



## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di  
venerdì 11 ottobre 2013, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

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

- 34 condomini Panorama Nord per un totale di 324/1000 quote di proprietà
- 28 condomini Panorama Sud per un totale di 244/1000 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.*

*Vista l'esigua partecipazione tiene inoltre a sottolineare che è importantissimo essere presenti o dare procura in quanto, complice il fatto che non vi sono più grossi problemi, l'assenteismo potrebbe creare la situazione di dover riconvocare un'altra assemblea. Questo creerebbe sicuramente disagio a chi si è correttamente presentato o ha dato procura per la prima assemblea.*

*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 la sig.ra Beyler Catherine e il sig. Rosselli Giancarlo; verbalista è la sig.ra Paola Cancino.*

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 12.10.2012

*Il verbale dell'assemblea del 12 ottobre 2012 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.*

*Dalla lettura del bilancio al 30.06.2013 risulta un ingente somma scoperta. L'amministratore rassicura i condomini che lo scoperto era dovuto alla fattura relativa l'IDA che aveva quale scadenza il 30.06.2013 e che ad oggi sono state tutte saldate, ad eccezione delle seguenti 4 posizioni:*

*Immo Sambe SA aveva un importo consistente, ha chiesto una dilazione del pagamento in 3 rate, 2 di queste sono state regolarmente pagate. Attualmente ha solo 1 scoperto di Fr. 27'964.—;*

*Bevertex SA scoperto Fr. 2'599.30, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Gabutti Anna scoperto Fr. 2'155.50, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Nessi Morena scoperto Fr. 16'933.25, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.*

*L'amministratore chiede che per i 3 nominativi o meglio, Bevertex SA, Gabutti Anna e Nessi Morena venga autorizzato a procedere per vie legali.*

*La richiesta dell'amministratore è approvata all'unanimità.*

Albergo

*L'amministratore informa che la situazione con l'Albergo non è più così preoccupante come in passato e comunica che al 30.06.2013 lo scoperto era pari a Fr. 32'403.58 ma che ad oggi è stato regolarmente saldato.*

Tassazione IDA Panorama Nord

*Nel mese di aprile 2013 è arrivata la decisione sul reclamo che è stata accolta, in seguito l'amministrazione ha provveduto ad emettere le fatture ai vari condomini del Nord.*

### Panorama Nord

*Immo Sambe SA ha terminato la costruzione dei 10 garage, è stata rifatta la pavimentazione del piazzale entrata H e sono state effettuate diverse ricerche per le varie perdite d'acqua.*

*Il signor Lattuada chiede se sono stati sistemati i beccucci sulle terrazze che si era parlato nell'ultima assemblea. L'amministratore conferma che nel mese di settembre questo lavoro è stato effettuato.*

*Il signor Peroschi chiede a che punto sono con il problema della condensa, l'amministratore risponde che per questa problematica è stata fatta eseguire una perizia e che secondo questa perizia il tutto rientra nella normalità.*

*Chi fosse interessato ad avere una copia la può richiedere all'amministrazione.*

### Balconi

*Informa che con la sostituzione del pilastro la sistemazione dei balconi del Panorama Sud è stata ultimata. Grazie anche all'aiuto del custode e del bagnino si è ottenuto un notevole risparmio.*

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

### 5. Conto d'esercizio 2012/2013 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2012/2013, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Il Signor Pesenti procede alla lettura del rapporto di revisione 2012/2013 datato 12 agosto 2013 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.*

*Nessun condono chiede altre delucidazioni in merito e pertanto i conti e il rapporto di revisione del Condominio Panorama, per complessivi costi totali di Fr. 396'861.30, 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 2013/2014 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2013 e al 31.01.2014

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 445'000.--.

*Fa notare come la manutenzione generale di tutti i Condomini è tenuta in maniera eccellente; discorso a parte è la situazione della piscina che sarà oggetto di trattanda durante l'assemblea del sabato pomeriggio.*

*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 30.11.2013 e 31.01.2014.*

*La trattanda viene approvata all'unanimità.*

8. Lavori diversi Panorama Nord

8.1. Parcheggi esterni coperti

*La costruzione dei 10 parcheggi esterni è iniziata nella primavera e si è conclusa nel corrente mese.*

8.2 Difetti costruzione parcheggio

*Si è provveduto al rifacimento della pavimentazione del piazzale entrata H. Per il Panorama Nord durante il rifacimento dell'asfalto è stato tolto lo scalino in modo che si è creata una rampa naturale per i disabili. Per il Panorama Sud il custode ha costruito una piccola rampa per facilitare l'accesso all'entrata G da parte delle persone disabili.*

8.3 Infiltrazioni acqua

*Sono state eseguite diverse ricerche per le infiltrazioni d'acqua. La perdita nel garage grande in 3 punti, dovrebbe essere risolta anche se il signor Maksan pensa che il problema non sia ancora stato risolto totalmente. La perdita nella parte Nord sopra il lavandino uscendo dal garage era stata sistemata, è riapparsa e Immo Sambe SA sta cercando di poterla sistemare.*

*In un garage nell'angolo in fondo un giunto non era stato ben eseguito, è stato risigillato e dovrebbe essere a posto.*

*Nell'entrata nel parcheggio – 1 c'era un punto non isolato bene, è stata rifatta l'isolazione.*

9. Installazione contatori di calore Fr. 14'000.— Panorama Sud

*L'amministratore spiega che il metodo utilizzato finora per la ripartizione dei costi è in base ai metri cubi.*

*Il problema dello spreco inutile era già noto da tempo ma se né è avuta ulteriore conferma quando in primavera il custode, per i lavori di rifacimento balconi, ha dovuto entrare negli appartamenti e si è accorto che in quasi il 90% degli stessi i radiatori erano accesi e quindi caldi.*

*La riflessione in merito ad un eventuale cambiamento è nata controllando i conti del Panorama Nord: ci si è accorti che i costi sono notevolmente minori rispetto agli altri Condomini e che questo non è solamente dovuto alle migliori tecniche di isolazione rispetto a quelle di 30 anni fa ma molto probabilmente il contatore calorico sensibilizza maggiormente i vari proprietari.*

*L'idea sarebbe quindi quella di installare su ogni radiatore un contatore di calore che permetterebbe ad ogni condominio di pagare solo il proprio consumo effettivo. Questa installazione ha un costo unico pari a Fr. 14'000.--, più il costo annuale della lettura pari a Fr. 5.90 per radiatore.*

*Entrerebbe in funzione il 01.07.2014 e pertanto la prima lettura avverrà in data 30.06.2015.*

*L'amministratore fa notare che vi è però un accorgimento importantissimo sul quale bisognerà prestare molta attenzione. Dopo l'installazione non si dovrà chiudere totalmente la manopola del radiatore ma la si dovrà lasciare aperta sul minimo. La chiusura totale potrebbe comportare un guasto con conseguente costo per lo sblocco o per l'eventuale sostituzione che dovrà avvenire tramite un idraulico.*

*Le spiegazioni di dettaglio verranno fornite al momento della posa.*

*Votazione riguardo all'installazione di contatori di calore partecipano solo i condomini Panorama Sud, viene accettata da tutti con un astenuto.*

#### 9.1 Modifica regolamento art. 18.1

*Visto che l'assemblea ha approvato l'installazione dei contatori di calore bisogna di conseguenza modificare il regolamento in quanto in quello attuale è prevista la ripartizione delle spese di riscaldamento sulla base dei metri cubi. Pertanto il nuovo articolo proposto è il seguente: "le spese di riscaldamento verranno assunte da ogni condomino in base alla cubatura dell'appartamento se non vi è un'altra base di calcolo".*

*Si passa quindi alla votazione per la modifica dell'art. 18.1 che viene accettata all'unanimità.*

#### 10. Diversi

*L'amministratore informa che il problema legato ai cani secondo il custode è notevolmente migliorato ma non del tutto sparito e pertanto invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.*

*Ricorda inoltre che esiste un container rifiuti e spiega ancora una volta la necessaria separazione. Fa inoltre notare che per quanto riguarda gli ingombranti vi sono due date che saranno comunicate anticipatamente mediante avviso in bacheca. All'infuori di queste date è severamente vietato depositare oggetti ingombranti.*

*Il signor Peroschi chiede se c'è la possibilità di poter intervenire sulla proprietà dei signori Ghezzi, alfine di ottenere più ordine e pulizia.*

*L'amministratore propone che si potrebbe pensare di creare un sito per il Condominio, dove tutti i condomini possono trovare le comunicazioni.*

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

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Paola Cancino*