



V E R B A L E

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 6 ottobre 2018, ore 13.45, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

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

- 31 condomini Panorama Nord per un totale di 286/1000
quote di proprietà
- 36 condomini Panorama Sud per un totale di 290/1000
quote di proprietà

per un totale di 67/111 e 576/1000 .

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, attualmente comunque assestato, 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. Giancarlo Rosselli; verbalista è la sig.ra Gruarin Cinzia.*

3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 05.10.2017

Il verbale dell'assemblea del 5 ottobre 2017 viene approvato con 2 astenuti 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.

Il resoconto dell'amministratore viene messo in votazione e approvato con 2 astenuti.

5. Conto d'esercizio 2017/2018 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2017/2018 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di Fr. 10'039.90.-- .

L'amministratore, come già anticipato, è tenuto per legge a segnalare i nomi dei condomini morosi per poter procedere per vie legali:

Bevertex SA, scoperto Fr. 1'133.35, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Rogica SA, scoperto Fr. 6'185.80, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Villa Paola, scoperto Fr. 1'141.75, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

La richiesta dell'amministratore è approvata all'unanimità.

Il signor Pesenti procede alla lettura del rapporto di revisione 2017/2018 datato 13 agosto 2018 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. 387'960.10 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 2018/2019 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2018 e al 31.01.2019

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 30.11.2018 e 31.01.2019.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. 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.

Parapetti

Come già discusso nelle precedenti assemblee, i parapetti della parte Nord sono alquanto malmessi e sono stati già fatti alcuni controlli.

E' stata chiesta un'offerta di massima il cui preventivo ammonta a circa Fr.100'000.--, per il rifacimento in metallo e non più in legno. L'amministratore ritiene che sia un intervento da inserire all'ordine del giorno dell'assemblea dell'anno prossimo , per un lavoro da eseguire tra 2 anni.

Il sig. Pesenti chiede il motivo per il quale nonostante i controlli degli scorsi anni sembrassero positivi, si è ora deciso di proporre la sostituzione dei parapetti.

L'amministratore risponde che 2 anni fa un condomino aveva notato che il suo balcone si stava oltremodo deteriorando e quindi si era deciso di effettuare questi controlli.

A quel momento, tranne che per la sostituzione di una terrazza, per le altre non si erano riscontrati degradi così impellenti da dover intervenire con urgenza.

Ora a 2 anni di distanza la situazione è cambiata e si può notare un costante deterioramento che è importante monitorare. Sarebbe quindi opportuno intervenire con un certo anticipo.

Si passa ad una votazione che servirà all'amministratore per capire l'interesse in questo intervento e per valutare con il comitato se metterlo all'ordine del giorno dell'assemblea dell'anno prossimo: ci sono un contrario e due astenuti.

La sig.ra Ambrosini interviene asserendo che ci vuole del rispetto reciproco ed elenca vari problemi: cani che sporcano vicino all'entrata, biciclette non lasciate nel locale apposito, locale per bici diventato un magazzino, porta d'entrata principale dello stabile sempre chiusa.

L'amministratore ringrazia per l'intervento e ricorda che sull'argomento cani si è già espresso in precedenza.

In merito alla problematica delle biciclette invita nuovamente i condomini a voler essere più ordinati, utilizzando il locale apposito.

Per quanto riguarda il fatto di lasciare sempre aperta la porta d'entrata principale, l'amministratore ricorda che qualche anno fa si era deciso in senso contrario al fine di evitare l'accesso ad estranei. Unica eccezione durante il giorno nei periodi di maggior affluenza e meglio le prime 2 settimane di agosto e il periodo natalizio.

Il sig. Fontana interviene facendo notare che per evitare il problema dei rifiuti fuori dal luogo predisposto, basterebbe chiudere bene il coperchio del container in modo che le volpi non possano strappare i rifiuti e portarli in giro.

La sig.ra Michelotti fa notare che la porta del garage parte H che dà accesso alle scale, sbatte troppo contro il muro.

Il custode risponde che il problema è noto ma che purtroppo non si può fare nulla vista la mancanza di spazio.

La sig.ra Michelotti fa diversi interventi in relazione alla gestione della piscina.

A queste domande l'amministratore risponde, ma non viene verbalizzato in quanto trattasi di problematiche relative all'assemblea RFD 2402.

*La sig.ra Michelotti vuole sapere come viene valutato il voto di chi si astiene.
L'amministratore risponde che per lui non ha alcun valore.
L'assemblea decide secondo il regolamento; le decisioni vengono prese sulla base della maggioranza semplice o doppia a dipendenza della tematica.*

*Il sig. Martinelli chiede se l'amministrazione non può prendere posizione in merito alla nuova legge denominata "letti freddi".
Il sig. Fontana spiega che non è l'amministrazione che può intervenire ma i singoli condomini. Segnala che a questo proposito esiste l'Associazione Proprietari San Bernardino ed è quella la sede appropriata per discutere questa tematica.*

*La sig.ra Tognola vuole sapere chi è il proprietario della strada che dal Condominio porta alla Fonte.
L'amministratore risponde che la strada è di proprietà dell'Hotel.*

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 14.45.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 5 ottobre 2019, alle ore 13.45.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Cinzia Gruarin*