



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

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di  
sabato 5 ottobre 2019 , ore 10.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

*Presenti:* sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
- 49 condomini su 72 per un totale di 628/1000 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. Nicola Ferrari; verbalista è la sig.ra Cinzia Guarin.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 06.10.2018

*Il verbale dell'assemblea del 6 ottobre 2018 viene approvato con un voto astenuto, 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.*

*Unica posizione scoperta, che verrà messa a perdita su debitori, è relativa a Ceppi Paolo.*

#### 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.*

#### Ascensori

*L'amministratore informa che è stata effettuata una manutenzione importante ad un ascensore. E' già ipotizzabile per l'anno prossimo un intervento del genere anche sul terzo ascensore.*

*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. 3'256.32 .*

*Il sig. Winkler 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 il rapporto di revisione e i conti del condominio Bellavista, per complessivi costi totali di Fr.280'138.45 vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.*

*Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi Fr.214'105.60 come pure il rapporto di revisione, che vengono 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 comproprietà 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. 302'000.-- .*

*La sig.ra Pedrazzetti interviene chiedendo cosa si possa fare per diminuire i costi per la piscina: ridurre i tempi di apertura ?*

*L'amministratore ricorda che la tematica è stata affrontata nell'assemblea del giorno precedente, come risulterà dal verbale dell'assemblea Impianti Generali e Piscina.*

*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 30.11.2019 e 31.01.2020.*

*La trattanda viene approvata all'unanimità.*

#### 8. Rifacimento tetto

*L'amministratore spiega la situazione dei quattro diversi tetti, uno dei quali ha un'importante infiltrazione d'acqua e quindi deve venir per forza sostituito.*

*Sono stati richiesti alcuni preventivi e il più basso è risultato essere quello della Laube SA di Biasca in ragione di Fr. 44'211.10 .*

*E' stata quindi scelta questa ditta ed i lavori dovrebbero venir effettuati nella prossima primavera/estate.*

*L'intervento verrebbe finanziato attingendo totalmente dal fondo di rinnovamento.*

*La sig.ra Parmeggiani chiede la durata dei lavori.*

*L'amministratore risponde che dovrebbero durare 2/3 settimane.*

*La sig.ra Parmeggiani informa che in passato, quando ci sono stati dei lavori nel condominio, molto spesso ha notato una noncuranza da parte di alcuni artigiani.*

*Non erano state posate le necessarie protezioni nei corridoi e negli ascensori.*

*L'amministratore ringrazia per la segnalazione, ne prende nota e informerà i custodi di vigilare in futuro affinché vengano predisposte le apposite coperture.*

*Si passa alla votazione per l'autorizzazione al rifacimento del tetto che viene approvata all'unanimità.*

*Si vota quindi per l'autorizzazione ad attingere al fondo di rinnovamento; la proposta viene approvata con un voto contrario.*

#### 9. Tende da sole

*L'amministratore spiega che l'esigenza delle tende da sole è nata dopo aver notato che vengono posati ombrelloni di diversi colori e forme, e questo non è esteticamente bello.*

*Si è pensato di regolamentare la situazione uniformando l'armonia del Condominio: è proibita la posa di ombrelloni e chi ha questa necessità deve installare delle tende da sole scelte. Vedi scheda modello e colore allegata.*

*L'amministratore spiega l'unica eccezione nel Condominio Bellavista: si tratta di una tenda posata ormai da molti anni ed essendo su una terrazza all'ultimo piano e senza tetto, non sarebbe comunque fattibile la posa del modello di tende scelto.*

*E' stata richiesta un'offerta alla ditta Trippel : Fr. 1'700.-- per tenda grande manuale e Fr. 1'356.-- per quella piccola , Fr. 400.-- in più per le versioni a motore.*

*Si passa alla votazione sulla proposta di proibire la posa di ombrelloni e per chi lo richiede sull'obbligo di installare solo le tende da sole del modello e del colore scelto. Le proposte vengono approvate all'unanimità.*

#### 10. Diversi

*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.*

*Un condomino, vista la liberazione di parte del fondo di rinnovamento per il rifacimento del tetto, chiede di volerlo prudentemente incrementare in previsione di interventi futuri.*

*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 10 ottobre 2019, alle ore 13.30.*

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*