

**VERBALE**

**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 Miccichè.*

### **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 Miccichè

