RFD 2193, con una buona collaborazione con i promotori. Il Sig. Pesenti fa notare che per quanto lo riguarda ha avuto ancora problemi ma che, parlandone con Maksan, avrebbe risolto. Il sig. Pesenti, a nome di Peroschi, informa che ha ancora problemi e che lascerà il dettaglio.*

*Il Sig. Villat dà la parola al custode Maksan che informa quanto i lavori siano stati eseguiti molto bene. Se ci sono ancora problemi si invita a comunicarglielo in quanto c'è solo da correggere la pressione del motore e la problematica si dovrebbe risolvere.*

*Il promotore della parte H si sta impegnando a trovare una soluzione all'infiltrazione d'acqua nei posteggi, problematica ancora non risolta.*

*Il Sig. Belletti informa di aver inviato una raccomandata nel mese di novembre 2017 dove metteva a disposizione la sua esperienza nella ricerca dell'infiltrazione.*

*Il Sig. Villat chiede se ci sono altre domande o se si può procedere con l'approvazione del suo breve resoconto; viene approvato dai condomini presenti, con 4 voti contrari e 5 voti astenuti.*

5. Conto d'esercizio 2017/2018 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2017/2018, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2017/2018 datato 13.08.2018 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

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 CHF 232'051.95

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 2 voti astenuti.

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 41'294.60

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

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 276'743.55

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

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 550'090.10, con 3 voti astenuti.

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 1 voto contrario e 1 voto astenuto.

7. Approvazione del preventivo 2018/2019 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2018 e al 31.01.2019

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 562'000.00.

Si passa alla votazione riguardo al preventivo e all'autorizzazione ad incassare gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza 30.11.2018 e 31.01.2019. Per la piscina la scadenza è unica al 30.11.2018.

*La trattanda viene approvata dai condomini presenti con 1 voto contrario e 1 voto astenuto.*

*8 Informazione stato incasso dello scoperto comproprietà piscina (Rfd 2402) da parte dell'Hotel Albarella S.Bernardino GmbH*

*Il Sig. Villat ricorda che l'anno scorso è stata richiesta di firmare una procura per la delega alla ditta Reviamco SA per procedere all'incasso della parte Hotel Albarella GmbH per un importo complessivo di CHF 186'488.47 di cui a carico per ogni comproprietario in ragione di CHF 927.80. Su 201 comproprietari hanno aderito e pagato 199 comproprietari. Un risultato soddisfacente calcolando un lavoro di ca. 2 mesi. Il sig. Ceppi – comproprietario del Condominio Bellavista non ha pagato per problemi finanziari. Il sig. Croci – comproprietario del Condominio Panorama Sud si rifiuta semplicemente di pagare.*

*Il Sig. Villat propone tre possibilità:*

- 1. Lasciar perdere e a fine conti dividere l'importo per i 199 comproprietari;*
- 2. dare mandato alla ditta Reviamco per incassare CHF 927.80 da parte dei 199 comproprietari (ca. 4.65 a testa) e procedere per vie legali contro il Sig. Croci. L'amministrazione sconsiglia di procedere in questo senso in quanto sarebbe un lavoro estremamente lungo con spese extra per un esiguo importo;*
- 3. fare un semplice precetto esecutivo per il sig. Croci di CHF 927.80 con poche possibilità di riuscita in caso di vertenza giudiziaria a seguito di opposizione da parte del signore in questione.*

*Si passa alla votazione e l'assemblea decide che è d'accordo di proseguire come al punto 3, autorizzando la Reviamco SA a spiccare un precetto esecutivo.*

*La votazione viene approvata, con 3 voti contrari e 5 astenuti.*

*Il Sig. Croci prende la parola e spiega la motivazione del suo rifiuto nel pagare la sua parte.*

*L'Amministratore informa che a tutt'oggi non si è ancora riuscita ad avere la conciliazione ufficiale, ma il tentativo di conciliazione è stato momentaneamente sospeso ed è stato stilato un accordo tra le parti, documento che ha poco valore giuridico, dove l'Hotel Albarella GmbH si impegna, a partire dal 1 luglio 2018, ad effettuare un versamento di CHF 6'000.00/mensile. Di comune accordo si decide che questo versamento verrà contabilizzato nel seguente modo:*

- CHF 5'000.00 pagamento acconti corrente gestione;*
- CHF 1'000.00 rimborso debito al 31.06.2018, pari a CHF 186'488.47*

*L'amministrazione conferma che da luglio 2018 ad oggi, o meglio per questi 3 mesi, sono stati pagati gli acconti stabiliti.*

*In caso di mora, visto che difficilmente si potrà andare ad una transizione giudiziaria, verrà dato inizio alla causa.*

*Il Sig. Villat passa la parola ai presenti:*

*Vengono fatti diversi interventi e la discussione si protrae con toni accesi e con la riproposta di temi e idee già discussi più volte negli anni passati e affrontati nel suo complesso, visto che erano all'ordine del giorno nella passata assemblea. Ma in questa attuale è stato inappropriato in quanto non in trattande.*

*L'Amministrazione spera ovviamente che l'Hotel Albarella GmbH continui a rispettare la convenzione firmata e ad effettuare puntualmente i pagamenti. Nel caso dovessero venir meno al loro impegno, vuol dire che da quel momento l'Amministrazione non avrà a disposizione l'importo per poter pagare le spese di normale gestione della piscina, pertanto chiede ai presenti, se dovesse accadere quanto descritto, se i condomini fossero disposti ad effettuare il pagamento al posto dell'Hotel Albarella GmbH e quale importo supplementare si potrà ipotizzare CHF 25.00/mensili dal momento in cui l'Hotel cesserebbe di versare l'importo pattuito.*

*La votazione viene approvata con 8 voti contrari, tutti gli altri favorevoli.*

## 9. Diversi

### Piscina

*Il Sig. Corti risolve la questione di privatizzare la piscina. Il Signor Villat spiega che per una struttura come l'Albarella si necessita la presenza di almeno 3 persone: 1 custode, 1 donna delle pulizie, 1 bagnino. Quest'ultimo durante l'apertura della piscina deve essere sempre presente, mentre durante l'assenza (vacanze di 3 mesi) sostituisce nei compiti il Sig. Maksan. Trovare qualcuno partime a 1600m non è facile.*

*Il Sig. Fontana informa che a livello giuridico si prevedono delle regole; non è indispensabile avere un bagnino ma è importante tutelare il più possibile i bagnanti che frequentano la presente piscina. Si ricorda che le piscine di regola sono aperte al pubblico, alle scuole e ai corsi di nuoto e nonostante ci siano i monitori abilitati alla loro funzione, la presenza del bagnino è necessaria.*

*La riflessione sollevata è che in caso dovesse succedere un qualsiasi incidente (infortunio, morte, ecc...) i condomini sarebbero TUTTI co-responsabili per la quota del condominio per il danno causato. L'ufficio prevenzioni infortuni svizzeri prevede questo e prevede inoltre, nel caso della presenza di un hotel la piscina (piccola o meno) deve essere tenuta nella sicurezza degli ospiti che ne fanno uso. Per motivi di responsabilità giuridica è raccomandabile l'impiego di personale di salvataggio competente. Inoltre, l'utilizzo a pagamento di una piscina pubblica, costituisce un contratto tra gestore e utente, quindi scaturisce diritti e doveri tra le due parti. Il gestore deve garantire che l'impianto balneare sia vigilato e regolamentato.*

*Il Sig. Villat ringrazia per l'intervento e aggiunge che i condomini che affittano sarebbero responsabili per i propri inquilini.*

*La sig.ra Corti si allaccia ad un discorso dell'anno scorso e quindi chiede quale sia la differenza tra palestra e piscina.*

*Il sig. Villat ricorda che la palestra è stata resa privata su richiesta nell'assemblea dell'anno precedente e quindi solo a disposizione dei condomini e che è videosorvegliata.*

*La sig.ra Ambrosini ribadisce che non si assume alcuna responsabilità e quindi chiede la presenza del bagnino.*

*Il Sig. Villat comunque ricorda che verrà ridiscussa la questione durante la riunione di comitato per quanto riguarda il bagnino.*

*Il Sig. Belletti chiede perché debba pagare per l'utilizzo della piscina quando lui non la frequenta. Quest'ultimo è tenuto al pagamento in quanto comproprietario di una quota di proprietà dell'RFD 2402.*

#### *Sinistri e diversi*

*Il sig. Parmeggiani ha notato nel locale deposito sci un'infiltrazione d'acqua. Il sig. Villat asserisce che ne verrà discusso in sede opportuna, ossia durante l'assemblea Bellavista. Comunque ne è al corrente e i lavori di risanamento sono già in atto.*

*Il sig. Parmeggiani informa inoltre che c'è un portavasi rotto sul piazzale esterno di fronte l'hotel. Il sig. Villat informa che il vaso è di proprietà dell'Hotel Albarella GmbH e quindi non spetta a noi la sistemazione.*

*Il sig. Martinelli fa notare che i turisti vengono a posteggiare nei posteggi interni.*

*Il Sig. Villat informa che non sussiste un grande abuso. Continueremo comunque a vigilare.*

#### *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.*

#### *Apertura piscina*

*L'amministratore comunica i nuovi periodi di apertura della piscina:*

*dal 22.12.2018 all' 07.04.2019*

*dal 15.06.2019 al 06.10.2019*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.30.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 4 ottobre 2019 alle ore 20.30.*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:*

*La verbalista:*

*Remo Villat*

*Roberta Miccichè*