

**VERBALE**

**dell'assemblea ordinaria della Comunità dei Comproprietari
Piscina (Rfd 2402), comproprietà parcheggi (Rfd 2193-2738), e
Impianti Generali Albarella Neve, San Bernardino, di venerdì
18 ottobre 2024, ore 20.30, presso l'Ostello,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*
206/268 quote del Condominio Bellavista, Condominio Panorama e Condominio Sud per piscina/ RFD 2402, per la comproprietà posteggi/RFD 2193-2738 presenti 302/471 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.

Purtroppo l'assemblea inizia leggermente in ritardo in quanto è nata un'incomprensione durante la firma della lista presenze, in quanto il sig. Sacchi fa valere la sua petizione come delega al voto durante l'assemblea. Si specifica che la lista in suo possesso non vale quale procura ma vengono accettate le procure ufficiali in suo possesso.

Una volta stabilito che l'assemblea è abilitata a deliberare si passa alle trattande.

Il sig. Rosselli propone di annullare la trattanda. L'amministrazione asserisce che non è fattibile in quanto la trattanda è all'ordine del giorno, pertanto da discutere.

2. Nomina degli scrutatori e della verbalista

Il signor Villat chiede che vengano nominati due scrutatori. Sono proposti e nominati i sigg. Castelli Franco e Parmeggiani Sergio; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 6.10.2023

Il sig. Cereghetti fa notare che durante l'assemblea precedente era stata garantita la fibra ottica all'interno del proprio appartamento, mentre in realtà arriva fino al piano cantina. L'amministratore asserisce che assolutamente non è mai stata detta una cosa del genere, né da parte sua né da parte del tecnico presente, prova il fatto che durante l'assemblea 2022/2023 alla trattanda nr. 10 erano stati approvati gli importi complessivi per CHF 89'000.00 per un nuovo cablaggio con 1 cavo di rete categoria 7.

Per installare la fibra in ogni appartamento di ogni singolo condominio, ogni proprietario avrebbe dovuto fare richiesta al proprio operatore e pagare di conseguenza singolarmente l'installazione con un costo stimato di ca.

CHF 500.00 per appartamento, ed in seguito ognuno avrebbe dovuto stipulare un contratto con la Swisscom o operatore di sua scelta. Inoltre, quale seconda prova, il tecnico aveva presentato anche fisicamente il decoder con il cavo di rete che si allacciava direttamente in appartamento e non ha mai parlato di un allacciamento in abitazione con la fibra.

Il verbale dell'assemblea del 6 ottobre 2023 viene approvato dai condomini presenti o rappresentati con 11 voti astenuti.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Hotel Albarella: viene anticipata la trattanda 9. Hotel Albarella, informando i condomini che il precedente proprietario ha provveduto a saldare lo scoperto delle spese condominiali, pertanto verrà ritornato l'importo di CHF 927.80 deducendolo dalla prima richiesta d'acconto 2024/2025, importo restituito all'attuale proprietario d'appartamento.

Internet/TV: l'impianto è stato terminato a metà maggio (leggermente in ritardo rispetto a quanto preventivato – fine aprile). Purtroppo gli apparecchi wi-fi hanno avuto un grosso ritardo di fornitura, consegnati parzialmente a fine settembre 2024 e attualmente disponibili per tutti presso il custode. La notizia positiva è il prezzo inferiore rispetto a quanto preventivato l'anno scorso: verrà fatturato un importo di CHF 13.70/mensili.

Gli apparecchi sono stati consegnati al custode, pertanto chi ancora non ha il proprio apparecchio wi-fi può contattare il sig. Ghisletta Paolo – 076/372 82 28

Oltre ai costi sostenuti fino ad oggi, si prevede un'ultima fattura di ca. CHF 9'000.00 per gli switch che non sono stati forniti da Swisscom ma da Aptom, ed è questo il motivo per cui l'abbonamento mensile è diminuito.

Il sig. Parmeggiani chiede per chi avesse 2 tv in casa. L'amministratore informa che può risolvere posando un ulteriore apparecchio con naturalmente un supplemento di costo (per eventuali delucidazioni si può contattare il sig. Ghisletta Paolo).

Il sig. Castelli informa di avere problemi con il proprio wi-fi. L'amministrazione lo invita a contattare il custode per risolvere la situazione.

L'amministratore informa l'assemblea che, dopo aver inviato la convocazione all'assemblea ordinaria, la Gestical SA ha comunicato ai nostri uffici che i conteggi del Condominio Bellavista e del Condominio Panorama Sud erano errati a causa di un loro algoritmo sbagliato; pertanto, abbiamo dovuto ristampare tutti i bilanci e conti economici con le schede personali, il conguaglio riscaldamento e provveduto ad un secondo invio.

L'amministratore informa che è stato interrotto il rapporto lavorativo con il sig. Fusco Carlo con effetto al 31.10.2024 (per correttezza si informa l'assemblea che il sig. Fusco ha un certificato per malattia fino al 30.11.2024), ma si discuterà dell'argomento durante la trattanda nr. 5.

Terminato il breve resoconto l'amministratore mette in votazione la presente trattanda che viene approvata dai presenti o rappresentati con 2 voti contrari e 7 voti astenuti.

5. Annullamento decisione del comitato sulla disdetta a Carlo Fusco

L'amministratore spiega che la trattanda è stata inserita in seguito, su specifica richiesta del sig. Sacchi.

Il sig. Villat ha acconsentito di inserire la trattanda anche se, a norma dell'articolo 42m del regolamento, l'amministratore è l'unico ad avere la facoltà di assumere o licenziare il custode.

L'amministrazione, nonostante abbia preso la decisione di licenziare il sig. Fusco Carlo coadiuvata dal comitato, ha comunque deciso di sottoporre l'argomento all'assemblea, andando in contrasto con l'articolo 42m) del regolamento, ma prendendo in considerazione che, in tutti casi, l'assemblea è suprema all'interno di ogni organo condominiale.

Pertanto, viene aperta la discussione cedendo la parola al sig. Sacchi.

Intervento Signor Sacchi

Il sig. Sacchi propone di modificare sul contratto del custode il datore di lavoro: il Complesso Albarella e non la Reviamco SA e di chiarire i compiti dell'amministratore e del comitato.

Per questioni giuridiche l'amministratore informa che questo non è fattibile.

Il sig. Sacchi ringrazia i condomini solidali nei confronti del sig. Fusco e contesta l'operato del comitato e dell'amministratore, ritiene inoltre che questi organi non conoscano precisamente le loro competenze, ribadendo che l'unico in diritto di licenziare il sig. Fusco è la Reviamco SA.

L'amministrazione conferma quanto citato dal sig. Sacchi e di fatto effettivamente il sig. Fusco è stato licenziato dalla Reviamco SA come rappresentante della comproprietà.

Il sig. Sacchi chiede che venga messo tutto a verbale in modo che il sig. Fusco possa constatare eventuali calunnie e consultare il proprio legale. (Annotazione fuori assemblea: non è mai stata intenzione, da parte dell'amministrazione, calunniare il sig. Fusco; di fatto, durante la comunicazione avvenuta

separatamente sul termine del rapporto lavorativo, l'amministrazione ha evitato di utilizzare il termine "licenziamento" nella lettera e soprattutto si è evitato di dare ulteriori motivazioni che potessero metterlo in cattiva luce. Piuttosto il sig. Fusco ha omesso la verità sul suo licenziamento, riferendo ai condomini informazioni fasulle).

Il sig. Sacchi fa notare che la ditta Reviamco SA non ha ancora saldato le fatture emesse da parte del sig. Fusco per i suoi interventi presso i condomini per sinistri avvenuti durante la primavera 2024.

L'amministratore conferma quanto asserito da parte del sig. Sacchi, specificando che, viste alcune incongruenze nelle fatture, si è richiesto al sig. Fusco un incontro chiarificatore il 10 agosto 2024. Appuntamento a cui lui si è rifiutato di presenziare dopo aver ricevuto la telefonata del suo legale. Si riconferma nuovamente la volontà di saldare gli importi scoperti solo dopo averne discusso in presenza, in quanto si necessitano delucidazioni riguardanti alcune voci che solo il sig. Fusco può chiarire (se lo desidera può tranquillamente presentarsi con il suo legale).

L'amministrazione tiene comunque a precisare che gli stipendi sono sempre stati pagati puntualmente anche durante il periodo di malattia; pertanto, il mancato pagamento ha veramente una motivazione di fondo.

Il sig. Sacchi accusa l'amministratore di non aver ancora ritornato l'importo degli incassi della piscina di CHF 800.00 versato dal sig. Fusco erroneamente. L'amministrazione vorrebbe far presente che durante l'incontro del 10 agosto 2024 eravamo intenzionati a chiarire anche questo argomento, in quanto il sig. Fusco ha fatto rivalsa per un versamento di CHF 840.00 mentre, da un nostro controllo e registrato correttamente nei transitori, l'importo dovuto è di CHF 927.60, pertanto completamente errato.

Il sig. Sacchi mette in dubbio l'operato dell'amministrazione e del comitato, nonché le motivazioni che hanno portato al licenziamento del sig. Fusco. Pertanto, chiede che i contratti di lavoro vengano emessi dal condominio/proprietario.

Chiede che l'amministrazione si occupi unicamente della gestione amministrativa e si prenda a carico delle spese legali del sig. Fusco, oltre a voler ritirare il suo licenziamento.

Intervento Reviamco SA

L'amministrazione prende la parola e, oltre ad aver ribattuto alle accuse del sig. Sacchi (già sopracitate) spiega il più succintamente possibile la storia di Fusco. Spiega delle difficoltà riscontrate nel reperire una persona disposta a lavorare e vivere a San Bernardino, del fatto che purtroppo fin dall'inizio il sig. Fusco ha dimostrato difficoltà di apprendimento e delle mancanze rilevate nel suo operato. Diversi volte gli era stato chiesto di effettuare delle manutenzioni a cui non ha dato seguito. Per queste mancanze è stato più volte richiamato sia dall'amministrazione che dal comitato (anche in riunioni private). Gli era inoltre stato fatto notare il troppo tempo che passava nei bar durante le ore lavorative con il veicolo aziendale.

L'amministrazione termina l'intervento facendo notare il dispiacere provato nell'aver dovuto prendere la decisione di interrompere il rapporto di lavoro considerando anche che il sig. Fusco ha 58 anni e quindi la decisione non è stata presa a cuor leggero.

Però l'amministrazione e il comitato hanno dovuto pensare, innanzitutto, agli interessi dei Condomini e dei loro proprietari; pertanto, era impensabile dover continuare a pagare al 100 % un dipendente che non rispecchiava le aspettative e non rispettava il "cahier de charge", inoltre lui stesso aveva ribadito la sua mancanza di motivazioni pretendendo comunque un aumento di stipendio.

Intervento Comitato

Al termine dell'intervento, l'amministrazione lascia giustamente anche la parola al comitato, tra i quali Blank Fabio, Pesenti Paolo, Fontana Roberto e Delbue Michel (intervento letto in quanto assente). Gli stessi ribadiscono le motivazioni dell'amministratore e sottolineano che, tale decisione era stata presa anche da parte dal comitato precedente (2 anni fa) del quale, visto le insinuazioni espresse, il sig. Ghisletta Marco (attuale membro di comitato) non ne faceva parte.

Inoltre, viene chiesto al sig. Sacchi chi gli abbia fornito gli indirizzi dei condomini in quanto, molti di loro, chiedono maggior rispetto per la privacy. Il sig. Sacchi non risponde se non informando di aver trovato le informazioni online.

L'amministrazione ritiene la risposta data del tutto evasiva e non sufficiente.

Chiaramente viene lasciato spazio anche ai presenti e, in seguito, viene effettuata una votazione che dimostri, alla fine, la preferenza dell'assemblea.

Esito della votazione:

| Voti | Condo Sud | Bellavista | Panorama Sud | Panorama Nord | Totale |
|----------|-----------|------------|--------------|---------------|--------|
| SI | 8 | 10 | 5 | 12 | 35 |
| NO | 14 | 32 | 19 | 12 | 77 |
| ASTENUTI | 4 | 4 | 13 | 9 | 30 |

Si fa notare che chi ha votato SI intende riammettere Fusco quale custode, mentre chi ha votato NO conferma la validità del suo licenziamento.

Inoltre, vogliamo rendere attenti che alcuni condomini hanno deliberatamente deciso di astenersi dalla votazione, pertanto non figurano nell'elenco sopracitato.

L'assemblea, a maggioranza, decide di mantenere valido il licenziamento del sig. Fusco Carlo.

6. 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.

Il sig. Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2023/2024 datato 13.08.2024 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

I revisori confermano inoltre di aver verificato la richiesta fatta dal sig. Maksan durante l'assemblea del 2022/23, confermando di non aver trovato nessuna irregolarità contabile e sul metodo di operare scelto.

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 223'042.99

I conti vengono approvati dai condomini presenti o rappresentati con 9 voti astenuti.

Seconda votazione: si chiede di approvare i conti relativi ai parcheggi (Rfd 2193 e Rfd 2738) pari a CHF 39'256.25

I conti vengono approvati dai condomini presenti o rappresentati con 7 voti astenuti.

Terza votazione: si chiede di approvare i conti relativi alle altre voci (impianti) e più precisamente CHF 338'338.20

I conti vengono approvati dai condomini presenti o rappresentati con 9 voti astenuti.

Con queste tre votazioni vengono approvati i conti secondo il conteggio d'amministrazione per complessivi CHF 600'637.44

7. 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 6 voti astenuti.

8. 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 651'000.00.

Il preventivo viene messo in votazione e approvato dai presenti o rappresentati con 1 voto contrario e 3 voti astenuti.

9. Hotel Albarella

Il sig. Villat ha già anticipato, durante il suo breve resoconto, sul versamento totale degli scoperti da parte del proprietario precedente dell'Hotel, pertanto gli importi di CHF 927.80 verranno rimborsati ai condomini (attuali proprietari).

Il sig. Artioli e il sig. Suira, presenti in sala, si sono scusati per aver lasciato l'assemblea visto il dilungarsi delle trattande trattate in precedenza.

Si è tenuta una riunione alla fine di settembre 2024 dove è stata allestita una piccola presentazione ancora in forma embrionale. I nuovi proprietari sono interessati ad acquisire totalmente la proprietà della piscina ma questo comporterebbe un accordo unanime.

Verrà creata una commissione che discuterà con l'Hotel tutte le modalità necessarie per l'eventuale transazione.

L'apertura dell'Hotel, stando alle prime novità, è prevista per dicembre 2025.

10. Diversi

Si prevedono delle spese di manutenzione straordinarie che verranno discusse dopo presentazione delle offerte per la prossima assemblea ordinaria.

Possiamo anticipare che il motore della piscina sarà da sostituire, affrontando una spesa di ca. CHF 8'000.00.

Inoltre, si prevede che un motore del riscaldamento dovrà essere sostituito, affrontando una spesa di ca. CHF 19'000.00, mentre per il bruciatore il fornitore ci ha comunicato che potrà essere difficoltoso recuperare i pezzi di ricambio; pertanto, si dovrà tenere in considerazione di dover affrontare una spesa di ca. CHF 60'000.00 (senza contare la caldaia). Con il comitato si stanno valutando delle alternative, escludendo in ogni caso l'opzione "termopompa" in quanto non fattibile alle nostre altezze.

Il sig. Sacchi chiede la possibilità di costituire una commissione della casa che aiuti il comitato ad analizzare le offerte per le manutenzioni importanti future. L'amministrazione approva la richiesta e invita, chi fosse interessato, a notificarsi agli uffici della Reviamco SA.

Cani e pulizia

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.

Rifiuti e ingombranti

Il nostro complesso è l'unico che vanta un servizio interno di raccolta differenziata. Si invitano i condomini ad osservare le disposizioni esposte nel locale container e, per esempio, non gettare i pannolini nella carta.

Il sig. Albani fa notare che vengono gettati rifiuti di tutti i generi nel giardino parte nord-est. Si prega i condomini di non gettare alcun rifiuto anche per non attirare animali selvatici e creare una discarica a cielo aperto.

Apertura piscina

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

dal 14.12.2024 al 27.04.2025
dal 21.06.2025 al 21.09.2025

Il sig. Castelli chiede di portare all'attenzione l'argomento sulla possibilità di posare delle ricariche di macchine elettriche.

L'amministratore informa che, visto il crescente interesse da quando era stato proposto in precedenza, si può prevedere di riportare la discussione durante la prossima riunione di comitato.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 23.30.

Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 17 ottobre 2025 alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:


Remo Villat

La verbalista:


Roberta Miccichè