



## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,  
di sabato 7 ottobre 2023, ore 10.00, presso la sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*  
- 28 condomini su 39 per un totale di 756/1000 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 proposto e nominato il sig. Märki Luca; 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 con 10 voti astenuti, senza che venga fatto ulteriore uso della discussione.

#### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

##### Incasso condomini

L'amministratore informa che non vi è alcun moroso.

L'amministrazione informa che nei giorni scorsi è avvenuta la sostituzione dei contatori decennali da parte della ditta Gestical presso gli altri condomini, mentre per quanto riguarda il Condo Sud abbiamo potuto inviare una comunicazione venerdì pomeriggio.

Ci si scusa per non essere riusciti ad informare i condomini tempestivamente ma, per causa ancora da stabilire, c'è stato un mancato avviso da parte della Gestical. Nonostante tutto si rassicura i condomini che, chi accetterà di far accedere il tecnico senza la propria presenza, i tecnici saranno sotto la supervisione del custode oppure il bagnino.

Si informa l'assemblea che poche settimane fa è stata sostituita la porta d'entrata del Sig. Bernasconi come "progetto pilota". Chiunque voglia visionarla può tranquillamente farlo (1P all'entrata B). In seguito, chi vorrà procedere con la sostituzione, potrà farlo mantenendo il colore marrone (RAL 9005) per un costo di CHF 3'950.00 (IVA, varianti, maniglia e trasporto esclusi). Si chiede all'amministrazione di procedere a far aggiornare l'offerta chiedendo un eventuale agevolazione se il quantitativo fosse maggiore. A tal proposito, se qualcuno fosse interessato, vi invitiamo a comunicare anche all'amministrazione in modo da potervi informare se ci fossero eventuali adesioni e beneficiare così di un ulteriore sconto (vedi informazioni offerta).

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

L'amministratore 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 16'078.50.

Il sig. Rickenbach 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.

Viene chiesto a cosa sono dovuti i diversi "maggior costi" per l'esercizio 2022/2023. L'amministrazione mette a verbale che si tratta della differenza tra preventivo (possibili costi stimati) e consuntivo. Nello specifico hanno inciso diverse manutenzioni straordinarie dovute a guasti imprevisti non tutti annunciabili all'assicurazione perché usura, e un aumento generale dei costi di gestione (es: acqua, elettricità, ecc...). Per ciò che si può annunciare all'assicurazione, si informa che la franchigia dei sinistri è alta pertanto, incide sui costi quanto resta a carico del Condominio.

I conti e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di CHF 166'921.50, vengono messi in votazione e approvati dai condomini 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 ai revisori dai condomini presenti o rappresentati.

## 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 il signor Märki Luca si rimette a disposizione mentre il sig. Rickenbach Giovanni – dimissionario – viene ringraziato per la collaborazione durante tutti questi anni. Inoltre i signori Ghisletta Marco e Blank Fabio si propongono per entrare a far parte del comitato.

I membri vengono 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 185'000.00.

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.

Viene chiesto, per l'anno prossimo, di aggiungere nelle slide una colonna "consuntivo" quando si presenterà la differenza tra i preventivi (anno precedente e successivo).

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 Condo Sud:

- costo unico per il rifacimento del cablaggio interno di complessivi CHF 15'000.00 (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 sopraccitata che viene approvata all'unanimità dei presenti o rappresentati con 2 voti contrari e 3 voti astenuti.*

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

*Si richiede di prestare maggior attenzione per quanto riguarda la differenziata e di far pulire i container con maggior attenzione in quanto non sempre si presentano puliti.*

*Il sig. Marzionelli solleva dubbi sulla manutenzione eseguita dagli artigiani presso il Condominio e sulla validità dei prodotti igienici-pulizia per la piscina.*

*L'amministrazione informa che le manutenzioni vengono effettuate dal custode e dal bagnino del quale si avvalgono di persone specializzate (idraulico, elettricista, ecc...). Si invita comunque il sig. Marzionelli a segnalare in dettaglio ciò che pensa non funziona così che, se nel caso, si procederà senza dubbio alla sistemazione.*

*Per i prodotti di pulizia, il condominio si avvale, da parecchi anni, dei fornitori specializzati nel campo dell'igiene e pulizia relativi al settore della piscina. Si aggiunge inoltre che il Cantone esegue a sorpresa, periodici controlli e riproduce un rapporto. Nel rapporto redatto nel 2023, sono state segnalate delle anomalie che, dopo averci dato un termine per la sistemazione, si è puntualmente proceduto all'esecuzione.*

*In ogni caso, si invita i condomini a segnalare eventuali mancanze alla Reviamco SA durante l'arco dell'anno e non attendere l'assemblea ordinaria, in modo da poter procedere celermente.*

*Si fa notare che il locale adiacente al locale stenditoio è chiuso e dovrebbe essere aperto, pertanto da sistemare e liberare (se già non lo fosse).*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 11.10.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 12 ottobre 2024, alle ore 11.00.*

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Roberta Miccichè*