



## **VERBALE**

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Bellavista (Rfd nr.2189), Albarella Neve, San Bernardino, di  
sabato 19 ottobre 2024, ore 08.30, presso l'Ostello,  
6565 San Bernardino**

### **Presenza**

*Presenti:* sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati  
tramite procura:  
- 46 condomini su 72 per un totale di 610/1000 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 due scrutatori. Viene proposta la  
sig.ra Bernasconi Carla e il sig. Luisoni Mauro; verbalista è la sig.ra Roberta  
Miccichè.*

### **3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 7.10.2023**

*Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2023 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 1'206.45

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

L'amministrazione informa che sono state sostituite 2 macchine da lavare nel corrente anno.

#### **5. Conto d'esercizio 2023/2024 – 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 2023/2024, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Fa notare che rispetto al preventivo vi è un maggior costo pari a CHF 13'502.20 di cui nei costi generali in quanto comprende l'allacciamento alla fibra ottica.

Inoltre sono stati inviati 2 volte i conteggi in quanto, purtroppo, la ditta Gestical ha constatato un errore nei loro algoritmi per il calcolo dei conteggi. Il sig. Villat specifica che in passato i calcoli venivano effettuati sui metrocubi mentre, dopo la posa dei contatori, i conteggi sono più precisi.

Il sig. Orsi procede alla lettura del rapporto di revisione 2023/2024 datato 13 agosto 2024 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 325'502.20, 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 197'467.10, 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. Approvazione del preventivo 2024/2025 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2024 e al 31.01.2025**

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 30.11.2024 e 31.01.2025.

L'amministratore, come già anticipato durante l'assemblea di venerdì 18 ottobre 2024, informa che il precedente proprietario dell'Hotel ha provveduto a saldare tutto lo scoperto per le spese condominiali, pertanto verrà ritornato l'importo di CHF 927.80 deducendolo dalla prima richiesta d'acconto 2024/2025, importo destinato all'attuale proprietario dell'appartamento.

La sig.ra Bernasconi chiede se non si possa accantonare l'importo per incrementare il fondo di rinnovamento anche in considerazione delle future manutenzioni straordinarie.

L'amministratore spiega che, per procedere a quanto richiesto si necessiterebbe l'unanimità dei condomini e le quote riguardano, in ogni caso, alla piscina e non al Condominio Bellavista.

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

**8. Diversi**

L'amministratore stima che il Condominio dovrà affrontare delle manutenzioni straordinarie importanti, pertanto durante i prossimi anni verrà deciso di incrementare le riserve del fondo di rinnovamento in modo significativo, per affrontare le seguenti manutenzioni:

Ascensori    sono state richieste delle offerte per la sostituzione delle macchine. È da valutare se investire ancora nelle attuali o se sostituirle.

Tetti            uno dei tetti è già stato rifatto e, approfittando dei tecnici, è stato eseguito un sopralluogo per valutare lo stato generale; i tetti, attualmente, non risultano essere in uno stato critico e si provvederà solo a richiedere un aggiornamento del preventivo di massima già in nostro possesso.

Tubazioni    già affrontato alcuni sinistri durante l'anno 2023-2024.

La sig.ra Bernasconi chiede se non fosse il caso di procedere con una perizia generale del Condominio. L'amministrazione asserisce che il comitato sta già affrontando la tematica, avendo tra i membri un architetto.

Ordine e pulizia cani

L'amministratore informa che il problema legato ai cani purtroppo non è migliorato rispetto al passato e invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.

Il sig. Parmegiani chiede che venga sostituita la moquette del piano 1. Il sig. Villat informa che si provvederà alla sostituzione.

Il sig. Parmeggiani informa che le porte blu sbattono e si chiede che vengano risolte le piccole manutenzioni delle luci da parte del custode. L'amministrazione prende nota e provvederà a far risolvere le problematiche.

Il sig. Luisoni chiede di pulire e tenere sempre aperti i cassettini delle macchine da lavare quando non vengono usate, in modo che possano arieggiare ed evitare che causino cattivo odore. L'amministrazione provvederà a posare un cartello in lavanderia.

La sig.ra Bernasconi informa di avere problemi al riscaldamento nel suo appartamento. È a conoscenza che è in atto lo svuotamento della colonna F (1 colonna) e chiede se fosse possibile effettuare anche la colonna della parte del suo appartamento.

L'amministrazione ne prende atto. In ogni caso informa l'assemblea che uno svuotamento continuo causa un deterioramento dei radiatori in quanto l'acqua pulita ossida l'interno.

Si precisa che lo svuotamento del radiatore o la sostituzione di un'eventuale valvola, è a carico del condomino.

L'amministrazione invita i proprietari che necessitano la sostituzione delle valvole, di informare il custode affinché possa essere programmata l'esecuzione di una colonna una volta sola.

Il sig. Orsi si dispiace per l'assemblea di venerdì e precisa che tutto quello che viene deciso dal Comitato e dall'Amministrazione è sempre volto al bene del Condominio. Chiede di poter inviare uno scritto di scuse al sig. Artioli e chiedere un incontro nei prossimi mesi.

A tal proposito il sig. Bernasconi tiene a precisare che non si debba accusare l'assemblea per quanto accaduto durante la serata di venerdì.

Il sig. Parmeggiani chiede come procedere in caso di 2 TV in casa. L'amministrazione tranquillizza i condomini e informa la fattibilità di poter acquistare un secondo wi-fi con un costo supplementare. Inoltre, si informa l'assemblea che il vecchio impianto verrà smontato durante i prossimi giorni.

A tal proposito viene presentato il nuovo custode – Sig. Paolo Ghisletta 076/372 82 28 che sarà disponibile per installare i nuovi apparecchi tv/internet negli appartamenti. Sarà presente nel locale custode dalle ore 14.30 alle 16.00 durante questo sabato 19.10.2024 oppure i condomini possono inviare un messaggio su whatsapp con il proprio nome, nr. appartamento e autorizzazione a poter accedere all'appartamento per l'installazione, o semplicemente per il ritiro degli apparecchi.

*Si chiede delucidazioni su quanto ricevuto riguardante il valore di stima del proprio appartamento.*

*L'amministrazione informa che ognuno ha ricevuto il nuovo valore di stima. I proprietari, che si sono opposti entro i termini, hanno concordato un sopralluogo con l'ufficio stime in data 12.09.2024. A seguito della stima, l'ufficio controllo stime ha emesso una risposta ad ogni singolo proprietario sul modo di procedere.*

*Si fa notare che la porta del garage slitta pericolosamente. Il problema è noto e l'amministrazione incaricherà il custode e/o un artigiano per sistemarla.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.17.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 18 ottobre 2025, alle ore 10.00.*

REVIAMCO SA

L'amministratore:

Remo Villat



La verbalista:

Roberta Micciché

