



VERBALE

**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