



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  
sabato 7 ottobre 2017, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

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

- *33 condomini Panorama Nord per un totale di 326/1000 quote di proprietà*
- *24 condomini Panorama Sud per un totale di 210/1000 quote di proprietà*

*per un totale di 57/111 e 536/1000 .*

### 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.*

***Ricorda anche quest'anno l'importanza della presenza o dell'eventuale rappresentanza per procura. Si è accorto che negli ultimi anni c'è un preoccupante calo delle presenze e questo potrebbe portare all'annullamento dell'assemblea e alla riconvocazione di una seconda assemblea, con un aumento dei costi e dei disagi per tutti.***

***In quest'occasione in effetti si è raggiunto il quorum necessario solamente per una quota.***

*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 venga nominato uno scrutatore. Viene proposto e nominato il sig. Filip Maksan; verbalista è la sig.ra Gruarin Cinzia.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 07.10.2016

*Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2016 viene approvato all'unanimità senza che venga fatto uso della discussione.*

### 4. Breve resoconto dell'amministrazione

#### 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. 2'808.15, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;*

*Villa Paola, scoperto Fr. 2'486.50, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.*

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

#### Situazione Albergo

*La problematica concernente il recupero dello scoperto è stata ampiamente discussa durante l'assemblea di ieri sera.*

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

### 5. Conto d'esercizio 2016/2017 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2016/2017 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Vi è un minor costo rispetto al preventivo di Fr. 21'962.56 .*

*Il signor Pesenti procede alla lettura del rapporto di revisione 2016/2017 datato 10 agosto 2017 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. 381'036.-- 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 per l'operato della Reviamco SA all'unanimità.

## 7. Approvazione del preventivo 2017/2018 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2017 e al 31.01.2018

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a Fr. 398'000.--.

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 30.11.2017 e 31.01.2018.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

## 8. Nomina di un revisore

Il sig. Cristina ha dimissionato dalla carica di membro di comitato. La sig.ra Beyeler Catherine si è offerta di sostituirlo.

La sua nomina viene messe in votazione e approvata all'unanimità.

## 9. Diversi

### Cani

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

### Tende esterne

L'amministratore comunica che durante l'assemblea dell'anno prossimo verranno portate delle proposte in merito a delle tende da sole uniformi per tutto il complesso, che potranno essere acquistate in blocco o singolarmente da ogni proprietario interessato, chiaramente senza obbligo.

### Congedo custode

Il custode ha chiesto la possibilità di usufruire di 1 o 2 mesi di congedo non pagato all'anno, oltre alle vacanze che li spettano per diritto. Il comitato, dopo aver verificato che questo non crei problemi, ha accettato.

*La sig.ra Beyeler chiede nuovamente la possibilità di accedere in palestra/sauna anche durante i periodi di chiusura della piscina.*

*L'amministratore risponde che una possibile soluzione a costo accessibile sarà ben difficile, come già illustrato in precedenti assemblee. Assicura comunque che se ne potrà ridiscutere in comitato.*

*L'amministratore chiede all'assemblea se la pulizia nella zona della piscina/sauna è ritenuta soddisfacente per tutti. Avendo ricevuto una reclamazione in merito, ha provveduto a fare un controllo ma non avendo visto nulla di particolare, chiede ai condomini il loro parere.*

*La sig.ra Ambrosini dice che secondo lei è pulito, ma che bisognerebbe investire di più nella manutenzione ordinaria, basterebbe poco per cambiare l'aspetto.*

*L'amministratore si dichiara d'accordo; anche se bisogna contenere i costi i piccoli lavori vanno segnalati al bagnino.*

*L'amministratore informa l'assemblea che da ora in avanti la palestra è a esclusivo uso solo dei condomini, e non più anche dagli esterni.*

*La sig.ra Albani interviene dicendo che secondo lei la piscina è pulita, la zona sauna un po'meno anche perché è utilizzata da molti. Chiede se non si possa lasciare un pulisci-pavimenti a disposizione di tutti, in modo che ognuno dopo l'utilizzo della sauna provveda ad una piccola pulizia.*

*L'amministratore non vede problemi a esaudire questa richiesta.*

*Viso che durante l'assemblea di ieri è emerso il problema che dall'alto si vede la zona docce riservata alle donne, l'amministratore comunica che vedrà di trovare una soluzione.*

*Il sig. Albisetti asserisce che la porta vicino al suo posteggio rappresenta un serio pericolo quando viene aperta.*

*L'amministratore si dichiara d'accordo sulla pericolosità e provvederà a trovare una soluzione.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14.30.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 6 ottobre 2018, alle ore 13.45.*

REVIAMCO SA

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Cinzia Gruarin*