



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

***dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), proprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì  
4 ottobre 2019, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
135/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio  
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402, per la  
proprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 278/471  
quote*

### 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 per non portare all'annullamento  
dell'assemblea e alla riconvocazione di una seconda assemblea, con un  
aumento dei costi e dei disagi per tutti.***

*L'amministratore informa che l'Assemblea verrà registrata per favorire la  
stesura del verbale.*

*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. Cristina Emilio e il sig. Rosselli Giancarlo; verbalista è la sig.ra  
Roberta Micciché.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 5.10.2018

*Il verbale dell'assemblea del 5 ottobre 2018 viene approvato dai condomini presenti, con 3 voti astenuti.*

*Il Sig. Gaffuri chiede se si possa mandargli nuovamente il verbale in quanto non l'ha ricevuto.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

#### Situazione Albergo

*L'Amministratore provvederà ad informare i Condomini sulla situazione dell'Albergo nella trattanda nr. 8.*

#### Prato piscina, topi e talpe

*Si sono riscontrati problemi durante l'apertura per la presenza di topi e quindi si è provveduto ad una disinfestazione. Il prato verrà ripristinato il prima possibile.*

*Il Sig. Villat fa notare che non ci sono state altre particolari problematiche e chiede se ci sono altre domande o se si può procedere con l'approvazione del suo breve resoconto; viene approvato dai condomini presenti e 1 voto astenuto.*

### 5. Conto d'esercizio 2018/2019 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2018/2019, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Il sig. Francesco Manzoni procede alla lettura del rapporto di revisione 2018/2019 datato 13.08.2019 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Il Signor Villat ringrazia il sig. Manzoni per la disponibilità essendo, oltretutto, l'ultimo anno che presenzierà.*

*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 236'082.60*

*I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto contrario e 1 voto astenuto.*

*Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 27'741.10*

*I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto astenuto.*

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 301.566.70

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto astenuto.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 565'390.40, con 3 voti astenuti.

#### 6. Scarico dell'amministrazione + revisori

L'amministratore chiede che venga dato scarico alla Reviamco SA e ai revisori 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 astenuto.

#### 7. Approvazione del preventivo 2019/2020 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2019 e al 31.01.2020

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 599'000.00.

Il Sig. Villat chiede se ci sono domande e il Sig. Maksan prende la parola per conto dell'Hotel GmbH rappresentato dall'Avv. Keller. Quest'ultimo chiede una diminuzione dei costi della piscina del 30 % per quanto riguarda il personale e il riscaldamento.

Nonostante non sia all'ordine del giorno, l'amministratore provvede a spiegare cosa comporterebbe, secondo il suo parere, alla riduzione dei costi secondo la richiesta dell'Hotel; ridurre le spese del riscaldamento significherebbe abbassare la temperatura da 28°C a 21°C con la certezza che nessuno, con tale temperatura, utilizzerebbe la piscina.

Ridurre il personale significherebbe ridurre il tempo di apertura della piscina con conseguente diminuzione dei costi.

Il Sig. Villat informa inoltre i condomini che il Sig. Maksan ha chiesto un congedo non pagato di 6 mesi per il periodo 2020 e altrettanti 6 mesi nell'anno 2021. L'attuale bagnino Afonso Nuno che da 13 anni è alle nostre dipendenze, sostituirà il sig. Maksan durante l'assenza del congedo non pagato, per poi ufficialmente diventare il custode a partire dal 1.04.2022.

Naturalmente nel periodo di congedo si potrà sostituire il bagnino con persone a contratto determinato. Nel 2° anno si dovrà trovare una persona che sostituisca il bagnino in maniera indeterminata.

Il sig. Villat in grandi linee dà un'idea al fine di diminuire i costi grazie ad una chiusura anticipata (un attimo prima di ottobre e un attimo prima della Pasqua). Ma a questo punto concede la parola ai presenti:

Il sig. Parmeggiani prende la parola ed esprime il suo disaccordo nelle chiusure anticipate ma se dovesse accadere di dare possibilità di accedere alla sauna e alla palestra ugualmente.

*Il Sig. Villat spiega che la sauna sarebbe inaccessibile per via della temperatura bassa e la piscina incustodita. Facendo una votazione preventiva, in media risulterebbero 30 persone a favore.*

*Il costo giornaliero della gestione è di CHF 1'000.00 e chiudendo anticipatamente si ridurrebbero i costi di ca. CHF 33'000.00.*

*Il Sig. Manzoni chiede la parola riflettendo da condomino esterno. Non è accettabile e corretto che l'Hotel Gmbh rappresentato dall'Avv. Keller faccia una proposta provocatoria di questo genere senza essere presente per sostenerla ma mandi un terzo al suo posto e senza trovare inoltre soluzioni adeguate. È inconcepibile avere un bene a disposizione e non poterlo utilizzare come la piscina.*

*Il Sig. Villat ringrazia per l'intervento, ed invita ad arrivare ad un compromesso. Chiudere la piscina sarebbe un errore.*

*La sig. Parmiggiani ritiene che sia un valore importante.*

*Il sig. Gaffuri ritiene che la spesa sia veramente minima se si conta di suddividere l'importo tra tutti i condomini. Ci sono determinati condomini che hanno acquistato l'appartamento solo per la presenza della piscina, oltretutto deprezzando il valore dell'appartamento in caso di chiusura.*

*Il Sig. Villat prevede che per i prossimi anni si dovranno far fronte a dei lavori di risanamento della piscina:*

- Breve-medio termine: rifacimento condutture sauna + spogliatoio uomini e donne + piastrelle al piano 1, importo stimato di ca. CHF 300'000.00*
- Rifacimento piastrelle piscina + aerazione + tubazioni – piano 0, importo stimato di ca CHF 500'000.00*
- Areazione + diversi macchinari al piano -1, importo stimato di ca. CHF 200'000.00*

*Si passa ad una votazione consuntiva per chi desidera tenere la piscina aperta come ad oggi. I presenti approvano, mentre sono minimi chi desidera accorciare di 15gg l'apertura.*

*Il sig. Luisoni fa notare che ci sono anche i corsi di nuoto da tenere in considerazione nonostante le entrate siano minime.*

*La sig.ra Parmeggiani ribadisce che avendo comprato l'appartamento con determinate caratteristiche e vederselo poi "tagliare" non porterebbe alcun vantaggio.*

*Il Sig. Villat conferma quanto detto della signora ma ribadisce che negli ultimi 20 anni è stata eseguita una manutenzione costante nei condomini e quindi ad oggi sono ben tenuti. Nella piscina la manutenzione non è stata altrettanto costante cercando di tenere conto dell'opposizione contraria dell'Hotel Gmbh ad una manutenzione straordinaria.*

*Il Sig. Villat, dopo ulteriori ripetizioni di quanto già detto in precedenza, conclude assicurando che sarà premura dell'Amministratore e del Comitato soffermarsi sull'argomento e cercare delle soluzioni. Per ora la situazione resta invariata.*

*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 30.11.2019 e 31.01.2020.*

*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*

*Con l'hotel siamo all'atto di conciliazione presso il Tribunale. Dopo un primo incontro il Giudice dovrebbe decidere se andare avanti con la causa. La controparte ha chiesto inizialmente 6 mesi mentre, ora, ha chiesto di sospendere fino alla fine di dicembre 2019 con la condizione di effettuare regolarmente il pagamento di CHF 5'000.00/mensili per la gestione e CHF 1'000.00/mensili per il rimborso dell'ammortamento del debito.*

*Di fatto, ad oggi, l'accordo è stato mantenuto e il residuo è pertanto di CHF 171'522.11. Si spera che anche in futuro possa essere così, anche se si nutre dei dubbi in proposito.*

*9. 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.*

*Apertura piscina*

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

*dal 22.12.2019 al 5.04.2020  
dal 20.06.2020 all'11.10.2020*

*La sig.ra Ghielmetti vorrebbe avere informazioni sul pino che sta crescendo nel Condominio Bellavista che oscura e impedisce la vista sul bel panorama. Il Sig. Villat ne è a conoscenza e facendo un sondaggio con i piani sottostanti, i condomini hanno riferito che non dà alcun fastidio. Il sig. Villat conviene che più il pino cresce e più i costi saranno elevati a toglierlo. Il compromesso proposto è quello di toglierlo e di piantarne 2-3 piccoli più distanti dallo stabile.*

*Il sig. Del Bue e il sig. Luisoni informano che essendo al 1P, il pino non crea alcun fastidio. Propongono di piantare 2-3 piccoli e quando saranno cresciuti si provvederà ad estirpare quello grande entro i 3 anni. I Condomini accettano la proposta.*

*La sig.ra Montini chiede spiegazione sui nuovi fogli ricevuti e i contatori del riscaldamento. Il sig. Villat dà le dovute spiegazioni.*

*Il sig. Peroschi fa notare che la nuova palestra è molto bella ma che, essendo in alto, fa molto caldo pertanto chiede se ci fosse la possibilità di migliorare l'aerazione a costo 0. Il sig. Villat spiega che una manutenzione può giustificarla*

*all'hotel mentre un miglioramento è difficile. Se ne prende atto e verrà discusso in comitato.*

*Il sig. Dozio chiede di mettere un cartello di non posteggiare le biciclette in quanto fa fatica a fare manovre per posteggiare. Verranno messi i cartelli dovuti.*

*Viene richiesto di mettere un cartello al cassonetto della spazzatura. Il sig. Villat conferma che si può affiggere anche perché è capitato che esterni vengono e depositano rifiuti.*

*Il sig. Delboe chiede che si affigga un cartello davanti alla sauna di non entrare con le scarpe. Il cartello verrà appeso.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.15.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 9 ottobre 2020 alle ore 20.30.*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:*

*La verbalista:*

*Remo Villat*

*Roberta Micciché*