



## **V E R B A L E**

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di  
sabato 9 ottobre 2021, ore 10.00, presso la sala Lumbreida,  
6565 San Bernardino**

### Presenza

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

- 32 condomini Panorama Nord per un totale di 317/581  
quote di proprietà*
- 31 condomini Panorama Sud per un totale di 266/419  
quote di proprietà*

*per un totale di 63/111 e 583/1000.*

### 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. Von Wyl; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.*

### 3. Approvazione del verbale relativo all' assemblea del 10.10.2020

*Il verbale dell'assemblea del 10 ottobre 2020 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

*Durate l'anno contabile è stato sostituito un tetto (Panorama Nord) e sono stati richiesti i preventivi anche per un'eventuale sostituzione degli altri che, fortunatamente, al momento non necessitano di alcun intervento*

##### 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.*

*La sig. Ambrosini chiede che venga chiusa anche il garage.*

*La signora Mantovani chiede che venga tenuta chiusa anche la porta scorrevole della parte D.*

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

#### 5. Conto d'esercizio 2020/2021 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2020/2021 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Vi è un minor costo rispetto al preventivo di CHF 9'806.05.*

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

*Bevertex SA – CHF 4'109.00*

*Villa Paola – CHF 2'475.00*

*Wernli Hans-Ulrich e Silvana – CHF 4'621.00*

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

*Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2020/2021 datato 16 agosto 2021 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 390'193.95 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 2021/2022 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2021 e al 31.01.2022

*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 comproprietà in due rate con scadenza 30.11.2021 e 31.01.2022.*

*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 condomini, che mettono in affitto i propri appartamenti, di sensibilizzare tutti gli inquilini.*

*Il sig. Von Wyl fa notare che i padroni di cani fanno fare i loro bisogni sui piloni dei posteggi.*

*La sig. Ambrosini invita a mettere un cartello di divieto.*

*La signora Mantovani chiede se si può preventivare una revisione delle tubazioni (scarico wc). Il signor Villat spiega che questa problematica avviene quando l'assenza in appartamento è prolungata.*

*Il sig. Ostini, a nome del sig. Compare, informa di avere problemi di acqua calda. Il sig. Villat incaricherà il custode di controllare.*

*Il sig. Pesenti chiede di tinteggiare l'atrio davanti all'ascensore -2 e piano entrata. L'amministratore verificherà e farà intervenire il custode.*

*Il sig. Albani fa notare che si posteggia lungo la rampa e questo crea problemi. L'amministratore invita pertanto a posteggiare in maniera corretta.*

*Il sig. Ponti fa notare che ci sono molte vecchie biciclette da smaltire. Il sig. Villat informa di averne già discusso in comitato e comunica che, se qualcun altro avesse da smaltire oggetti di depositarli nel locale ingombranti (una settimana prima) che verranno smaltiti durante i periodi prestabiliti.*

*Il sig. Fontana, a nome di un ente benefico, informa sulla disponibilità a ritirare le biciclette da buttare in quanto verrebbero sistemate e donate in Africa.*

*La sig.ra Ambrosini fa notare che anche il locale sci è diventato un deposito pertanto, chiede che venga sistemato e che venga smaltito ciò che è da buttare. Chiede inoltre che si venga avvisati sui giorni prestabiliti (giugno e dicembre). L'amministratore informa che viene affisso sulla bacheca un avviso un mese prima e verrà inserito sul sito.*

*L'amministratore informa inoltre che per chi ha acquistato l'appartamento nel panorama sud ha a disposizione l'armadietto (adibito nel locale sci), mentre per chi ha l'appartamento nel panorama nord può acquistarlo.*

*Il sig. Peroschi fa notare che non è corretto vedere i costi altrui. Il sig. Villat informa che ogni condomino riceve unicamente il proprio consumo elettrico e i propri costi, mentre riceve unicamente la lista dei saldi in quanto, essendo una comunione di condomini si ha il diritto di sapere chi è moroso o meno.*

*Il sig. Tamò chiede se fosse possibile, per quanto riguarda il Panorama sud, sostituire il contatore lavanderia da moneta a tessera.*

*L'amministratore informa che, essendo ancora in buono stato, si è deciso di lasciare ancora quello a moneta. Si prenderà comunque in considerazione la sostituzione.*

*Il sig. Fontana chiede a chi vende il proprio appartamento, di informare l'acquirente con un istoriato su quanto avvenuto negli ultimi anni nei condomini. Si ricorda che sul sito internet sono presenti tutti i verbali.*

*Il sig. Villat invita i condomini a trasmettere ai propri inquilini le regole del condominio.*

*La sig.ra Brunalli informa che le pulizie devono essere eseguite regolarmente in quanto ha notato una mancanza in questo senso nel Panorama Nord.*

*Il sig. Villat negli ultimi tempi si è informato sull'operato della donna delle pulizie senza ricevere riscontri negativi.*

*Verranno prese in considerazione le reclamazioni ma si fa notare che, a volte, il custode e la donna delle pulizie, poco dopo essere intervenuti con le pulizie, trovano lo spazio comune già sporco e questo in particolar modo nel Panorama Nord.*

*La sig.ra Ambrosini chiede di intensificare le pulizie aumentando le ore.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 10.50.*

*Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 8 ottobre 2022, alle ore 11.00.*

*REVIAMCO SA*

*L'amministratore:  
Remo Villat*

*La verbalista:  
Roberta Micciché*