



## **V E R B A L E**

**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  
Gruarin 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 (nevicata 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 graffi 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*