



VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di
venerdì 10 ottobre 2014, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

Presenti: *sulla base dell'elenco scritto sono presenti o rappresentati tramite procura:*

- 36 condomini Panorama Nord per un totale di 344/1000 quote di proprietà
- 28 condomini Panorama Sud per un totale di 238/1000 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.

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. Vengono proposti e nominati il sig.Costi Enrico e il sig.Rosselli Giancarlo; verbalista è la sig.ra Guarin Cinzia.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 11.10.2013

Il verbale dell'assemblea dell'11 ottobre 2013 viene approvato all'unanimità, senza che venga fatto uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

Incasso Condomini

L'amministratore spiega che per la parte Sud non vi sono problemi particolari mentre per la parte Nord c'è qualche condomino moroso e chiede pertanto all'assemblea l'autorizzazione se del caso a procedere per vie legali per i seguenti nominativi:

Bevertex SA scoperto Fr. 1'241.25, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Civitillo Mariannina scoperto Fr. 3'097.30 , malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Gabutti Anna scoperto Fr. 1'075.90, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Krasniqi Sebastian scoperto Fr. 2'981.75, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Rogica SA scoperto Fr. 2'771.65 , malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Ruberto Giuseppe scoperto Fr. 1'395.20, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

La richiesta dell'amministratore è approvata all'unanimità.

Situazione Albergo

L'amministratore spiega che, contrariamente a quanto succedeva in passato e cioè che prima dell'assemblea l'Albergo provvedeva al pagamento dello scoperto, quest'anno invece risulta ancora da incassare l'importo di Fr.26'763.33.

L'argomento verrà trattato nell'assemblea di sabato pomeriggio.

Panorama Nord

L'amministratore comunica che la situazione è molto migliorata rispetto all'anno scorso per ciò che concerne i difetti di costruzione, ma vi sono ancora dei problemi da sistemare. Il sig.Rosselli, promotore della parte Nord, si è impegnato per risolvere i problemi di infiltrazione d'acqua ma vi è ancora una perdita importante da sistemare.

Sinistri

Quest'anno è stato un anno molto particolare per quanto riguarda i sinistri annunciati all'assicurazione (nevicate abbondanti e rotture varie) e di conseguenza gli esborsi sono stati elevati.

Questa situazione ha preoccupato la compagnia assicurativa che avendo le nostre polizze in scadenza voleva proporre l'aumento delle franchigie. Ora il problema è risolto ma l'amministratore ha pensato di invitare all'assemblea di sabato pomeriggio l'assicuratore del complesso per una breve presentazione.

La signora Tognola chiede se non sia possibile almeno chiudere le tende dell'albergo in quanto si presenta veramente male.

L'amministratore risponde che non si può entrare in quanto proprietà privata ma proverà nuovamente a scrivere in tal senso all'amministratore della società che gestisce l'albergo.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato all'unanimità.

5. Conto d'esercizio 2013/2014 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2013/2014, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2013/2014 datato 11 agosto 2014 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Tognola chiede se non sia possibile indire l'assemblea prima di ottobre.

L'amministratore risponde che ne prende nota e ne discuterà in comitato.

Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti e il rapporto di revisione del Condominio Panorama, per complessivi costi totali di Fr. 373'683.90, vengono messi in votazione e approvati all'unanimità.

6. Scarico dell'amministrazione

L'amministratore chiede che venga dato scarico alla Reviamco SA per il suo operato fino ad oggi.

Nessuno chiede la parola; si passa quindi alla votazione e viene dato scarico all'unanimità per l'operato della Reviamco SA.

7. Approvazione del preventivo 2014/2015 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2014 e al 31.01.2015

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 419'000.--.

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 30.11.2014 e 31.01.2015.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Lavori diversi Panorama Nord

Tettoia accesso entrata principale H Fr. 4'000.--

L'amministratore spiega che all'ordine del giorno è indicata la cifra di Fr.8'000.-- in quanto al momento dell'invio della convocazione era l'unica offerta in nostro possesso. In seguito è arrivata l'offerta di Fr. 4'000.-- .

Questo intervento è l'unico previsto ma secondo l'amministratore la tettoia presso l'entrata H è necessaria in quanto allo stato attuale diventerebbe pericoloso in caso di neve e vento.

Si passa alla votazione, alla quale partecipano solo i condomini della parte Nord , e la proposta viene accettata all'unanimità.

Parcheggi esterni coperti

Viste la grandi nevicate di quest'anno e l'impossibilità di levare la neve sopra l'entrata garage parte Nord , sono stati richiesti preventivi per una tettoia ma in seguito l'idea è stata abbandonata in quanto non avrebbe risolto il problema.

La sig.ra Beyeler chiede come viene calcolata la partecipazione spese per i posteggi e l'amministratore spiega il calcolo.

Infiltrazioni d'acqua

L'amministratore *da la parola al sig.Rosselli, promotore della parte Nord, il quale spiega gli interventi che sono stati fatti per risolvere il problema e conferma che nelle prossime due settimane la situazione dovrebbe essere risolta. Ammette che l'intervento avrebbero potuto essere più tempestivo e veloce ma che comunque le spese saranno a carico del promotore.*

9. Diversi

Il sig.Costi interviene spiegando che ai piani 0 e -1 della parte G i muri sono in uno stato pietoso, sporchi e con scritte. Ci sono inoltre dei graffiti nel lift. Vista la spesa modesta dell'intervento, sarebbe necessario prendere provvedimenti in quanto la situazione attuale da veramente una pessima impressione. L'amministratore risponde che provvederà a far sistemare il tutto.

Il sig.Costi chiede a quanto ammonta il risparmio giornaliero della chiusura della piscina.

L'amministratore risponde che equivale a Fr. 800.-- al giorno e quindi circa Fr.3.-- per condomino per ogni giorno di apertura.

Il sig.Costi asserisce che molti condomini affittano i loro appartamenti e quindi il fatto di avere o meno la piscina è importante.

Il sig.Meloro essendo un nuovo condomino vuole sapere se c'è la possibilità di avere più canali TV.

L'amministratore risponde che i canali sono già comunque circa 60 ma proprio in questi giorni è in attesa di venir contattato da una ditta che propone un nuovo sistema. Il comitato affronterà in un prossimo futuro questa tematica.

Il sig.Peroschi interviene con tre tematiche:

1. *Difficoltà di posteggio al piano -2 nella parte nuova del Condominio*
2. *Sgocciolatoi sui terrazzi della parte nuova che schizzano acqua e fanno rumore;*
3. *I parapetti delle terrazze della parte nuova sono già deteriorati dopo 3 anni.*

Viene riposto nel seguente modo:

1.La costruzione degli appoggi delle slitte dei posteggi è iniziata male nel senso che nella prima gettata non è stato usato cemento ma calce.

In seguito è stato ricostruito il muretto ma non a regola d'arte. In effetti si è dovuto optare per un inutile palliativo: coprire il muro con una piastra di acciaio che non è sicuramente la soluzione ottimale.

L'amministratore si impegna a cercare delle altre soluzioni.

2. Il sig. Rosselli asserisce che non sa come risolvere il problema in quanto non si possono allungare gli sgocciolatoi.

3. L'amministratore si chiede se è normale dopo soli 3 anni dalla costruzione avere già questi problemi, quando nel Condominio Sud si sono affrontati dopo 20 anni. Si chiede inoltre se si tratti di normale manutenzione o di un difetto di costruzione e/o esecuzione. L'amministratore procederà immediatamente a notificare il difetto al costruttore.

Visti però i diversi interventi dei condomini che ne confermano la pericolosità l'amministratore si impegna a provvedere al più presto a visionare la situazione e a proporre soluzioni in quanto una problematica del genere potrebbe causare seri problemi per l'incolumità dei condomini.

La sig.ra Beyeler dice che qualcuno entra in lavanderia con i cani e propone un cartello di divieto di accesso.

L'amministratore è d'accordo e pertanto farà mettere il cartello.

La sig.ra Beyeler comunica che un solo soffitto al piano -1 non è stato pitturato di bianco. Il sig. Rosselli, promotore della parte Nord, dice che provvederà a farlo tinteggiare.

Il sig. Tamò chiede se le vie di fuga dai garage sono sempre agibili.

Nasce una discussione a tale proposito.

L'amministratore verificherà la situazione e si impegna a fare in modo che, se già non lo fossero, tutte le vie di fuga siano agibili e accessibili senza problemi, in base alle direttive cantonali.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.15.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo venerdì 9 ottobre 2015, alle ore 20.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Gruarin*