



V E R B A L E

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 10 ottobre 2020 , ore 13.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati
tramite procura:
- 47 condomini su 72 per un totale di 641/1000 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 vengano nominati due scrutatori. Vengono proposti il
Sig. Delcò Davide e la sig.ra Mana Elena; verbalista è la sig.ra Roberta
Miccichè.*

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 05.10.2019

Il verbale dell'assemblea del 5 ottobre 2019 viene approvato all'unanimità, 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.

Rifacimento tetto

Sicuramente i condomini hanno notato che nel mese di settembre è stato rifatto il tetto come decisione nell'ultima assemblea.

Il sig. Parmeggiani informa di un'infiltrazione da una finestra del suo appartamento e chiede all'amministrazione di far intervenire un artigiano.

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

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.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a CHF 27'108.05.

Il sig. Jacoma procede alla lettura del rapporto di revisione 2019/2020 datato 10 agosto 2020 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 CHF 274'891.95 vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.

Il sig. Maksan chiede venga messo a verbale che c'è stata una riduzione dei costi del 30 % grazie alla sua gestione. Il sig. Villat asserisce che vi è stata sì una diminuzione del consumo, dovuto al fatto che nel periodo autunnale il sig. Maksan ha diminuito notevolmente la temperatura. Di fatto l'amministratore fa notare che diversi condomini si sono lamentati per la bassa temperatura. L'amministratore, vista l'assenza in quel periodo del sig. Maksan, ha fatto intervenire la ditta Siemens che ha riequilibrato in modo corretto per erogare un calore sufficiente.

Il sig. Delfanti fa notare che probabilmente ha inciso anche il minor costo della nafta. Il sig. Villat è d'accordo su quanto asserito ma sottolinea che ciò che intendeva Maksan era riferito al minor consumo di nafta. In ogni modo Villat non mette in dubbio il fatto che il sig. Maksan è sempre stato molto attento e ha gestito in modo coscienzioso a favore dei condomini.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi CHF 188'230.70 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 2020/2021 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà 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 304'000.00.

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 30.11.2020 e 31.01.2021.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

10. Diversi

Ordine e 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.

Il Sig. Genzoli chiede che in futuro, sperando non accada più, se dovessero esserci appartamenti messi all'asta, di condividere l'informazione ai condomini, così che ognuno possa liberamente decidere o meno di parteciparvi.

La Sig.ra Geiler chiede che venga inviato a tutti una e-mail.

Il sig. Parmeggiani chiede vengano richiamati tutti i condomini alla correttezza e alla pulizia nel locale rifiuti.

La sig.ra Pedrazzetti ringrazia le donne delle pulizie (sig.ra Branka e Sig.ra Patricia) per il lavoro svolto fino ad oggi.

Il sig. Villat conferma che la sig.ra Branka ha sempre eseguito le pulizie ottimamente e che anche la sig.ra Patricia (l'attuale sostituta) sta seguendo le orme della precedente collaboratrice.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14:10.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 9 ottobre 2021, alle ore 10.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Micciché*

PROCURA

Il sottoscritto / i sottoscritti
comproprietario/i della part. N. 2189 RFD Mesocco (Condominio Bellavista):

Nome-Cognome:

Indirizzo:

Domicilio:

conferisce/conferiscono con la presente ampia e valida **PROCURA** a:
(p.f. indicare con una croce nel quadratino la scelta, se a terzi inserire i dati personali)



Nome-Cognome:

Indirizzo:

Domicilio:



Remo Villat

c/o Reviamco SA

6500 Bellinzona



affinché abbia a rappresentarlo/i, con facoltà di sostituzione

**all'assemblea dei comproprietari della part. 2189 RFD Mesocco e
all'assemblea dei comproprietari piscina (Rfd 2402), parcheggi (Rfd 2193),
deposito (Rfd 2738), riscaldamento e impianti generali**

previste per il _____

o data successiva in caso di impedimenti,
così come ad ogni altra assemblea sulle stesse trattande cui
non potesse/ro partecipare

con facoltà di deliberare su tutte le trattande all'ordine del giorno.

(luogo)

(data)

(firma)

(firma)