



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

**dell'assemblea ordinaria della Comunità di condomini  
Panorama(Rfd nr.2190), Albarella Neve, San Bernardino, di  
sabato 19 ottobre 2024, ore 10.00, presso l'Ostello,  
6565 San Bernardino**

### **Presenza**

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

- 34 condomini Panorama Nord per un totale di 366/581  
quote di proprietà
- 33 condomini Panorama Sud per un totale di 278/419  
quote di proprietà

*per un totale di 67/111 e 644/1000.*

### **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 vengano nominati due scrutatori. Viene proposto e  
nominato il sig. Castelli Franco e il sig. Fontana Roberto; verbalista è la sig.ra  
Roberta Micciché.*

### **3. Approvazione del verbale relativo all'assemblea del 7.10.2023**

*Il verbale dell'assemblea del 7 ottobre 2023 viene approvato dai presenti o rappresentati con 5 voti astenuti.*

### **4. Breve resoconto dell'amministrazione**

#### **Incasso Condomini**

*Ci sono alcuni condomini morosi:*

*Civitillo Mariannina – CHF 2'830.75*

*Gerner Wolf Claudia – CHF 3'899.25*

*Inderkum Ilaria - CHF 1'972.55*

*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 2023/2024 – informazione dei revisori – approvazione dei conti**

*L'amministratore passa in rassegna nel dettaglio varie voci del conto d'esercizio 2023/2024 dando ulteriori spiegazioni oltre alla documentazione già fornita.*

*Vi è un maggior costo rispetto al preventivo di CHF 17'433.05.*

*Il signor Pesenti procede alla lettura del rapporto di revisione 2023/2024 datato 13 agosto 2024 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 437'433.05 (CHF 229'805.45 per quanto riguarda il Panorama Sud e CHF 207'627.60 per quanto riguarda il Panorama nord) vengono messi in votazione e approvati dai presenti o rappresentati con 2 voti astenuti.*

### **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 dai presenti o rappresentati con 3 voti astenuti.*

**7. Approvazione del preventivo 2024/2025 e autorizzazione a richiedere gli anticipi delle spese condominiali e di comproprietà in due rate con scadenza rispettivamente al 30.11.2024 e al 31.01.2025**

L'amministratore legge nel dettaglio il preventivo proposto pari a CHF 433'000.00

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 30.11.2024 e 31.01.2025.

L'amministratore, come già anticipato durante l'assemblea di venerdì 18 ottobre 2024, informa che il precedente proprietario dell'Hotel ha provveduto a saldare tutto lo scoperto per le spese condominiali; pertanto, verrà ritornato l'importo di CHF 927.80 deducendolo dalla prima richiesta d'acconto 2024/2025, importo destinato all'attuale proprietario dell'appartamento.

L'amministratore specifica che tale importo non può essere accantonato per incrementare il fondo di rinnovamento in quanto, per procedere, si necessiterebbe l'unanimità dei condomini e le quote riguardano, in ogni caso, alla piscina e non al Condominio Panorama.

La trattanda viene approvata dai presenti o rappresentati con 2 voti astenuti.

**8. Diversi**

L'amministrazione informa l'assemblea sulle future importanti spese di manutenzione straordinaria che il Condominio dovrà affrontare:

**Tetti** sono in attesa gli aggiornamenti delle offerte che verranno presentate durante le prossime assemblee

**Ascensori** sono in attesa delle offerte che verranno presentate durante le prossime assemblee

**Tubazioni** si sta riflettendo su eventuali soluzioni visti gli ultimi sinistri subiti

L'amministrazione rende attenti che prossimamente un motore del riscaldamento dovrà essere sostituito, mentre per il bruciatore il fornitore ci ha comunicato che potrà essere difficoltoso recuperare i pezzi di ricambio; pertanto si dovrà tenere in considerazione di dover affrontare una spesa di ca. CHF 60'000.00 (senza contare la caldaia). Con il comitato si sta valutando a delle alternative, escludendo in ogni caso l'opzione "termopompa" in quanto non fattibile alle nostre altezze.

**Ordine e pulizia cani**

L'amministratore informa che il problema legato ai cani purtroppo non è migliorato rispetto al passato e invita nuovamente i proprietari di cani a un maggior rispetto delle norme igieniche.

*Si fa notare che, alcune volte, vengono lasciati fuori dallo stabile il proprio animale domestico senza supervisione. Si invita i padroni a non lasciare mai incustodito il proprio animale.*

*Si invita i proprietari o i propri inquilini a non gettare la propria sporcizia al disotto del proprio appartamento.*

*Il sig. Dozio lamenta che nel suo appartamento arriva un forte odore di fumo e canapa. Chiede che il regolamento possa essere aggiornato vietando qualsiasi fumo (legale e non) sulle terrazza (spazio comune ad uso esclusivo). La presente trattanda verrà sottoposta durante la prossima assemblea ordinaria.*

*Viene presentato il nuovo custode – Sig. Paolo Ghisletta 076/372 82 28 che sarà disponibile per installare i nuovi apparecchi tv/internet negli appartamenti. Sarà presente nel locale custode dalle ore 14.30 alle 16.00 durante questo sabato 19.10.2024 oppure i condomini possono inviare un messaggio su whatsapp con il proprio nome, nr. appartamento e autorizzazione a poter accedere all'appartamento per l'installazione, o semplicemente per il ritiro degli apparecchi.*

*Il sig. Turati chiede di poter avere una bucalettere. L'amministrazione lo invita a fare richiesta via email.*

*Si chiede se non fosse possibile posare un contatore a tessera per la lavanderia nel blocco G.*

*Essendo l'attuale contatore a moneta ancora funzionante, non si era tenuto in considerazione la sostituzione (si stima ca. un importo di CHF 3'000.00); verrà sottoposta l'offerta durante la prossima assemblea ordinaria.*

*Si fa notare che in alcuni pianerottoli ci sono mobili, ecc... e ci si chiede se, dovesse necessitare un passaggio urgente (ambulanza, ecc...) come sarebbe possibile con oggetti ingombranti.*

*Il regolamento vuole che non si debba depositare niente al di fuori delle proprie porte d'entrata; pertanto, a meno che con il vicino ci si accordi diversamente, è vietato depositare mobilio sugli spazi comuni.*

*Nessuno chiede più la parola e pertanto l'assemblea è dichiarata chiusa alle ore 10.48.*

*Si informa che la prossima assemblea condominiale ordinaria avrà luogo sabato 18 ottobre 2025, alle ore 11.00.*

REVIAMCO SA

L'amministratore:  
Remo Villat

La verbalista:  
Roberta Micciché