



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 10 ottobre 2020, ore 08.30, presso l'Ostello,
6565 San Bernardino**

Presenza

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

- *37 condomini Panorama Nord per un totale di 366/1000 quote di proprietà*
- *26 condomini Panorama Sud per un totale di 218/1000 quote di proprietà*
per un totale di 63/111 e 584/1000.

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 nominati due scrutatori. Vengono proposti e nominati i sigg. Pezzini Brenno e Inderkum Ivan; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.

3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 05.10.2019

Il verbale dell'assemblea del 5 ottobre 2019 viene approvato all'unanimità.

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. I presenti sono a favore all'unanimità.

Rifacimento tetto

Sicuramente i condomini hanno notato che nel mese di settembre è stato rifatto il tetto come decisione nell'ultima assemblea.

Infiltrazioni tetto

L'amministratore informa che ci sono state delle infiltrazioni dal tetto tra il Panorama Nord e Sud, toccando 2 appartamenti. Prossimamente si provvederà alla sistemazione.

Porta entrata

Viene chiesto che la porta d'entrata venga tenuta chiusa per la sicurezza del condominio. Viene comunque permesso di tenere aperto fino alle ore 22.00 durante il periodo luglio-agosto dove l'affluenza è maggiore.

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

5. Conto d'esercizio 2019/2020 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2019/2020 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di CHF 7'107.25.

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

Civitillo Mariannina – CHF 2'788.40

Bevertex SA – CHF 2'740.85
Villa Paola – CHF 1'120.20
Wernli Hans-Ulrich e Silvana – CHF 4'700.20

La richiesta dell'amministratore è approvata all'unanimità.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2019/2020 datato 10 agosto 2020 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 CHF 390'892.75 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 2020/2021 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di proprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2020 e al 31.01.2021

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 400'000.00

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 30.11.2020 e 31.01.2021.

La trattanda viene approvata all'unanimità.

8. Diversi

Ordine e pulizia 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. Si chiede ai condonini, che mettono in affitto i propri appartamenti, di sensibilizzare tutti gli inquilini.

Il Sig. Lepori conferma quanto detto e fa notare che alcuni condomini gettano mozziconi nel prato; chiede ai condomini, che mettono in affitto i propri appartamenti, di sensibilizzare tutti gli inquilini.

Il Sig. Fabbri chiede la possibilità di posare un sistema con tessere per la lavanderia. L'amministratore informa che un sistema di questo genere sarà preso in considerazione per un prossimo futuro. Di fatto, il condominio Panorama nord è già dotato di un sistema tessere.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 08:55.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2021, alle ore 13.30.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Miccichè*

PROCURA

Il sottoscritto / i sottoscritti
comproprietario/i della part. N. 2190 RFD Mesocco (Condominio Panorama):

Nome-Cognome:

Indirizzo:

Domicilio:

conferisce/conferiscono con la presente ampia e valida **PROCURA** a:
(p.f. indicare con una croce nel quadratino la scelta, se a terzi inserire i dati personali)



Nome-Cognome:

Indirizzo:

Domicilio:



Remo Villat

c/o Reviamco SA

6500 Bellinzona



affinché abbia a rappresentarlo/i, con facoltà di sostituzione

**all'assemblea dei comproprietari della part. 2190 RFD Mesocco e
all'assemblea dei comproprietari piscina (Rfd 2402), parcheggi (Rfd 2193),
deposito (Rfd 2738), riscaldamento e impianti generali**

previste per il _____

o data successiva in caso di impedimenti,
così come ad ogni altra assemblea sulle stesse trattande cui
non potesse/ro partecipare

con facoltà di deliberare su tutte le trattande all'ordine del giorno.

(luogo)

(data)

(firma)

(firma)