



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 Micciché.

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 scatuisce 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