



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 9 ottobre 2021 , ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 40 condomini su 72 per un totale di 547/1000 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 uno scrutatore. Viene proposto il Sig. Parmeggiani; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 10.10.2020

Il verbale dell'assemblea del 10 ottobre 2020 viene approvato dai condomini presenti con 1 voto astenuto.

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.

Si segnala il condominio sig. Ambrosioni Dalmazio con uno scoperto di CHF 4'815.00 per le spese condominiali 2020-2021 e il conguaglio al 31.06.2021. Il sig. Villat chiede l'autorizzazione a procedere per via legale se fosse il caso, che viene approvato dai condomini all'unanimità.

Rifacimento tetto

Il signor Villat ricorda che l'anno scorso è stato sostituito un tetto. Prontamente abbiamo già l'offerta per la sostituzione degli altri 4 che, per ora, non necessitano interventi.

Viene chiesto che la porta d'entrata venga tenuta chiusa per la sicurezza del condominio. Viene comunque permesso di tenere aperto fino alle ore 22.00 durante il periodo luglio-agosto dove l'affluenza è maggiore.

Il sig. Parmeggiani fa notare che all'ingresso la moquette è consumata e chiede di procedere alla sostituzione. L'amministratore conferma e fa notare che anche al -1 è rovinata e si procederà con l'esecuzione dei lavori.

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

5. Conto d'esercizio 2020/2021 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore spiega velocemente la suddivisione delle contabilità e passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2020/2021, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a CHF 28'721.80.

Il sig. Jacoma procede alla lettura del rapporto di revisione 2020/2021 datato 16 agosto 2021 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 275'278.20 vengono messi in votazione e approvati all’unanimità.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi CHF 169'966.95 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 2021/2022 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2021 e al 31.01.2022

L’amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 310'000.00.

L’amministratore spiega che ci saranno delle spese supplementari riguardo gli ascensori del D e E.

Il sig. Parmeggiani chiede che si venga avvisati quando la manutenzione avverrà. Il sig. Villat provvederà a notificare l’inizio dei lavori.

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 30.11.2020 e 31.01.2021.

La trattanda viene approvata all’unanimità.

8. 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. Glanz fa notare che l'albergo è un rudere e chiede se non si possa fare nulla al riguardo.

L'amministratore informa di aver già contattato sia via lettera e telefono l'avv. Keller che ha risposto di non poter fare molto.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.00.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2022, alle ore 10.00.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Miccichè*