



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

***dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di  
venerdì 7 ottobre 2011, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino***

### *Presenza*

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

- 47 condomini Panorama Nord per un totale di 581/1000  
quote di proprietà
- 34 condomini Panorama Sud per un totale di 419/1000  
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. Genazzi Marco il sig. Cavadini Claudio; verbalista è la sig.ra  
Paola Cancino.*

### *3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell' 08.10.2010*

*Il verbale dell'assemblea dell' 08 ottobre 2010 viene approvato all'unanimità,  
senza che venga fatto uso della discussione.*

#### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

*L'amministratore si complimenta con i condomini per la puntualità nei pagamenti in quanto le scadenze delle spese condominiali vengono rispettate in maniera soddisfacente, salvo qualche piccola eccezione.*

*L'amministratore spiega che ci sono quattro posizioni aperte: la signora Nessi con uno scoperto di Fr. 23'188.35, il signor Dossi Ruben con uno scoperto di Fr. 1'709.45, Linnea 2000 SA con uno scoperto di Fr. 244.75 e il signor Ruberto Giuseppe con un scoperto di Fr. 1'387.40.*

*L'amministratore spiega la procedura che bisognerà intraprendere e chiede all'assemblea l'autorizzazione a procedere per vie legali nei confronti di queste persone.*

*La trattanda viene messa in votazione e viene approvata con 80 voti favorevoli e 1 astenuto.*

#### Albergo

*L'amministratore spiega che l'albergo è ancora chiuso e non si ha nessuna informazione in merito ad un'eventuale riapertura.*

*Durante l'assemblea del pomeriggio spiegherà più nel dettaglio la situazione dello scoperto.*

#### Aggiornamento quote di valore (millesimi) della PPP fondo 2190 (Condominio Panorama) a seguito del completamento dello stabile Panorama Nord

*L'amministratore informa che dopo immenso lavoro finalmente può comunicare che la PPP è attualmente iscritta in maniera corretta.*

#### Tassazione IDA

*L'amministratore spiega brevemente che anche la seconda e ultima rata pari a Fr. 22'898.70 è stata pagata ed è chiaramente compresa nei conti di questo periodo contabile. Questa posizione è solamente inerente il Panorama Sud.*

#### Situazione Panorama Nord

*L'amministratore spiega che sono migliorati nei pagamenti.*

*Non vi è stata una grande evoluzione nei lavori da terminare, ma verrà discussa al punto 10.*

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

#### 5. Conto d'esercizio 2010/2011 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2010/2011, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*In particolare spiega che vi sono due sistemi di calcolo diversi concernenti il riscaldamento. In effetti nel Panorama Sud viene eseguito sulla base dei metri cubi, mentre nel Panorama Nord viene eseguito sulla base del consumo effettivo tramite la lettura dei contatori installati in ogni appartamento. L'amministratore fa notare inoltre che vi è un'eccezione per gli appartamenti PPP 50559 e PPP 50563 nei quali metà è calcolata sulla base dei metri cubi in quanto edificato nel Panorama Sud e metà sulla base dei contatori in quanto edificati nel Panorama Nord.*

*Il Signor Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2010/2011 datato 08.08.2011 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Nessun condomino chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti del Condominio Panorama, per complessivi costi totali di Fr. 392'834.55, come pure il rapporto di revisione, 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. Nomina di un membro di comitato

*Non essendoci altre proposte le nomine dei signori Pesenti Paolo e Cristina Emilio vengano messe in votazione e approvate all'unanimità. Pertanto attualmente abbiamo le due persone sopramenzionate che rappresentano il Panorama Nord e i signori Egli Thomas e Roberto Fontana per il Panorama Sud.*

#### 8. Approvazione del preventivo 2011/2012 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2011 e al 31.01.2012

*L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 433'000--.*

*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 30.11.2011 e 31.01.2012.*

*La trattanda viene approvata all'unanimità.*

*L'amministratore chiede pure all'assemblea, in caso di difficoltà nell'incasso degli acconti per le persone che già hanno creato problemi d'incasso (vedi punto 4), l'autorizzazione a poter proseguire per le vie legali.*

*Si passa alla votazione con 79 favorevoli e 2 astenuti.*

#### 9. Sostituzione parapetti terrazze Sud

*L'amministratore comunica che il materiale scelto per la sostituzione è alluminio.*

*Resta ancora in sospeso se sostituire anche le travi portanti del parapetto che sono in legno, in quanto tale sostituzione comporterebbe un onere eccessivo, sia per la trave stessa che per la posa dei parapetti.*

*Inizialmente si era pensato di unicamente tinteggiare la trave, che avrebbe comunque comportato una manutenzione costante ogni 2/3 anni.*

*Si è deciso pertanto di rivestire la trave dello stesso materiale dei parapetti e meglio in alluminio. Il costo dovrebbe essere pari a Fr. 20'000.--.*

*L'amministratore spiega che non essendo la trattanda trave all'ordine del giorno non è possibile votarla in quanto non tutti sono presenti e pertanto verrà proposta durante una prossima assemblea.*

*L'amministratore informa che, tempo permettendo, i lavori dovrebbero iniziare a novembre per la parte sud del condominio, e in primavera per le parti a est e ovest.*

*Precisa inoltre che all'ordine del giorno figura un costo di Fr. 50'000.-- mentre a oggi è lievitato a Fr. 55'000.-- in quanto al momento della stesura del preventivo, in agosto, si era basato sul cambio di quel momento mentre oggi è aumentato.*

*Fa notare che i lavori di smontaggio dei vecchi parapetti verranno eseguiti dal custode e dal bagnino.*

*I condomini degli appartamenti G201, G301, G401, G501, G601, G701, G801 e G1001, dovranno provvedere personalmente a smontare i paraventi entro fine marzo, prima dell'inizio dei lavori.*

*Viene messa in votazione la proposta di sostituzione dei parapetti in alluminio per il Panorama Sud e la stessa viene approvata all'unanimità.*

#### 10. Lavori diversi Panorama Nord

##### 10.1 Armadietto sci

*Viene spiegato che negli altri condomini ci sono gli armadietti per gli scarponi e gli sci, mentre nel Panorama Nord le rastregliere.*

*Il signor Peroschi dice che a lui hanno già rubato gli sci. L'amministratore spiega i lati positivi e negativi.*

*La signora Cristina Daniela chiede se non ci sia il rischio che posando gli sci negli appositi armadi gli stessi non si asciugano e l'armadio si rovina con l'acqua e l'umidità.*

*Il signor Guidotti chiede le dimensioni degli armadi e gli risponde il signor Maksan.*

*Il signor Peroschi chiede se ci stanno 59 armadi.*

*Il signor Schirinzi chiede anche perché la spesa venga suddivisa per millesimi e non per armadio.*

*Il signor Demenga chiede se ci sono state tante reclamazioni da parte dei condomini e ritiene che con un minimo di disciplina si potrebbe evitare la spesa.*

*L'amministratore spiega che non sempre sono i condomini, ma può darsi che gli indisciplinati siano gli inquilini ai quali si affitta.*

*Il signor Rosselli s'informa su dove sono stati rubati gli sci del signor Peroschi, poi propone che chi desidera l'armadio lo può mettere a sue spese, e per chi non lo desidera può continuare con lo stesso sistema di adesso.*

*Si passa pertanto alla votazione con 12 favorevoli e 35 contrari*

*Visto che la proposta non ha avuto consenso, si decide comunque che ogni condomino singolarmente può acquistare l'armadietto unicamente tramite il signor Maksan, che provvederà alla comanda uniforme. La spesa verrà poi fatturata al singolo condomino.*

#### 10.2 Tinteggio locale sci

*Cade in quanto il locale sci è stato tinteggiato in data odierna a spese della Immo Sambe SA.*

#### 10.3 Scala emergenza interna

*L'amministratore spiega che secondo lui la scala è stata eseguita in modo grezzo. Ne nasce un'animata discussione.*

*Il signor Rosselli asserisce che la Immo Sambe SA provvederà a farla tinteggiare a loro spese.*

#### 10.4 Ventilazione

*L'amministratore spiega che il Panorama Sud non ha mai avuto problemi di ventilazione fino all'anno scorso, momento in cui è stato terminato il Panorama Nord. Sono stati interpellati uno Studio d'Ingegneria e la Clima Control SA, ditta specializzata nella ventilazione. Le due ditte hanno purtroppo trasmesso la loro relazione una il 5 ottobre e una il 7 ottobre u.s.*

*Da un lato lo studio d'Ingegneria asserisce che con una modica spesa di Fr.4'000.-- si può sistemare l'attuale problema, oppure vista anche l'anzianità dell'impianto del Panorama Sud sostituire l'intero impianto.*

*La Clima Control SA da parte sua propone due alternative: la prima sostituire comunque anche se ancora funzionante l'impianto per il Panorama Sud con una spesa di Fr. 45'000.-- e installare un nuovo sistema nel Panorama Nord con un costo di Fr. 37'000.--, oppure la creazione di un nuovo impianto Nord e Sud per un importo pari a Fr. 50'000.--.*

*Interviene il signor Maksan spiegando più tecnicamente il problema ventilazione. L'amministratore concorda con quanto detto, naturalmente bisognerà ancora effettuare delle verifiche, ma è possibile che vi sia una soluzione per un costo che potrà variare tra i Fr. 10'000.-- e i Fr. 12'000.--.*

*Il signor Peroschi si lamenta dicendo che non è possibile che in un Complesso nuovo non si abbia la ventilazione.*

*Si passa alla votazione dove viene autorizzato l'amministratore con il comitato a trovare la soluzione per risolvere il problema, ad un costo non superiore ai Fr.12.000.--.*

*Tutti i condomini del Panorama Nord approvano tale decisione, vi è un solo astenuto.*

#### 10.5 Finiture esterne lato nord

*L'amministratore sottolinea che le rifiniture nelle parti comuni sia all'interno che all'esterno, come pure nei giardini non sono state eseguite a regola d'arte. Fa notare ad esempio che le lampade esterne sono già danneggiate. Inoltre persiste l'infiltrazione d'acqua nei garage, non ancora sistemata malgrado le promesse da parte del signor Locher.*

#### 10.6 Parcheggi esterni coperti

*L'amministratore comunica ai condomini che i 10 parcheggi nel lato dove ci sono gli sfiatatoi non sono ancora finiti, ha comunque ricevuto da parte della Immo Sambe SA una comunicazione dove asseriscono che verranno edificati prossimamente. Per chiarezza si tratta di 10 box coperti.*

#### 10.7 Collaudo polizia del fuoco

*L'amministratore informa che in data 12 aprile 2011 ha ricevuto da parte della polizia del fuoco un rapporto di collaudo con 51 punti non conformi, con il termine di ripristino entro il 30 settembre 2011. L'amministratore è a conoscenza che la Immo Sambe SA ha concordato verbalmente una proroga fino a fine anno 2011. L'amministratore asserisce che se entro tale termine i lavori non saranno effettuati, e se la Reviamco SA quale amministratrice del Condominio dovesse ricevere un'intimazione per la sistemazione di questi difetti, provvederà senza indugio alla sistemazione in ossequio alle leggi della polizia del fuoco, addebitando i relativi costi ai condomini del Panorama Nord.*

*E' data facoltà a ogni condomino di eventualmente far rivalsa sulla Immo Sambe SA.*

#### 10.8 Asfalto parcheggio

*L'amministratore fa notare che il manto d'asfalto sul parcheggio H e sulla rampa di accesso non è stato eseguito a regola d'arte. Passa la parola al signor Pesenti il quale conferma il problema. Il signor Rosselli interviene dicendo che esiste una garanzia e pertanto bisognerà fare rivalsa.*

11. Diversi

*L'amministratore spiega brevemente, in quanto ne parlerà dettagliatamente nell'assemblea di domani pomeriggio, la problematica legata all'iscrizione della nuova PPP parcheggi, RFD 2193.*

*L'amministratore, come ogni anno, invita i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche, appellandosi al buon senso e all'educazione. In effetti malgrado gli appelli anziché migliorare la situazione sembrerebbe peggiorata e non vorrebbe arrivare ad un regolamento specifico e quindi a delle sanzioni.*

*Invita inoltre nuovamente tutti i condomini ad una più attenta separazione dei rifiuti e a non lasciare ad esempio le lattine in alluminio sporche in mezzo alla carta.*

*Ricorda che gli ingombranti vanno depositati unicamente quando sono esposte le date sulla bacheca (normalmente inizio giugno e metà agosto)*

*Il signor Peroschi e la signora Cristina si lamentano dei problemi di umidità nei loro appartamenti. L'amministratore chiede di voler risolvere il problema che è all'interno del loro appartamento direttamente con la Immo Sambe SA.*

*Il signor Vivalda asserisce che il prato adiacente al complesso assomiglia a una discarica. L'amministratore ha già provveduto a scrivere ma purtroppo senza nessun esito.*

*Il signor Demenga chiede se l'amministratore sia in possesso delle garanzie dello stabile nuovo. L'amministratore risponde che gli sono state trasmesse recentemente via mail da parte della Immo Sambe SA.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.45 .*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo **venerdì 12 ottobre 2012**, alle ore 20.30.*

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista :  
Paola Cancino*