



VERBALE

**dell' assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di
venerdì 9 ottobre 2015, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

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

- 37 condomini Panorama Nord per un totale di 357/1000 quote di proprietà
- 27 condomini Panorama Sud per un totale di 235/1000 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. Peroschi Alessandro; verbalista è la sig.ra Guarin Cinzia.

3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 10.10.2014

Il sig. Rosselli interviene dicendo che dopo l'assemblea dello scorso anno aveva inviato delle precisazioni in merito al verbale, punti che poi si sono sistemati.

Il verbale dell'assemblea del 10 ottobre 2014 viene approvato con un astenuto senza che venga fatto uso della discussione.

4. Breve resoconto dell'amministrazione

L'amministratore comunica che l'anno trascorso è stato particolarmente tranquillo e non ci sono stati problemi rilevanti.

Incasso Condomini

Ci sono alcuni condomini morosi e al momento di votare i conti si voterà anche per autorizzare l'amministratore se del caso a procedere per vie legali. Per legge l'amministratore è tenuto a segnalare i nomi dei condomini morosi:

Bevertex SA, scoperto Fr.1'777.40, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;
Civitillo Mariannina, scoperto Fr.3'398.60, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;
Krasniqi Sebastian, scoperto Fr.6'636.40, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;
Nessi Morena, scoperto Fr.12'370.60, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;
Villa Paola, scoperto Fr.1'417.70, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

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 c'è un importo ancora da incassare pari a Fr.38'383.--.

L'amministratore non nasconde di essere un po' preoccupato e aggiunge che l'argomento verrà trattato nell'assemblea degli Impianti Generali.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato con un astenuto.

5. Conto d'esercizio 2014/2015 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2014/2015, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di Fr.4'282.01.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2014/2015 datato 6 agosto 2015 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Beyeler chiede delucidazioni in merito ad un totale del conto economico la cui dicitura non le è chiara.

L'amministratore risponde che si tratta di un totale di pareggio.

La sig.ra Beyeler chiede di inserire nel bilancio anche una colonna con il preventivo.

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.414'717.99, vengono messi in votazione e approvati con due astenuti.

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 per l'operato della Reviamco SA con 2 voti astenuti.

7. Approvazione del preventivo 2015/2016 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2015 e al 31.01.2016

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr.414'000.--.

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 30.11.2015 e 31.01.2016.

La trattanda viene approvata con un astenuto.

8. Lavori diversi Panorama Nord

8.1 Posteggi interni

Questa problematica, discussa lo scorso anno, è stata sistemata nel mese di settembre.

8.2 Infiltrazioni d'acqua garage

L'amministratore spiega che la Immosambe SA è consapevole del problema e vi è stata la massima disponibilità per cercare di risolverlo.

Aggiunge che molto probabilmente una causa potrebbe essere la griglia d'entrata al garage situato al piano -1.

Chiede al sig. Rosselli, amministratore della Immosambe SA, di intervenire per meglio spiegare quanto è stato fatto.

Il sig. Rosselli spiega che per quanto riguarda i parcheggi mobili è stata scelta la stessa ditta incaricata dalla parte Sud, apposta per evitare problemi. Al momento sembra tutto sistemato ma invita i condomini a tenere sotto controllo la situazione e ad avvisare se dovesse ripresentarsi il problema.

Per quanto concerne l'infiltrazione d'acqua sono state fatte diverse ricerche ma trovare la fonte è sempre molto difficile.

Il sig. Rosselli conclude ricordando che i costi alquanto notevoli di tutti questi interventi sono stati presi a carico dalla Immosambe SA e si impegna a sistemare definitivamente la problematica delle infiltrazioni d'acqua.

9. Diversi

Cani

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

Il sig. Del Bove interviene facendo notare come il portone dell'entrata H resta sempre aperto.

L'amministratore conferma di essere a conoscenza del problema della porta, meno resistente rispetto alle altre, e di aver già incaricato il custode di far intervenire la ditta per la riparazione.

Il sig. Martinetti chiede se c'è stato un risparmio con il nuovo sistema di lettura dei contatori di riscaldamento.

L'amministratore risponde che per quest'anno non vi è ancora stato un gran risparmio anche perché non tutti i condomini, malgrado le sollecitazioni ricevute, hanno provveduto a diminuire o aumentare la temperatura in base alla loro presenza effettiva. Sicuramente il fatto di aver ricevuto un aumento dei costi li convincerà in futuro a fare più attenzione.

Spiega che le spese di riscaldamento vengono così suddivise: 20% per la produzione di acqua calda; 20% del consumo viene addebitato in base ai metri cubi degli appartamenti; il restante 60% sulla base della lettura dei singoli contatori.

Il sig. Costi chiede all'amministratore di anticipare la trattanda della sauna che si voterà domani. L'amministratore da delle spiegazioni succinte, qui non riportate in quanto ci saranno nel verbale dell'assemblea degli Impianti Generali.

Il sig. Peroschi chiede la possibilità di portare di sabato anche questa assemblea. L'amministratore risponde che sta valutando di ritornare come in passato prima della costruzione della parte Nord, dove l'assemblea del venerdì sera veniva fatta a rotazione e di conseguenza ogni 3 anni.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 21.30.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2016, alle ore 10.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Gruarin*