



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:

Beverth 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 condomino 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 proprietà 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 proprietà 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 messa 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*