



## VERBALE

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di  
venerdì 7 ottobre 2016, ore 20.30, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

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

- *32 condomini Panorama Nord per un totale di 307/1000 quote di proprietà*
- *28 condomini Panorama Sud per un totale di 227/1000 quote di proprietà*

*per un totale di 60/111 e 534/1000 .*

### 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.*

***Fa notare che si è raggiunto il quorum a fatica e pertanto invita tutti i condomini a voler partecipare alle prossime assemblee o eventualmente a farsi rappresentare tramite procura.***

***Se non si raggiunge il quorum necessario, l'amministratore deve annullare l'assemblea e riconvocarne un'altra, creando disagi per i condomini e costi aggiuntivi.***

*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. Roberto Fontana e il sig. Giancarlo Rosselli; verbalista è la sig.ra Gruarin Cinzia.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 09.10.2015

*Il verbale dell'assemblea del 09 ottobre 2015 viene approvato all'unanimità 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, né di gestione, né di opere straordinarie di manutenzione.*

#### 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:*

*Pigozzo Gianpaolo, scoperto Fr.4'062.80, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Civitillo Mariannina, scoperto Fr.3'212.10, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Krasniqi Sebastian, scoperto Fr.7'339.70, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Nessi Morena, scoperto Fr. 6'497.85, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Villa Paola, scoperto Fr.2'622.95, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.*

*La richiesta dell'amministratore è approvata con un voto astenuto.*

#### Situazione Albergo

*L'amministratore informa che l'Albergo ha provveduto al pagamento dello scoperto al 30 giugno 2015; il saldo al 30 giugno 2016 pari a Fr.65'012.08 è tuttora scoperto.*

*La sig.ra Beyeler fa notare che il problema degli spifferi d'aria che entrano dalle doppie porte che collegano all'Albergo non è ancora stato risolto.*

*L'amministratore risponde che il problema sollevato l'anno scorso è stato risolto subito dal custode. Purtroppo durante l'anno c'è stato un furto nell'albergo, con l'intervento della Polizia, e in quell'occasione la porta è stata forzata. A questo punto deve intervenire un fabbro; questo problema comunque sarà risolto a breve.*

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

5. Conto d'esercizio 2015/2016 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2015/2016 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di Fr.24'724.35 .

L'amministratore comunica che prima dell'inizio dell'assemblea la sig.ra Beyeler ha fatto notare che l'attuale modo di convocare le 4 assemblee non è corretto. L'amministratore spiega all'assemblea che l'osservazione è giusta; lui e il comitato sono sempre stati a conoscenza di questa situazione. Formalmente bisognerebbe fare prima l'assemblea degli Impianti Generali siccome in quell'occasione viene votato il 90% dei costi.

I motivi che sono all'origine della scelta di non fare prima questa assemblea sono di varia natura e causati da diverse contingenze passate. In effetti, è dall'inizio della costituzione dei condomini che le assemblee vengono fatte in questa maniera. Naturalmente la premessa è sempre stata che i conti nei vari condomini sono approvati a condizione che vengano approvati in seguito durante l'assemblea degli Impianti Generali.

L'amministratore aveva intenzione dall'anno prossimo di tornare alla rotazione delle assemblee ma a questo punto la soluzione è solo quella di anticipare l'assemblea Impianti Generali al venerdì sera e le altre 3 al sabato.

Purtroppo questo comporta che i condomini devono essere presenti nei due giorni e non come finora.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2015/2016 datato 9 agosto 2016 e conclude chiedendo all'assemblea di approvare i conti così come proposti dall'amministrazione.

La sig.ra Beyeler interviene dicendo di aver chiesto all'amministratore di poter vedere i documenti ma di non esserci mai riuscita.

L'amministratore spiega che la richiesta della sig.ra Beyeler è arrivata 2 giorni prima dell'assemblea; lui non poteva per impegni lavorativi e visto che i documenti possono essere mostrati solo in sua presenza ha proposto alla sig.ra Beyeler di incontrarsi nel pomeriggio di venerdì prima dell'assemblea.

L'amministratore fa notare come ci siano dei revisori che controllano i documenti ma che comunque l'anno prossimo la sig.ra Beyeler potrà proporsi al posto di un membro di comitato che alla vigilia dell'assemblea ha rassegnato le dimissioni per motivi di lavoro.

Il sig. Rosselli chiede se non si possa già votare in questa occasione ma l'amministratore risponde che non si può cambiare l'ordine del giorno in quanto i condomini non presenti potrebbero contestarlo.

*La sig.ra Beyeler a questo punto chiede se deve quindi aspettare ancora un anno per proporsi quale membro di comitato e poter vedere finalmente i documenti.*

*L'amministratore risponde di sì.*

*La sig.ra Beyeler chiede la possibilità di poter far parte del comitato quale osservatrice già dalla prossima riunione, per poi eventualmente essere nominata all'assemblea dell'anno prossimo.*

*L'amministratore si dichiara d'accordo.*

*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.389'275.65 vengono messi in votazione e approvati con un voto 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 per l'operato della Reviamco SA con 1 voto astenuto.*

#### 7. Approvazione del preventivo 2016/2017 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2016 e al 31.01.2017

*L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr.403'000.--.*

*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 30.11.2016 e 31.01.2017.*

*La trattanda viene approvata all'unanimità.*

#### 8. Diversi

##### Cani

*L'amministratore informa di aver ricevuto una richiesta da parte di un condomino: far presente a tutta l'assemblea la situazione intollerabile relativa allo sporco lasciato dai cani, soprattutto negli ascensori.*

*La sig.ra Beyeler chiede se si è studiata la possibilità di utilizzare la sauna anche durante i periodi di chiusura della piscina.*

*L'amministratore risponde che la problematica è stata studiata a fondo dal comitato, anche con l'aiuto di due ingegneri che sono condomini e di un ingegnere esterno, ma non è stata trovata una soluzione fattibile. O meglio sicuramente si possono trovare soluzioni ma tutte molto onerose.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 21.20.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 7 ottobre 2017, alle ore 13.45.*

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*