



V E R B A L E

**dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari
Piscina (Rfd 2402), proprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì
6 ottobre 2023, ore 20.30, presso la sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati
tramite procura:
199/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio
Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402, per la
comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 298/471
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. Jacoma Giacomo e Pesenti Paolo; verbalista è la sig.ra Roberta
Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 7.10.2022

Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2022 viene approvato dai condomini
presenti o rappresentati con 2 voti astenuti.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Il sig. Villat informa che a partire dal 1.04.2023 il sig. Ciro Ascione ha preso la carica quale bagnino e aiuto custode.

Durante l'assemblea del 7.10.2022, si è deciso di sistemare i vari locali adibiti alle biciclette, bob e slitte. Purtroppo l'intento non è andato a buon fine, nonostante si è concesso un ulteriore termine, pertanto abbiamo elargito un ulteriore termine al 30.09.2023 e le biciclette prive di etichette sono state ritirate e depositate in un locale separato; a breve verranno o donate o smaltite in discarica.

Non si richiede alcuna votazione alla presente trattanda.

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.

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2022/2023 datato 16.08.2023 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

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 240'533.25

I conti vengono approvati dai condomini presenti o rappresentati con 1 voto astenuto (Hotel).

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 48'672.70

I conti vengono approvati all'unanimità dai condomini presenti o rappresentati.

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 304'663.01

I conti vengono approvati all'unanimità dai condomini presenti o rappresentati.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 593'868.96, con 1 voto astenuto (Hotel).

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 o rappresentati con un voto astenuto (Hotel).

7. Rinnovo comitato

Il rinnovo del comitato, secondo regolamento, dovrebbe essere effettuato ogni 4 anni. Sarà designato membro del comitato degli Impianti Generali Piscina, un membro del comitato di ogni Condominio.

8. Approvazione del preventivo 2023/2024 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà 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 636'000.00.

Il preventivo viene messo in votazione e approvato all'unanimità dai presenti o rappresentati con 1 voto astenuto (Hotel).

9. Informazione stato incasso dello scoperto proprietà piscina (Rfd 2402) da parte dell'Hotel Albarella S.Bernardino GmbH

Il sig. Villat informa sulla situazione dell'Hotel con uno scoperto di CHF 137'215.67 al 30.06.2023. Ad oggi vi è stato un ulteriore versamento di CHF 36'000.00, pertanto il saldo scoperto ora è di CHF 101'215.67.

L'amministratore informa sull'attuale diritto di compera del sig. Sergi, ceduto ufficialmente ad Artioli Stefano che intenderà esercitare il diritto entro il 31.12.2023.

Non si hanno informazioni riguardo alla destinazione dell'attuale Hotel.

L'amministratore specifica che, al momento in cui il credito sarà rimborsato totalmente, verranno rimborsati gli importi anticipati di CHF 927.80 dei condomini.

10. TV e internet

Il sig. Villat introduce la trattanda e lascia la parola al sig. Covino - direttore della ditta Apton e partner Swisscom - che spiega in modo dettagliato la situazione attuale e le varianti disponibili, nonché quella più idonea che, durante l'ultima settimana precedente l'assemblea, ha subito ulteriori aggiornamenti.

Si affronta la tematica sia tecnica che in termini di costi e dopo aver fornito le dovute spiegazioni, l'assemblea ringrazia il sig. Covino per la presentazione nonché la disponibilità nel rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti, quindi si passa ad un sondaggio e, la maggioranza presente in sala (con 3 voti contrari), ritiene più vantaggioso andare verso la proposta che vi riassumiamo:

- costo unico per il rifacimento del cablaggio interno di complessivi CHF 89'000.00 (ca. CHF 400.00/condomino)*
- 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)*

11. Diversi

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.

Apertura piscina

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

*dal 16.12.2023 al 7.04.2024
dal 22.06.2024 al 25.09.2024*

L'Amministratore informa l'assemblea sulla richiesta di un condomino per abolire la griglia sul suolo della piscina. I condomini, in concomitanza con il comitato, sono contrari alla richiesta.

Il sig. Maksan chiede come si comporta l'amministrazione in caso di note di credito alla chiusura dei conti al 30.06.

L'amministratore informa che le note di credito vengono "girate" sulle prime richieste d'acconto emesse dopo l'assemblea ordinaria (si necessita sempre l'approvazione dei conti). In caso di vendita dell'appartamento, si richiede il conto bancario al venditore per il rimborso della cifra a suo favore.

N.B.: l'amministrazione, se non riceve le coordinate necessarie, provvede a sollecitare il condomino nell'arco di ca. 4-5 anni. Se l'interessato, nonostante i nostri scritti, non dà riscontro, l'amministrazione bonifica gli importi in diminuzione dei costi del Condominio.

Il sig. Maksan chiede all'assemblea se, l'attuale custode, esaudisce la carica coperta.

L'amministrazione informa che inizialmente ha ricevuto alcune lamentele a cui si sta cercando di porre rimedio, mentre ci sono pareri molto positivi sull'operato del bagnino.

Si fa notare che all'entrata del garage al -1 si verificano, sempre più spesso, infiltrazioni di acqua. L'amministrazione ne parlerà in comitato per trovare una soluzione per risolvere la problematica.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.50.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 11 ottobre 2024 alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:

La verbalista:

Remo Villat

Roberta Micciché