



REVIAMCO SA

Studio fiduciario  
6500 Bellinzona

Via Visconti 2  
Tel. 091 826 23 03

E – mail info@reviamco.ch  
Fax 091 826 39 19

## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari  
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e  
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì  
9 ottobre 2020, ore 20.30, presso l'Ostello,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
*188/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402, per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 314/471 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.***

*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. Delcò Daniele e sig. Märki Luca; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 4.10.2019

*Il verbale dell'assemblea del 4 ottobre 2019 viene approvato dai condomini presenti, con 2 voti astenuti (Hotel e Parmeggiani).*

**4. Breve resoconto dell'amministrazione**

**Situazione Albergo**

*L'amministratore rispiega in grandi linee la posizione scoperta dell'Hotel ai nuovi condomini. Per quanto attiene i pagamenti ad oggi, il proprietario ha saldato lo scoperto al 30.06.2016 a fatica e con ritardi. Si spera la situazione possa migliorare e che l'Hotel paghi con più puntualità, come a suo tempo promesso.*

**Piscina, sauna e palestra – covid 19**

*L'amministratore informa che a marzo, causa emergenza covid 19, la piscina è stata chiusa in anticipo, riaperta in giugno (dopo disposizioni federali) e chiusa a settembre. Per l'apertura di dicembre, covid-19 permettendo, in linea di massima verrà ancora concesso l'accesso solo ai condomini, mentre la sauna e la palestra sono restate e resteranno ancora chiuse.*

**Postazioni ricarica batteria auto**

*L'Amministratore informa che si sta valutando di posizionare delle postazioni per le auto elettriche.*

*Il sig. Parmeggiani fa notare che c'è mancanza di comunicazione tra amministrazione e condomini e invita il sig. Villat ad inviare a tutti una e-mail ed informare sugli eventi dei condomini.*

*Inoltre, reclama per la mancata possibilità di utilizzo della sauna e della palestra durante il periodo Covid-19. Il sig. Villat informa che, come amministratore, ha preso una decisione coscienziosa con l'approvazione del comitato.*

*Il sig. Villat asserisce che per migliorare la comunicazione tra amministrazione e condomini, si valuterà sul da farsi, sicuramente sarà sufficiente avere il sito aggiornato e con una bacheca virtuale dove verranno caricate le informazioni necessarie ai condomini.*

*Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato con 2 voti astenuti (Hotel e sig. Parmeggiani)*

**5. Conto d'esercizio 2019/2020 – informazione dei revisori – approvazione dei conti**

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2019/2020, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Il Sig. Albani chiede spiegazioni riguardo alle spese supplementari. Il sig. Villat spiega che la maggior spesa riguarda la voce autorimessa. I costi supplementari sono dovuti ad una manutenzione straordinaria nei "slittovia" dei posteggi edificati nella parte più vecchia (ca. 40 anni fa).*

*Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2019/2020 datato 10.08.2020 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*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 247'284.90

*I conti vengono approvati dai condomini presenti all'unanimità.*

*Seconda* votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 44'288.00

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

*Terza* votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 294'225.40.

*I conti vengono approvati dai condomini presenti all'unanimità.*

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 585'798.30, con 1 voto contrario (Hotel).

## *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 (Hotel).

## *7. Approvazione del preventivo 2020/2021 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2020 e al 31.01.2021*

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 601'000.00.

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.

**8 Informazione stato incasso dello scoperto comproprietà piscina (Rfd 2402) da parte dell'Hotel Albarella S.Bernardino Gmbh**

*Il sig. Villat informa che l'Hotel è in ritardo con i pagamenti.*

*I sigg. Peroschi e Tanzi chiedono spiegazioni sull'intentare una causa contro l'Hotel. Il sig. Villat, in grandi linee, rispiega nuovamente la situazione (anche per aggiornare i nuovi condomini), i vari scenari e le opzioni possibili.*

**9. Diversi**

**Prossime manutenzioni piscina**

*L'amministratore informa che, per la prossima assemblea, intende allestire un preventivo per la ristrutturazione dell'intera piscina in quanto, nonostante le manutenzioni importanti eseguite negli ultimi anni, sono necessari ulteriori esecuzioni come tubazioni e scarichi che risultano datati oltre 45 anni. Naturalmente, di conseguenza, bisognerà ri-piastrellare dove vi saranno questi importanti lavori. Inoltre, l'impianto di ventilazione necessita di essere ristrutturato.*

**Cani e pulizia**

*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 23.12.2020 all'11.04.2021  
dal 26.06.2021 all'26.09.2021*

*L'Amministratore riprende la problematica delle biciclette lasciate in luoghi che possono mettere in difficoltà chi deve posteggiare il proprio veicolo.*

*Per quanto attengono le prese, l'amministratore fa notare che si trattano di prese ad uso del custode o di chi esegue le pulizie, ma non a disposizione dei condomini/inquilini per ricaricare le batterie delle loro biciclette/auto.*

*Si proibisce in modo assoluto ai condomini di usare le prese nei locali comuni.  
L'amministratore valuterà se non è il caso di chiudere a chiave le prese.*

*Il sig. Parmeggiani fa notare che alcuni condomini, dopo le varie manutenzioni nei propri appartamenti, hanno causato danni alle parti comuni (ascensore, moquette, ecc...). Il sig. Villat, invita a segnalare in modo tempestivo queste problematiche all'amministrazione e al custode, in modo da constatare il danno e procedere nei confronti dei condomini/inquilini responsabili.*

*L'Amministratore tiene a precisare che nel complesso vige la regola non scritta che, nei periodi di luglio-agosto e dicembre-gennaio, quindi nei periodi di*

*maggior affluenza, non si possono eseguire lavori di manutenzione o  
ristrutturazione negli appartamenti.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore  
22.00.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo  
venerdì 8 ottobre 2021 alle ore 20.30.*

**REVIAMCO SA**

*L'amministratore:                   La verbalista:*

*Remo Villat*

*Roberta Miccichè*