



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
8 ottobre 2021, ore 20.30, presso la sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
196/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402, per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 266/471 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 i sigg. Ghisletta Marco e Ivan; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 9.10.2020

Il verbale dell'assemblea del 9 ottobre 2020 viene approvato dai condomini presenti con 3 voti astenuti.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Situazione Albergo

L'amministratore conferma che non ci sono ulteriori novità sulla situazione dell'Hotel.

L'amministratore rispiega in grandi linee la posizione scoperta dell'Hotel ai nuovi condomini. Per quanto attiene i pagamenti ad oggi, il proprietario paga la quota annua come stabilito (ammortamento debito e parte della gestione corrente relativa alla piscina).

Il sig. Parmeggiani chiede cosa succede con l'importo di CHF 927.80, pagati a suo tempo, inerenti le spese non pagate dell'Hotel.

Il sig. Villat informa che l'importo sopracitato resta a bilancio come esposto. Nel caso l'Hotel ottemperasse ai suoi debiti verrà restituito.

Il sig. Scricciolo, essendo un nuovo comproprietario, chiede un sunto riguardo l'Hotel. L'amministratore procede a riassumere velocemente quanto accaduto.

Piscina, sauna e palestra – covid 19

L'amministratore informa che, causa emergenza covid 19, la piscina è stata chiusa nel periodo autunnale/invernale e riaperta nel periodo giugno-settembre. Se non dovessero esserci ulteriori problemi, la piscina, la sauna e la palestra verranno aperte a dicembre 2021.

Postazioni ricarica batteria auto

L'Amministratore informa che si sta valutando di posizionare, lungo i posteggi non assegnati a uso esclusivo, 4 postazioni per le auto elettriche a pagamento con tessera, previste all'esterno e posizionate all'entrata del condominio Panorama sud.

Per quanto concerne l'interno, non si è ancora valutato in quanto è difficile trovare uno spazio tra i posteggi già assegnati ai condomini.

Il sig. Scricciolo suggerisce che all'interno si potrebbe ricaricare la propria auto tramite presa usuale. Il sig. Villat spiega la non fattibilità in quanto verrebbe usata l'elettricità degli spazi comuni e quindi a carico di tutti.

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 passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2020/2021, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2020/2021 datato 16.08.2021 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

Il signor Ghisletta fa notare un aumento del consumo elettrico e chiede su eventuali motivi particolari.

L'amministratore può presupporre che una motivazione sia dovuto alla maggiore affluenza dovuto al covid. Spiega che la termopompa è rotta e non è stata più messa in uso in quanto, stando al rapporto di un perito, non vale più la pena ripararla. Inoltre, c'è stato un aumento delle tariffe.

Un condomino fa notare che c'è stato un aumento del consumo di nafta anomalo.

Il sig. Villat spiega che non si tratta di un aumento, ma verificando con gli anni precedenti il consumo dei litri è in media ad eccezione dello scorso periodo dove la diminuzione era stata causata dall'abbassamento eccessivo del riscaldamento (i condomini reclamarono fosse troppo freddo).

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 162'636.85

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 1 voto contrario (Hotel) e 3 voti astenuti.

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 51'719.76

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 2 voti astenuti.

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 365'244.99

I conti vengono approvati dai condomini presenti con 2 voti astenuti.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 579'601.60, con 1 voto contrario (Hotel) e 2 astenuti.

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 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 633'000.00.

Il sig. Glanz chiede se per le piattaforme dei garage si continuerà alle riparazioni o se si valuterà di sostituirle.

L'amministrazione spiega che le piattaforme sono funzionanti e per diversi anni si hanno avuto dei costi lievi di manutenzione ordinaria.

Negli ultimi anni, a seguito di un cambio di proprietà del nostro artigiano, le spese hanno subito degli aumenti. Da parte nostra abbiamo cercato una soluzione alternativa ma specialisti in questo campo sono difficilmente reperibili (addirittura in Ticino non ce ne sono).

La sig.ra Mantovani chiede una statistica sull'utilizzo della piscina. L'Amministratore conferma che negli anni precedenti si teneva una sorta di statistica. Il fatto che il bagnino abbia lasciato il suo impiego dall'oggi al domani, i dati non sono più reperibili. Si provvederà al ripristino.

Il preventivo viene messo in votazione e approvato con 1 voto contrario (Hotel) e 1 voto astenuto.

Vi segnaliamo l'abituale osservazione richiesta da parte dell'Hotel Gmbh rappresentato dall'Avv. Keller, dove si 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. Albani a nome di Pesenti, chiede lo scoperto dell'Hotel e chiede di metterlo a verbale. Il sig. Villat conferma che lo scoperto ammonta a CHF 148'002.55.

9. Diversi

Il sig. Parmeggiani nota un cattivo uso delle piattaforme dei garage e chiede di mettere a verbale il rispetto del peso massimo da raggiungere e di posteggiare in modo corretto per non danneggiare le piattaforme.

Prossime manutenzioni piscina

L'amministratore informa che, per la piscina, non sono previste grandi manutenzioni straordinarie. Prima di intraprendere eventuali ristrutturazioni o importanti manutenzioni, vorrebbe conferire con gli eventuali nuovi proprietari

dell'Hotel che, in ogni caso, posseggono 67 quote, e capire anche le loro intenzioni e desideri.

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.

Presentazione nuovi custodi

Il sig. Villat presenta il nuovo custode – Sig. Fusco Carlo (tel 076/372 82 28) che ha preso il posto del sig. Maksan che tornerà e terminerà il contratto di lavoro al 31.03.2022. Mentre, al posto di Nuno, ha preso il posto il sig. Alex Sartori (tel 076/525 96 23) come bagnino e sostituto del custode.

Apertura piscina

L'amministratore comunica i nuovi periodi di apertura della piscina (covid permettendo), palestra e sauna:

*dal 18.12.2021 all'10.04.2022
dal 25.06.2022 all'25.09.2022*

Il sig. Peroschi chiede che fine abbia fatto la palestra vecchia.

L'amministratore informa che gli attrezzi della palestra sono stati depositati in un altro locale. Attualmente il locale è adibito a sala massaggi effettuati dalla sig.ra AMarca di Mesocco. Per il momento sarà un servizio provvisorio e, in seguito a riscontri positivi sia da parte dei condomini, sia da parte della signora AMarca, verrà valutato se continuare o meno anche nelle prossime stagioni.

Il sig. Glanz chiede se non si può sistemare il localino griglia. Il sig. Villat conferma che merita di essere sistemato anche perché nel locale ci sono macchie di umidità.

Il sig. Scricciolo chiede di posare un sensore di movimento nel corridoio vano sci. Il sig. Villat assicura che si provvederà.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.10.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 7 ottobre 2022 alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:

Remo Villat

La verbalista:

Roberta Miccichè