



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 5 ottobre 2019, ore 08.30, presso la Sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

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

- 30 condomini Panorama Nord per un totale di 330/1000 quote di proprietà
- 37 condomini Panorama Sud per un totale di 299/1000 quote di proprietà

per un totale di 67/111 e 629/1000 .

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.

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 06.10.2018

Il verbale dell'assemblea del 6 ottobre 2018 viene approvato con 1 astenuto 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.

Situazione Albergo

L'amministratore spiega che la causa nei confronti dell'Albergo è stata sospesa in quanto per il momento il pagamento rateale è sempre stato rispettato. Spera che anche in futuro sarà così, anche se nutre dei dubbi in proposito.

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

5. Conto d'esercizio 2018/2019 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2018/2019 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di Fr. 18'601.08 .

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. 1'318.90, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Civitillo Mariannina, scoperto Fr. 2'699.85, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto;

Villa Paola, scoperto Fr. 1'123.15, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

Wernli Hans-Ulrich, scoperto Fr. 1'452.05, malgrado i solleciti a oggi risulta sempre scoperto.

La richiesta dell'amministratore è approvata all'unanimità.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2018/2019 datato 13 agosto 2019 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. 379'399.02 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 2019/2020 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2019 e al 31.01.2020

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 30.11.2019 e 31.01.2020.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Rifacimento tetto

L'amministratore spiega la situazione dei quattro diversi tetti, uno dei quali ha un'importante infiltrazione d'acqua e quindi deve venir per forza sostituito.

Sono stati richiesti alcuni preventivi e il più basso è risultato essere quello della Laube SA di Biasca in ragione di Fr. 44'570.-- .

E' stata quindi scelta questa ditta ed i lavori dovrebbero venir effettuati nella prossima primavera/estate.

L'intervento verrebbe finanziato attingendo totalmente dal fondo di rinnovamento.

Si passa alla votazione, che riguarda solo il Condominio Panorama Sud , per l'autorizzazione al rifacimento del tetto che viene approvata all'unanimità.

Si vota quindi per l'autorizzazione ad attingere al fondo di rinnovamento; la proposta viene approvata all'unanimità.

9. Tende da sole

L'amministratore spiega che l'esigenza delle tende da sole è nata dopo aver notato che vengono posati ombrelloni di diversi colori e forme, e questo non è esteticamente bello.

Si è pensato di regolamentare la situazione uniformando l'armonia del Condominio: è proibita la posa di ombrelloni e chi ha questa necessità deve installare delle tende da sole scelte. Vedi scheda modello e colore allegata.

E' stata richiesta un'offerta alla ditta Trippel : Fr. 1'700.-- per tenda grande manuale e Fr. 1'356.-- per quella piccola , Fr. 400.-- in più per le versioni a motore.

Si passa alla votazione sulla proposta di proibire la posa di ombrelloni e per chi lo richiede sull'obbligo di installare solo le tende da sole del modello e del colore scelto. Le proposte vengono approvate all'unanimità.

10. 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.

Il sig.Costi propone di ripitturare la parte esterna degli ascensori che soprattutto al settimo piano è abbastanza rovinata. L'amministratore ne prende nota e vedrà di fare il necessario.

Viene nuovamente fatta notare la necessità di sistemare i balconi della parte Nord.

L'amministratore risponde che proprio in questi giorni ha fatto un sopralluogo. Ritiene che la struttura sia buona mentre nutre dei dubbi sulle liste di legno ed in particolare sulla loro sicurezza. Come per tutte le strutture in legno, si vede già il degrado e la necessità di un tinteggio.

Propone di portare alla prossima assemblea la trattanda relativa alla sostituzione delle liste in legno con liste in metallo oppure il solo tinteggio. Preventivamente ha già fatto allestire un'offerta per la sostituzione totale dei parapetti in ragione di Fr. 120'000.-- . Non sarà sicuramente così nel caso ci si limiti alle liste in metallo.

Il sig. Cristina ritiene che la struttura dei parapetti vada bene e che quelli esposti al sole hanno comunque un degrado uniforme dal punto di vista estetico. Secondo lui andranno bene ancora per 4/5 anni e quindi ritiene prematura la sostituzione; eviterebbe comunque anche la tinteggiatura.

Il sig. Villat risponde di avere dei dubbi sulla tempistica di durata.

Un condomino chiede come verrebbe suddiviso il costo della sostituzione o del tinteggio delle liste.

L'amministratore risponde che la suddivisione avverrebbe sulla base dei metri lineari di ogni terrazza.

Il sig. Fontana chiede delucidazioni sulla sostituzione delle attuali luci con dei led a risparmio energetico.

L'amministratore risponde che parzialmente lo si sta già facendo, finendo la scorta delle vecchie lampadine e rimpiazzandole con led.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.15.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 10 ottobre 2020, alle ore 10.30.

REVIAMCO SA

L'amministratore:
Remo Villat

La verbalista:
Cinzia Gruarin