



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 7 ottobre 2023, ore 11.00, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 48 condomini su 72 per un totale di 651/1000 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. Jacoma; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell'8.10.2022

Il verbale dell'assemblea dell'8 ottobre 2022 viene approvato dai condomini presenti o rappresentati all'unanimità.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

L'amministratore segnala i seguenti morosi:

Ceppi Adele CHF 4'073.70

M.Y Ahmed el Bashir CHF 9'966.70

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

L'amministrazione informa che nei giorni scorsi è avvenuta la sostituzione dei contatori decennali da parte della ditta Gestical.

Ci si scusa per non essere riusciti ad informare i condomini tempestivamente ma, per causa ancora da stabilire, c'è stata una mancata comunicazione da parte della Gestical. Nonostante tutto si rassicura i condomini che, dove si è potuto accedere, i tecnici erano sotto la supervisione del custode oppure il bagnino.

L'amministratore ricorda che durante l'anno è stata sostituita la moquette al PT e al -1P del condominio.

5. Conto d'esercizio 2022/2023 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore spiega succintamente la suddivisione delle contabilità e passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2022/2023, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un minor costo pari a CHF 17'681.85, mentre il maggior costo riguardante l'autorimessa è dovuto ad una revisione generale in atto, visto la vetustà dell'impianto.

Inoltre si fa notare che l'ascensore, anch'esso con un maggior costo, si è bloccato più volte: interventi dovuti all'usura.

Il sig. Jacoma procede alla lettura del rapporto di revisione 2022/2023 datato 16 agosto 2023 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 302'318.15, vengono messi in votazione e approvati all'unanimità dai presenti o rappresentati.

Viene pure messo in votazione il conteggio per il riscaldamento per complessivi CHF 217'820.30, come pure il rapporto di revisione, che vengono approvati all'unanimità dai presenti o rappresentati.

6. Scarico dell'amministrazione e ai 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 per l'operato della Reviamco SA e dei revisori all'unanimità.

7. Rinnovo comitato

Il rinnovo del comitato, secondo regolamento, dovrebbe essere effettuato ogni 4 anni. Purtroppo, non sempre è stato rispettato anche per una mancanza di adesioni a coprire la carica di membro.

Ad ogni modo i signori Jacoma Giacomo e Orsi Lorenzo si rimettono a disposizione, il sig. Ghisletta Marco lascia la carica, mentre i signori Del Bue Michel e Maksan Filip chiedono di poter entrare a far parte del comitato.

I membri vengono approvati all'unanimità dei presenti o rappresentati e ringraziati per la disponibilità dai condomini e dall'amministrazione.

8. Approvazione del preventivo 2023/2024 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2023 e al 31.01.2024

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 312'000.00.

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 30.11.2023 e 31.01.2024.

La trattanda viene approvata all'unanimità dei presenti o rappresentati.

9. TV e Internet

L'amministrazione, in seguito agli avvenimenti dell'ultima settimana (aggiornamenti già discussi durante l'assemblea ordinaria IGP) quantifica i costi per il Bellavista:

- costo unico per il rifacimento del cablaggio interno di complessivi CHF 28'000.00 (ca. CHF 400.00/condominio)
- costo opzionale per chi lo desidera CHF 200.00-250.00 per il WiFi
- costo fisso mensile per ricezione internet e canali TV CHF 14.80 (vincolo di 5 anni)

Non vengono votate le altre 2 varianti ma si passa alla votazione della variante sopracitata che viene approvata all'unanimità dei presenti o rappresentati.

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.

Si richiede maggior attenzione per quanto riguarda la differenziata ed evitare di mischiare carta con plastica, ecc...

Il sig. Parmeggiani chiede che, durante le festività, si possa usufruire di maggiori contanair vista la maggiore affluenza.

Si chiede si sistemare la porta che dà alla piscina in quanto sbatte fastidiosamente.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 12.12.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 12 ottobre 2024, alle ore 08.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Miccichè*