



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 di condomini
Condominio Sud (Rfd nr.2188), Albarella Neve, San Bernardino,
di sabato 19 ottobre 2024, ore 11.00, presso l'Ostello,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
- 21 condomini su 39 per un totale di 585/1000 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 proposto e nominato il sig. Ghisletta Marco e il sig. Rickenbach Giovanni; 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 all'unanimità dei presenti o rappresentati.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso condomini

L'amministratore informa che non vi è alcun moroso.

L'amministrazione informa che durante quest'ultimo anno ci sono state delle infiltrazioni dal tetto e rotture tubazioni. Inoltre si prevendono le seguenti manutenzioni straordinarie:

Ascensori – lift A – motore da sistemare e per quanto riguarda gli altri ascensori ci sono state inviate delle offerte da parte della ditta Otis (attuale ascensore) e come amministrazione abbiamo provveduto a richiedere una controfferta da parte di Ascensori Schindler.

N.B: si precisa che i costi di manutenzione degli ascensori, secondo regolamento, vengono divisi tra blocco A B C con una chiave di ponderazione iscritta a regolamento. Mentre un nuovo impianto viene suddiviso sempre tra il blocco A B C ma tra di loro viene usata una chiave in millesimi e non la chiave di ponderazione.

Si riflette sulla questione sicurezza: se la situazione fosse grave, la ditta Otis non mancherebbe di mettere fuori servizio l'ascensore, per salvaguardare la sicurezza dei condomini.

Tutte le **tubature** del Condominio sono esistenti da 60 anni e sono in cattivo stato. Fino ad oggi si sono sistematicamente man mano avvenute una rottura. Sarebbe interessante, se possibile, trovare un'altra soluzione.

La sig.ra Calatti fa notare che si potrebbero creare delle nuove tubature senza andare a toccare le presenti.

L'amministrazione conferma che è una soluzione sui cui si sta riflettendo.

L'assemblea approva all'unanimità dei presenti o rappresentati, il breve resoconto dell'amministrazione.

5. Conto d'esercizio 2023/2024 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore 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 minor costo pari a CHF 2'916.45.

Il sig. Märki 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.

I conti e il rapporto di revisione del Condominio Sud, per complessivi costi totali di CHF 182'083.55, 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. 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 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 30.11.2024 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.

L'amministratore specifica che tale importo non può essere accantonato per incrementare il fondo di rinnovamento in quanto, per procedere, si necessiterebbe l'unanimità dei condomini e le quote riguardano, in ogni caso, alla piscina e non al Condominio Condo Sud.

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

8. Diversi

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.

Container rifiuti *L'amministratore informa l'assemblea che la videocamera installata è funzionante.*

A tal proposito la sig.ra Calatti chiede di procedere con la pulizia dello spazio container e di igienizzare i container. Verrà incaricato il custode a procedere.

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.

Come già autorizzati durante l'assemblea dell'anno scorso, si dà il via libera ai condomini a chi intendesse sostituire la propria porta d'entrata.

Il sig. Rickenbach chiede di far controllare il portone dell'ingresso A. Verrà incaricato il custode.

La sig.ra Calatti fa notare che, andando verso i garage, c'è una grave infiltrazione. L'amministrazione informa di aver già deliberato i lavori per la sistemazione; tempo permettendo, verrà sistemato prima dell'inverno.

La sig.ra Santini ricorda che la pavimentazione della sua terrazza presenta delle bolle. Viene invitata a contattare l'amministrazione in primavera in modo da poter organizzare l'intervento.

Si chiede all'amministrazione maggior trasparenza nelle comunicazioni (vedi custode e situazione manutenzioni).

L'amministrazione ha comunicato la situazione del licenziamento di Fusco, senza nessuna precisazione in quanto non intendeva mettere in cattiva luce il custode.

Il sig. Rickenbach chiede di poter ricevere una copia del regolamento condominiale. L'amministrazione informa che sul sito web dell'Albarella è possibile scaricarlo.

Alcuni condomini chiedono la password che verrà inviata loro tramite e-mail.

Il comitato ricorda che, se i condomini dovessero avere problemi, possono sottoporre le questioni ai membri che si preoccupano di avvisare l'amministrazione.

Il sig Blank chiede, per i prossimi anni, di incrementare il fondo di rinnovamento. L'amministrazione informa che è già stato preso in considerazione un futuro aumento in vista dei lavori importanti di manutenzione.

Il sig. Mascetti chiede se, in previsione della posa di impalcature, non si possa tenere in considerazione di eseguire un'isolazione del condominio. L'amministrazione rassicura che il Condominio vanta una buona isolazione.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 12.01.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 18 ottobre 2025, alle ore 8.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat



La verbalista:
Roberta Miccichè

