



V E R B A L E

***dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 6 ottobre 2018, ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino***

Presenza

Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati
tramite procura:
- 26 condomini su 39 per un totale di 652/1000 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, attualmente comunque assestato, 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. Giuseppe Cantanna; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.*

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 07.10.2017

Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2017 viene approvato con un astenuto, 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.

Carta sim per ascensori

L'amministratore spiega che quando la Swisscom ha abolito i telefoni negli ascensori proponendo una carta sim, si era deciso di non scegliere questa soluzione ma di far arrivare le chiamate sui telefonini dei custodi. Questo sistema ha finora sempre funzionato bene.

Il comitato ha però ora deciso di cambiare sistema ed affidare questo servizio alla ditta manutentrice tramite carta sim, per una questione di responsabilità. Non si poteva più rischiare che in caso di urgenza i custodi non potessero garantire l'intervento al 100% per vari motivi: telefoni che non prendono, ricezione non perfetta, ecc.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato con un astenuto.

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.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a Fr. 25'654.76 .

Il sig. Giovanni Rickenbach procede alla lettura del rapporto di revisione 2017/2018 datato 13 agosto 2018 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di Fr.133'345.24 , vengono messi in votazione e approvati con un astenuto.

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 con un astenuto per l'operato della Reviamco SA.

7. Approvazione del preventivo 2018/2019 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà 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 Fr. 158'000.-- .

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 30.11.2018 e 31.01.2019.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Rifacimento terrazze

E' stata richiesta un'offerta di massima per il rifacimento dei balconi e dei parapetti, che soprattutto nella parte Sud sono pericolosi.

Il costo è una cifra importante che si aggira sui Fr. 300'000.-- , per il rifacimento dei parapetti in metallo come negli altri condomini e delle terrazze in resina, con il relativo ponteggio.

L'intervento dovrà essere oggetto all'ordine del giorno dell'assemblea dell'anno prossimo e potrà venir eseguito in 2 tappe: la prima nel 2020 e la secondo 1 o al massimo 2 anni dopo.

La suddivisione dei costi avverrà in millesimi per quanto riguarda il rifacimento delle terrazze, mentre per i parapetti ci si baserà sulle dimensioni.

La sig.ra Santini chiede se l'amministratore è soddisfatto della scelta del metallo. Viene risposto che esteticamente il risultato è gradevole; l'unico aspetto negativo è che d'estate scotta.

Il sig. Gaffuri chiede se i parapetti verranno fatti in verticale.

L'amministratore risponde che trattandosi di una ristrutturazione continueranno ad essere in orizzontale, come la parte Nord. L'unica imposizione obbligatoria è di farli più alti.

Il sig. Cantanna chiede se le terrazze verranno rifatte in resina o in piastrelle.

L'amministratore conferma la scelta della resina.

Il sig. Cantanna fa notare che anche la scelta della tinta è importante per non attirare troppo calore.

L'amministratore risponde che si potrà valutare.

La sig.ra Santini informa che la sua terrazza è veramente molto malmessa, come più volte fanno notare, e pertanto si augura che l'intervento non venga posticipato oltre il 2020.

Il custode sig. Maksan interviene dicendo che provvisoriamente si potrebbero cambiare 5/6 piastrelle nella terrazza della sig.ra Santini.

Il sig. Gaffuri chiede da dove verranno presi i soldi per questo intervento.

L'amministratore risponde che sarà l'assemblea a decidere. Si può comunque già ipotizzare di poter attingere dal fondo di rinnovamento per la parte delle terrazze.

Si passa ad una votazione che servirà all'amministratore per capire l'interesse in questo intervento e per valutare se metterlo all'ordine del giorno dell'assemblea dell'anno prossimo: solo un condomino si dichiara contrario.

L'amministratore aggiunge che finora è stato chiesto un unico preventivo ma ci si rivolgerà ad altre ditte specializzate anche perché il lavoro con la resina è particolarmente delicato in quanto collegato alla situazione climatica di San Bernardino.

9. 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.

La sig.ra Santini chiede se la suddivisione dei rifiuti funziona ora che ci sono foto e cartelli. Lei continua a vedere rifiuti fuori dal luogo predisposto.

Il sig. Maksan risponde che purtroppo c'è una volpe che strappa i rifiuti e li porta in giro. Per questo motivo bisogna assolutamente chiudere bene il coperchio del container.

L'amministratore interviene dicendo che si potrebbe valutare di mettere un cancello.

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 5 ottobre 2019, alle ore 08.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Gruarin*