



REVIAMCO SA

Studio fiduciario  
6500 Bellinzona

Via Visconti 2  
Tel. 091 826 23 03

E – mail [info@reviamco.ch](mailto:info@reviamco.ch)  
Fax 091 826 39 19

## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,  
di sabato 5 ottobre 2019, ore 13.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
- 24 condomini su 39 per un totale di 679/1000 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. Aldo Ghielmetti; verbalista è la sig.ra Cinzia Gruarin.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 06.10.2018

*Il verbale dell'assemblea del 6 ottobre 2018 viene approvato all'unanimità, 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 condominali vengono rispettate perfettamente quasi da tutti.*

*L'amministratore è tenuto per legge a segnalare i nomi dei condomini morosi per poter procedere per vie legali:*

*Ciapparelli Giuseppe, scoperto Fr. 2'523.50, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Martinelli Marco e Gutsensperger Paul, scoperto Fr. 2'200.-- , malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.*

*Si passa alla votazione per autorizzare l'amministratore se del caso a procedere per vie legali, che viene approvata all'unanimità.*

Situazione Albergo

*L'amministratore spiega che la causa nei confronti dell'Albergo è stata sospesa in quanto per il momento il pagamento rateale è sempre stato rispettato. Spera che anche in futuro sarà così, anche se nutre dei dubbi in proposito.*

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

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.*

*Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a Fr. 1'981.74.*

*Il sig. Giovanni Rickenbach procede alla lettura del rapporto di revisione 2018/2019 datato 13 agosto 2019 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.156'018.70 , vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.*

#### 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 per l'operato della Reviamco SA all'unanimità .*

#### 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 Fr.171'000.-- .*

*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 all'unanimità.*

#### 8. Risanamento terrazze

*Il problema del rifacimento delle terrazze e dei parapetti si trascina già da 5/6 anni.*

*Sono arrivate due offerte: dalla Resinswiss SA in ragione di Fr. 224'000.-- e dalla Liner SA in ragione di Fr. 106'000.-- + Fr. 32'000.-- di ponteggi.*

*Una condoina chiede il motivo della scelta della resina e non delle piastrelle. Il sig. Maksan spiega che le piastrelle sono molto più sensibili al caldo e al freddo e quindi più delicate; inoltre si crea del calcare. La resina ha una garanzia di durata più lunga.*

*Viene chiesto se anche la parte Nord verrebbe risanata in quanto ancora in buono stato.*

*L'amministratore risponde che si era pensato di rifarle tutte per la praticità di eseguire un solo intervento e anche per dare a tutto il complesso un'uniformità.*

*Nasce un'animata discussione tra i condomini in merito all'esecuzione o meno di questo lavoro anche nella parte Nord.*

*Viene chiesto per quanto tempo resteranno posati i pontaggi.  
L'amministratore risponde che si presume per 2/3 mesi.*

*La sig.ra Remy chiede se si è valutato che togliendo le piastrelle ci sarà un maggior spessore nella porta del balcone.*

*Il sig. Pesenti propone di valutare se non sia sufficiente anziché fare quanto proposto, solamente rasare le piastrelle e metterci sopra la resina, risparmiando in costi e tempi. Si mette a disposizione per una consulenza a tale proposito.*

*A questo punto l'amministratore chiede di votare sulla proposta di rifare le terrazze secondo l'offerta della Liner SA, tranne che per la parte Nord, dopo verifica della variante proposta dal sig. Pesenti.*

*Questa proposta viene approvata all'unanimità.*

*La proposta di finanziare questo intervento attingendo dal fondo di rinnovamento viene messa in votazione e approvata con 1 voto astenuto.*

## 9. Rifacimento parapetti

*L'amministratore informa di aver ricevuto 2 offerte che si equivalgono come prezzo, in ragione di Fr. 100'000.-- : la ditta Locatelli, che ha già eseguito lo stesso lavoro alcuni anni fa per i parapetti del Bellavista e Panorama, e un'altra ditta svizzera che però usa materiali diversi.*

*Si è deciso di scegliere la ditta Locatelli anche per l'omogeneità dei materiali con gli altri condomini.*

*Come discusso alla trattanda precedente, non verranno rifatti i parapetti della parte Nord in quanto ancora in buono stato. Di conseguenza il costo dell'intervento diminuirà in rapporto al numero effettivo di parapetti cambiati.*

*Il relativo costo verrà fatturato ad ogni condomino in funzione dei metri lineari.*

*Si passa alla votazione per questa proposta, che viene approvata con un voto astenuto.*

10. 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.

Viene richiesto di non depositare i rifiuti durante le ore notturne o se per motivi impellenti questo non fosse possibile, almeno di farlo evitando rumori che nel silenzio della notte disturberebbero oltremodo.

Una condoina chiede di sostituire le cassette esistenti per la suddivisione dei rifiuti, con dei contenitori chiusi più confacenti.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14.45.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 10 ottobre 2020, alle ore 08.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:  
Remo Villat

La verbalista:  
Cinzia Gruarin