



REVIAMCO SA

Studio fiduciario
6500 Bellinzona

Via Visconti 2
Tel. 091 826 23 03

E – mail info@reviamco.ch
Fax 091 826 39 19

VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di
venerdì 12 ottobre 2012, 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
- 35 condomini Panorama Sud per un totale di 287/1000 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. Marinetti Fulvio e il sig. Rosselli Giancarlo; verbalista è la sig.ra Paola Cancino.

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell' 07.10.2011

Il verbale dell'assemblea del 07 ottobre 2011 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.

L'amministratore spiega che al momento c'è solo una posizione aperta: la signora Nessi dove si è già provveduto alle procedure necessarie. Settimana prossima ci sarà l'udienza presso il tribunale di Roveredo per l'arretrato scoperto e naturalmente chiede all'assemblea di poter continuare anche con la procedura per i prossimi saldi e acconti spese condominiali.

Albergo

L'amministratore spiega che l'albergo è sempre chiuso e presenta un evidente deperimento. Informa anche che sono entrati dei vandali che hanno ulteriormente peggiorato la situazione.

Informa che al 30.06.2012 lo scoperto da parte dell'albergo era pari a Fr. 31'501.10 ma qualche giorno prima di questa assemblea è arrivato un acconto di Fr. 15'000.—e pertanto attualmente rimangono scoperti Fr. 16'561.10.

L'amministratore afferma che ha intenzione di proseguire tramite vie legali per incassare quanto dovuto.

Vdsl 20000

Fino all'anno scorso l'accesso a internet aveva una velocità di 5000, ora la stessa è di 20000 allo stesso prezzo, con soddisfazione di tutti i condomini.

Rifacimento balconi Panorama Sud

Gli ultimi balconi sono stati completati e il risultato è più che soddisfacente per tutti.

A questo punto bisognerebbe cambiare la trave portante e questo sarà oggetto di una prossima trattanda.

Tassazione IDA

L'amministratore asserisce che nel mese di giugno ha ricevuto la tassazione per la tassa allacciamento canalizzazione e depurazione per Fr. 169'038.25. Per questa tassazione è stato inoltrato regolare reclamo in quanto non sembra essere corretta. A tutt'oggi non abbiamo ricevuto nessuna risposta da parte del Municipio di Mesocco. Comunque la differenza dovrebbe essere minima.

Pertanto si informano i condomini del Panorama Nord che riceveranno dopo l'evasione del reclamo una fattura dell'ordine di Fr. 2'000 – 3'000.—per appartamento.

Interviene il signor Lattuada che chiede precisazioni sulla tassazione IDA, l'amministratore spiega e conclude dicendo che la stessa viene emessa sul valore di stima e che è una tassa unatantum. Il signor Schirinzi interviene dicendo che già nell'assemblea dell'anno scorso si era parlato di questo problema per il Panorama Sud. L'amministratore spiega che la tassa che si è discussa l'anno scorso si trattava di una tassa supplementare per i vecchi

condomini. Mentre questa è la tassa definitiva dopo la costruzione dell'immobile. Poi spiega che il promotore ha provveduto a pagare secondo il valore di stima di quel momento. Poi c'è stata la costruzione e si è provveduto a ricalcolare il valore di stima. L'amministratore spiega che nel contratto dell'acquirente solitamente si mettono in conto tutte le spese, questa spesa probabilmente è sfuggita a chi ha stipulato il contratto oppure direttamente all'acquirente. Consiglia ad ogni condomino di rivedere il contratto.

Interviene il signor Demenga chiedendo se la tassazione è definitiva o se ci saranno altre tasse. L'amministratore asserisce che è definitiva.

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

5. Conto d'esercizio 2011/2012 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2011/2012, dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Il Signor Roberto Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2011/2012 datato 16 agosto 2012 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.435'662.86, come pure il rapporto di revisione, vengono messi in votazione approvati con 70 voti favorevoli e 1 astenuto.

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 2012/2013 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2012 e al 31.01.2013

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 450'000--.

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 30.11.2012 e 31.01.2013.

Il signor Pesenti propone ai condomini di incrementare in maniera più sostanziosa il fondo di rinnovamento.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Sostituzione parapetti terrazze Sud

Durante l'assemblea dello scorso anno si era già accennato alla sostituzione della trave portante. Attualmente si vede notevolmente la differenza tra i nuovi parapetti in alluminio e la trave in legno.

Le soluzioni possibili sono due: il rivestimento della trave o la sostituzione della stessa. Paradossalmente quest'ultima è la soluzione più economica.

Viene messa in votazione la proposta di sostituzione del pilastro per Fr. 50'000.- e la stessa viene approvata all'unanimità.

Si passa alla votazione per il finanziamento tramite il fondo di rinnovamento che viene pure approvato all'unanimità.

9. Lavori diversi Panorama Nord

9.1 Collaudo polizia del fuoco

L'amministratore spiega che è stato un parto lungo ma in questi giorni finalmente il condominio è stato collaudato.

9.2 Parcheggi esterni coperti

L'amministratore comunica che la Immosambe ha provveduto ad inoltrare la domanda di costruzione per i 10 parcheggi coperti, ultima opera ancora da terminare. La costruzione, ci informa il signor Rosselli che verrà effettuata nel 2013.

9.3 Tassazione IDA Panorama Nord

Già stata trattata in precedenza

9.4 Difetti di costruzione

L'amministratore spiega ci sono diverse perdite d'acqua nel garage, si è sollecitata la ditta esecutrice Tetti Löcher SA di Gordola a venire sul posto per un sopralluogo. In data odierna sono arrivati a sistemare ma l'amministratore non è convinto che il problema sia risolto. Se così dovesse essere si provvederà a chiamare una ditta esterna per la sistemazione. L'amministratore dice che questa trattanda verrà ancora discussa domani nella riunione del pomeriggio, IGP in quanto trattanda della comproprietà RFD 2193.

Altro problema serio per l'amministratore è l'asfalto del parcheggio che sembra non essere a norma e probabilmente fra un paio di anni si dovrà arrivare a doverlo rifare. A tutela dei condomini l'amministratore ha provveduto richiedere un parere giuridico sul come proseguire per fare intervenire la ditta esecutrice, ma anche in questo caso la trattanda verrà discussa domani nella riunione del pomeriggio, IGP in quanto trattanda della comproprietà RFD 2193.

Si parla inoltre del problema ruggine sui balconi, dopo sollecito scritto alla Rogica SA sono arrivati sul posto e sono coscienti di aver sbagliato e provvederanno a sistemare il problema a tale proposito è stato redatto un documento per la constatazione del danno firmato dalla Rogica SA.

Il signor Lattuada interviene dicendo che quando piove l'acqua va a finire sul balcone sotto. Propone di mettere un beccuccio in rame. L'amministratore passa la parola al signor Rosselli che asserisce che la merce è già in magazzino. Le terrazze rovinate verranno pitturate e saranno fornite tutte di un beccuccio.

Il signor Ponti Roberto chiede la sostituzione del tappeto del litf. L'amministratore spiega che il signor Maksan ha già provveduto a lavarlo, ma a tutela ne ha ordinati nuovi. Costo di un tappeto ca. Fr. 600.--/700.--.

Sia il signor Lattuada che il signor Peroschi asseriscono di aver problemi di condensa. L'amministratore spiega che per questo problema bisogna rifarsi sul promotore. Il signor Schirinzi interviene dicendo che nel suo appartamento il problema è solo in una stanza. Ci si chiede se la polizza di garanzia emessa dalla Rogica SA sia ancora valida. Interviene il signor Rosselli che dice che la garanzia dura 2 anni, ma essendo questi passati diventa una procedura più difficile. L'amministratore asserisce che non è sicuro di poter andare in causa. Dopo animata discussione l'amministratore propone di votare la seguente frase: viene autorizzato a procedere, però prima di iniziare chiederà un consulto legale per chiarire se è possibile avviare una causa quale amministratore o se la stessa dovrà essere fatta dai singoli proprietari (legittimazione attiva).

Si passa alla votazione dove viene autorizzato l'amministratore a procedere. Ci sono 2 astenuti Rosselli (con procure) e la signora Lenoci.

11. Diversi

L'amministratore, come ogni anno, invita i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche, appellandosi al buon senso e all'educazione.

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.

Il signor Cavadini chiede se è già stato valutato di installare dei contatori per il consumo calorico del riscaldamento. L'amministratore provvederà richiedere delle offerte.

Il signor Martinetti chiede l'autorizzazione a chiudere il loro balcone per via delle intemperie. L'amministratore invita a voler eseguire il lavoro ma in metallo come quello del 10 piano, alfine di unificare tutti i balconi. Il lavoro deve essere eseguito dopo sostituzione dei parapetti.

L'amministratore comunica che nell'appartamento della ditta Rogica SA è stata posata una tenda senza chiedere l'autorizzazione. L'amministrazione ha

provveduto a scrivergli per intimargli di volerla togliere, purtroppo fino a oggi senza esito.

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

Il signor Bernasconi chiede se è vero che le terrazze non sono a norma. L'amministratore comunica che prima dell'esecuzione del lavoro ha fatto la richiesta all'ufficio tecnico del comune di Mesocco ed ha ricevuto il loro consenso.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 22.20.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Paola Cancino