



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 9 ottobre 2021, ore 13.30, presso la sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 29 condomini su 39 per un totale di 751/1000 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 proposta e nominata la sig.ra Calatti Sonia; 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 all'unanimità, senza che venga fatto ulteriore uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

L'amministratore, come già anticipato, è tenuto per legge a segnalare i nomi dei condomini morosi:

Lang Monica – CHF 3'647.55

Martinelli Marco e Guntensperger Paul – CHF 2'629.60

Il sig. Villat chiede l'autorizzazione a procedere per via legali se fosse il caso, che viene approvato dai condomini all'unanimità.

Rifacimento terrazze e parapetti

L'amministratore informa che ha provveduto a richiedere un aggiornamento dell'offerta sul rifacimento delle terrazze della parte posteriore con un rincaro del 40 % sui prezzi e chiede se è da mettere in trattanda per la prossima assemblea.

Il sig. Gaffuri propone di attendere in quanto i prezzi dei materiali sono alti. A suo parere non c'è premura per la sostituzione.

Il sig. Santini chiede di valutare su un'offerta aggiornata per la prossima assemblea.

Il sig. Blank Fabio chiede ragguagli sui preventivi e le fatture presentate dall'amministrazione per il rifacimento terrazze e parapetti.

Al momento, il sig. Villat, avendo con sé solo le fatture e i pagamenti, mentre la corrispondenza completa (inclusi i preventivi) non sono a disposizione, informa di mettersi a disposizione per la verifica della documentazione con i sigg. Blank, Märki e sig.ra Calatti e incontrarsi in seconda sede.

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

L'amministratore 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 maggior costo pari a CHF 3'046.00.

Il sig. Märki Luca 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.

Il sig. Blank chiede a cosa è dovuto l'aumento dell'elettricità.

Il sig. Villat spiega che è dovuto a una diversa ripartizione e ponderazione sugli ascensori, sulle parti comuni e sul riscaldamento.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di CHF 174'046.00, vengono messi in votazione e approvati dai condomini presenti con 6 voti astenuti.

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 dai condomini presenti con 1 voto contrario e 3 voti astenuti.

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 170'000.00.

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 30.11.2021 e 31.01.2022.

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. Si chiede ai condomini, che mettono in affitto i propri appartamenti, di sensibilizzare tutti gli inquilini.

Ascensori

*La sig.ra Calatti fa notare che l'ascensore entrata A è molto rumoroso.
La sig. Villat farà verificare.*

Il sig. Gaffuri propone di far controllare le porte d'entrata degli appartamenti troppo fini.

Il sig. Villat chiede se è necessario far stilare delle offerte.

Il sig. Blank informa di aver fatto fare un preventivo per la sostituzione delle porte d'entrata e sono risultate molto care. Il sig. Villat invita il sig. Blank a trasmettergli i preventivi per discuterne.

Il sig. Bernasconi dà maggiori informazioni inerenti il costo esorbitante delle porte e si mette a disposizione per interpellare una ditta di sua conoscenza e far pervenire ulteriori preventivi.

Il sig. Santini in nome e per conto della madre, informa che è rimasta infastidita che non sia stata informata del cambiamento dei custode/bagnino.

Il sig. Villat comprende il disagio e spiega anche la difficoltà affrontata in quel frangente. In particolare non si voleva dare informazioni su una persona che, in quel momento, fosse in formazione con il sig. Maksan e l'assunzione definitiva non era ancora stata decisa.

Il sig. Santini in nome e per conto della madre, chiede che venga informato sui cambiamenti.

Il sig. Villat ricorda che le informazioni inerenti il condominio sono reperibili sul sito e verrà sicuramente migliorata la situazione informativa via e-mail.

Il sig. Blank fa notare che nella lavanderia hanno forzato la porta e chiede che venga sistemata. Inoltre chiede a cosa siano adibiti i locali che fanno parte delle parti comuni del Condo sud.

*Il sig. Villat non comprende quali siano i presenti locali e chiede di effettuare un sopralluogo con il sig. Blank (nota: **in seguito all'assemblea, il sopralluogo è stato effettuato e si conferma che i 2 locali sono adibiti come magazzino del custode dell'intero complesso per la quale il Condominio Condo Sud percepisce un affitto annuo di CHF 1'000.00. Un terzo locale è affittato al sig. Maksan al quale ha sempre corrisposto un affitto annuo di CHF 360.00).***

Il sig. Gaffuri informa che il canale Teleticino si sente e si vede malissimo. L'amministratore conferma di esserne al corrente e spiega che gli altri canali sono in digitale mentre Teleticino è analogico. Provvederà a contattare il sig. Targa della Satsystem.

Il sig. Ghisletta fa notare che, durante il week-end, sente condomini lavorare. Il sig. Villat notifica che durante il mese di luglio-agosto e la domenica è vietato eseguire lavori nei propri appartamenti. Trattandosi di appartamenti di vacanza si prega di eseguire eventuali lavoletti in orari più consoni.

La sig.ra Santini Beretta Piccoli segnala che all'entrata ci sono i 10 posteggi e ha notato che le targhette "privato" dovrebbero essere tutte uguali.

Il sig. Villat verificherà con il custode per dare disposizioni affinché tutte le targhette siano dello stesso formato.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14:40.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2021, alle ore 08.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Miccichè*