



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 6 ottobre 2018 , ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 53 condomini su 72 per un totale di 737/1000 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. Davide Delcò; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 07.10.2017

Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2017 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. L'eccezione è il sig. Paolo Ceppi che come già spiegato nell'assemblea di venerdì sera non ha effettuato nessun pagamento per il periodo 2017/2018. Il suo scoperto è pari a Fr. 5'770.45, oltre a Fr. 927.80 relativo alla comproprietà piscina RFD 2402 .

Si informa che sussiste un problema di perdita d'acqua dal tetto del locale deposito sci.

L'amministratore, con l'avvallo del comitato, ha deciso di non aspettare oltre per intervenire in quanto questa perdita avrebbe potuto danneggiare il deposito e questo disagio si sarebbe protratto fino alla prossima estate.

Premesso ciò sono stati deliberati i lavori, che sono in corso in questo momento.

La spesa prevista è di circa Fr. 30'000.-- , che verranno attinti dal fondo di rinnovamento.

L'amministratore comunica che si è rotto il motore dell'ascensore dell'entrata parte D.

La ditta responsabile è tempestivamente intervenuta per la sostituzione ma il disagio è comunque durato una decina di giorni. L'amministratore capisce benissimo che l'assenza del lift ha creato notevoli difficoltà ai condomini e in effetti il bagnino è stato messo a disposizione per aiutarli, ma questa tempistica è stata la più veloce possibile.

L'amministratore sottolinea il fatto che gli ascensori hanno ormai 40 anni e quindi è prevedibile che anche per gli altri 2 in futuro sarà necessaria la sostituzione, nonostante la manutenzione ordinaria che viene eseguita periodicamente.

Il sig. Belletti fa notare come secondo lui la ditta che è intervenuta non è stata affatto efficiente nella tempistica dell'intervento e bisognerebbe richiedere i danni morali.

L'amministratore risponde che la Schindler SA è ditta leader nel settore e a suo modo di vedere ha agito in tempi relativamente brevi, malgrado sia consapevole del fastidio che la situazione ha generato.

*La sig.ra Parietti chiede se questa spesa è già inserita nei conti.
L'amministratore risponde che la spesa straordinaria inserita riguarda un altro ascensore. La spesa dovuta alla sostituzione del motore del lift parte D figurerà nei prossimi conti in quanto il fatto è avvenuto nel mese di luglio 2018.*

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

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. 11'275.07 .

Il sig. Villat 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 condono chiede altre delucidazioni in merito e pertanto il rapporto di revisione e i conti del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr.268'724.93 vengono messi in votazione e approvati con un voto contrario.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr.159'195.45 come pure il rapporto di revisione, che vengono approvati con un voto contrario.

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 voto contrario 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.283'000.-- .

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. Diversi

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.

Viene chiesto se la plastica deve essere messa nel sacco o nella differenziata. Il custode sig. Maksan risponde che purtroppo c'è ancora molta confusione nonostante siano state anche applicate delle fotografie nei contenitori. Ricorda come nel Pet non devono essere introdotti altri tipi di plastica, che vanno quindi messi nel sacco.

Il sig. Passoni fa notare come alcuni condomini tengano il volume della musica molto alto, anche dopo la mezzanotte; è comunque difficile capirne la provenienza.

L'amministratore invita tutti al rispetto delle normali regole di convivenza e pertanto a limitare il volume.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.00 .

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 5 ottobre 2019, alle ore 10.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Guarin*