



V E R B A L E

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di
sabato 7 ottobre 2023, ore 08.30, presso la sala Lumbreida,
6565 San Bernardino**

Presenza

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

- 35 condomini Panorama Nord per un totale di 350/581
quote di proprietà*
- 34 condomini Panorama Sud per un totale di 286/419
quote di proprietà*

per un totale di 69/111 e 636/1000.

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. Pesenti Paolo; verbalista è la sig.ra Roberta Miccichè.*

3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea dell'8.10.2022

*Il verbale dell'assemblea dell'8 ottobre 2022 viene approvato all'unanimità dai
presenti o rappresentati.*

4. Breve resoconto dell'amministrazione

L'amministrazione informa che nei giorni scorsi è avvenuta la sostituzione dei contatori decennali da parte della ditta Gestical.

Ci si scusa per non essere riusciti ad informare i condomini tempestivamente ma, per causa ancora da stabilire, c'è stata una mancata comunicazione da parte della Gestical. Nonostante tutto si rassicura i condomini che, dove si è potuto accedere, i tecnici erano sotto la supervisione del custode oppure il bagnino.

Incasso Condomini

Ci sono alcuni condomini morosi:

Gerner Wolfgang e Heidi – CHF 5'011.20

Inderkum Ilaria – CHF 5'183.75 (avviate le procedure, attualmente viene pignorato lo stipendio)

Nessi Morena - CHF 3'977.60

Sabbadin Giulia – CHF 1'838.75

Wernli Hans-Ulrich e Silvana – CHF 11'140.35 (avviate le procedure, attualmente vi è la possibilità di domandare la realizzazione di pegno a partire dal 2.12.2023 al 2.06.2025)

e l'amministratore chiede l'autorizzazione, se del caso, a procedere per vie legali. I presenti o rappresentati sono a favore all'unanimità.

5. Conto d'esercizio 2022/2023 – informazione dei revisori – approvazione dei conti

L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2022/2023 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.

Vi è un minor costo rispetto al preventivo di CHF 4'670.15.

Il signor Fontana procede alla lettura del rapporto di revisione 2022/2023 datato 16 agosto 2023 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 401'329.85 (CHF 198'015.85 per quanto riguarda il Panorama Sud e CHF 203'314.00 per quanto riguarda il Panorama nord) vengono messi in votazione e approvati all'unanimità dai presenti o rappresentati.

6. Scarico all'amministrazione e ai revisori

L'amministratore chiede che venga dato scarico alla Reviamco SA e ai revisori per il loro operato fino ad oggi.

Nessuno chiede la parola; si passa quindi alla votazione e viene dato scarico per l'operato della Reviamco SA e ai revisori all'unanimità dai presenti o rappresentati.

7. Rinnovo comitato

Il rinnovo del comitato, secondo regolamento, dovrebbe essere effettuato ogni 4 anni. Purtroppo, non sempre è stato rispettato anche per una mancanza di adesioni a coprire la carica di membro.

Ad ogni modo i signori Fontana Roberto e Egli Thomas si rimettono a disposizione per coprire la carica di revisori per il Panorama Sud, mentre i signori Pesenti Paolo e Beyeler Catherine per il Panorama Nord.

I membri vengono ringraziati per la disponibilità dai condomini e dall'amministrazione.

8. Approvazione del preventivo 2023/2024 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2023 e al 31.01.2024

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 420'000.00

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 30.11.2023 e 31.01.2024.

La trattanda viene approvata all'unanimità dei presenti o rappresentati.

Il sig. Von Wyll chiede la motivazione per un maggior costo per quanto riguarda l'autorimessa. L'amministratore informa che è in atto un piano per la sistemazione della parte sud in quanto la si sta rimodernizzando visto l'impianto vetusto.

Il sig. Peroschi chiede la motivazione per un minor costo per quanto riguarda la piscina. L'amministratore informa che si sono verificati meno interventi di manutenzione ordinaria.

9. TV e Internet

L'amministrazione, in seguito agli avvenimenti dell'ultima settimana (aggiornamenti già discussi durante l'assemblea ordinaria IGP) quantifica i costi per il Panorama:

- costo unico per il rifacimento del cablaggio interno di complessivi CHF 26'000.00 (ca. CHF 400.00/condomino) per il Panorama Nord*
- costo unico per il rifacimento del cablaggio interno di complessivi CHF 20'000.00 (ca. CHF 400.00/condomino) per il Panorama Sud*
- costo opzionale per chi lo desidera CHF 200.00-250.00 per il WiFi*
- costo fisso mensile per ricezione internet e canali TV CHF 14.80 (vincolo di 5 anni)*

Non vengono votate le altre 2 varianti ma si passa alla votazione della variante sopracitata che viene approvata all'unanimità dei presenti o rappresentati con 3 voti contrari.

10. 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. Pisciani chiede di sensibilizzare i condomini e i propri inquilini di non grigliare sui balconi.

Si chiede riguardo alla strada che sale dalla parte dell'autorimessa in quanto versa in condizioni pietose. L'amministrazione ha la speranza che questa strada venga sistemata dai nuovi proprietari dell'Hotel, ma rende attenti i condomini che ci sia la possibilità che parte della manutenzione possa essere anche a carico del Complesso Albarella.

La signora Martegani chiede se il regolamento non vieti di posare scarpiera o altro negli spazi comuni. L'amministrazione conferma che il regolamento impone di non lasciare nulla al di fuori delle porte d'entrata degli appartamenti ma che, come in ogni situazione, vale il buon senso e se non arreca particolare disturbo ai vicini, viene accettato.

Viene chiesto se la tematica riguardante le colonnine di ricarica per le auto elettriche non viene presa in considerazione. L'amministrazione, visto l'esito negativo durante l'ultima assemblea, non si è preoccupata di rimetterla nelle trattande. Ovviamente, il comitato e l'amministrazione non mancheranno di chinarsi sull'argomento se la situazione dovesse prendere piede.

Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 09.30.

Si rende noto che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 12 ottobre 2024, alle ore 10.00.

REVIAMCO SA

*L'amministratore:
Remo Villat*

*La verbalista:
Roberta Micciché*