VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL CONDOMINIO "VECCHIO TORCHIO D7B" IN VIA LUIGI TADDEI 4 - 6962 VIGANELLO

L'assemblea si tiene in prima convocazione lunedì 30 giugno 2025 alle ore 16.30 presso la sala multiuso Residenza Vecchio Torchio a Viganello.

I proprietari delle seguenti unità di PPP sono presenti, rispettivamente rappresentati:

Carulli Fernanda	PPP 1	18 o/oo
Belfiore Giusy	PPP 8	48 o/oo
Guglielmoni Mario e Mirella	PPP 10	55 o/oo
Silvestri Massimo	PPP 12	37 o/oo
Brivio Ferruccio Valeria	PPP 13	57 o/oo
Pamini Marietta	PPP 14	51 o/oo
Bordolani Christiane	PPP 15	38 o/oo
Sorrentino-Sabatini	PPP 16	59 o/oo
Spini Silvana	PPP 17	52 o/oo
Molajoni Alessandro	PPP 18	40 o/oo
Erni G.	PPP 19	61 o/oo
Selvi Paolo e Rita	PPP 20	54 o/oo
Valsangiacomo Rosa	PPP 21	42 o/oo

Totale 13 PPP su 18 con 612 millesimi

Viene constatato che:

- l'assemblea è stata validamente convocata
- a norma di regolamento è stato raggiunto il quorum necessario.
- pertanto l'assemblea è valida e atta a deliberare sulle trattande all'ordine del giorno.

Trattanda 1: Nomina del presidente

Dopo aver rivolto un saluto ai presenti, il signor Michele Caverzasio viene eletto all'unanimità presidente dell'assemblea. Contestualmente, lo stesso viene incaricato anche della stesura del presente verbale.

Trattanda 2: Approvazione gestione, bilancio e consuntivo chiusi al 31.12.2024

L'amministratore prende la parola e ringrazia i revisori per l'attenta revisione contabile e il comitato per l'ottima collaborazione dimostrata durante l'anno.

Viene quindi presentato il bilancio consuntivo. La gestione e i conti chiusi al 31.12.2024 evidenziano un piccolo disavanzo di CHF 53.75, risultato che conferma il pieno rispetto del preventivo approvato.

Il signor Michele Caverzasio cede la parola ai revisori. La signora Pamini conferma che è stato eseguito il controllo dell'intera contabilità e rilevato che tutti i conti risultano in perfetto ordine, proponendo pertanto di concedere scarico all'amministrazione.

L'amministratore informa brevemente l'assemblea in merito ad alcuni interventi minori effettuati durante l'anno, come ad esempio: l'acquisto delle piante in idrocultura, come deciso nella precedente assemblea; la pulizia delle vetrate e altri piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

L'amministratore, congiuntamente ai revisori, chiede all'assemblea di approvare i conti condominiali come presentati.

L'assemblea all'unanimità:

- approva i conti come sottoposti dall'amministrazione;
- concede lo scarico all'amministrazione;
- conferma che le spese saranno ripartite come negli anni precedenti;
- delibera che il disavanzo di CHF 53.75 venga riportato a nuovo.

Trattanda 3: Approvazione consuntivo SUERCONDOMINIO (Parco – Autorimessa) al 31.12.2024

L'amministratore informa i presenti che le spese sostenute nel 2024 per l'autorimessa ammontano a CHF 11'727.50, mentre quelle relative alla manutenzione del parco sono pari a CHF 9'587.80.

La signora Pamini, congiuntamente alla signora Spini, segnala che il costo dell'energia elettrica è aumentato sensibilmente rispetto agli anni precedenti,

Presso le AIL si è appurato che nel 2020 da parte della part. 69 è stato stipulato un nuovo tipo di contratto valido per gli anni 2021-2023, in seguito rinnovato per gli anni 2024-2028 con delle tariffe altissime.

Sono pure stati rilevati aumenti del consumo, soprattutto a partire dall'autunno, senza che sia stato possibile identificare con precisione la causa di tale incremento.

Alla luce di queste considerazioni e anche dell'insufficiente manutenzione del parco, nonostante un notevole aumento delle ore fatturate, i revisori propongono all'assemblea di non approvare il consuntivo 2024.

Dopo discussione, l'assemblea, all'unanimità:

- non approva il consuntivo 2024 così come presentato;
- non concede lo scarico all'amministrazione.

Trattanda 4: Approvazione preventivo 01.01.2025 – 31.12.2025

Viene presentato all'assemblea il preventivo per la gestione ordinaria dal 01.01.2025 al 31.12.2025, pari a CHF 92'000, relativo ai costi correnti e ripetitivi.

L’assemblea approva all’unanimità il preventivo come proposto.

Trattanda 5: Destinazione locali ESMO: Modifica della loro destinazione

Viene riassunta la situazione relativa all’utilizzo dei locali al piano terra, e più precisamente dei due spazi situati a sud dell’atrio al PT. Si rileva che tali locali, insieme al locale conferenze, risultano essere stati messi a disposizione dell’Associazione ISAAC, senza che l’assemblea fosse stata preventivamente informata.

È stato infatti solo tramite contatto diretto con l’Associazione ISAAC che si è appreso dell’esistenza di due contratti di (sub)affitto già stipulati, senza il consenso o la conoscenza dell’assemblea condominiale.

Pur ribadendo in più occasioni che la decisione finale spettava all’assemblea dei condomini, è stata avanzata – a titolo conciliativo – la proposta di stipulare una Convenzione, da sottoporre all’assemblea per eventuale approvazione, qualora si fosse ritenuta accettabile la permanenza dell’Associazione ISAAC nei locali in questione.

La convenzione proposta, fondata sulla buona volontà di entrambe le parti, appariva inizialmente come una possibile soluzione bonaria alla situazione. Tuttavia, tale aspettativa non ha avuto esito positivo.

L’assemblea è ora chiamata a decidere come intendere procedere in merito alla questione.

A questo punto il signor Belfiore prende la parola ed esibisce un piano di ripartizione della proprietà per piani dal quale risulta che i locali situati al pianterreno sono destinati a “negozio”.

L’amministratore ricorda che ogni cambiamento di destinazione d’uso deve essere comunicato all’amministratore, il quale ha l’obbligo di informare l’assemblea che, in ultima istanza, decide se approvare o respingere il cambiamento.

Tutti concordano che l’attività attualmente svolta all’interno di questi locali – con presenza regolare di classi e allievi – va contro il Regolamento.

Visto quanto sopra, l’assemblea condominiale, all’unanimità, delibera di:

- NON approvare alcuna modifica della destinazione d’uso dei locali al piano terra;
- considerare non conforme alle disposizioni regolamentari l’attività attualmente svolta nei locali da parte dell’Associazione ISAAC;
- incaricare l’amministrazione di intraprendere i passi necessari per ripristinare una situazione compatibile con il Regolamento e il piano di ripartizione.

Trattanda 6: Decisione sull’importo da destinare al conto fondo di rinnovamento

L’assemblea decide all’unanimità:

> “di versare come di consuetudine l’importo di CHF 15'000.- ”.

Trattanda 7: Nomine statutarie – revisori – comitato - amministrazione

Revisori: Chiede quindi all'assemblea di confermare l'incarico anche per l'anno 2025 dei revisori uscenti. L'assemblea conferma all'unanimità i revisori in carica e li ringrazia per il loro impegno.

Comitato: L'amministratore esprime un sentito ringraziamento alle signore Pamini e Spini per l'ottimo lavoro svolto all'interno del comitato. I presenti confermano all'unanimità il comitato per l'anno successivo.

Amministrazione: L'assemblea elegge all'unanimità la società TheAmministratori Sagl quale amministratrice del condominio Vecchio Torchio D7B anche per l'anno 2025.

Trattanda 8: Richiesta signor Belfiore: Correzione verbale 2024 trattanda no 10: Il signor Belfiore chiede la modifica *"non è una sua opinione ma un dato di fatto"* che la pavimentazione esterna rispettivamente alla servitù ad uso esclusivo della PPP 1 non è iscritta a RF

Il signor Belfiore richiede una correzione del verbale relativo alla trattanda n. 10, precisando che:

"Non si tratta di una sua opinione, bensì di un dato di fatto, che la pavimentazione esterna della PPP 1 non risulta iscritta a Registro Fondiario (RF) e non è stata iscritta nessuna assegnazione ad uso esclusivo."

L'assemblea, preso atto della precisazione, **approva all'unanimità la modifica**, che viene regolarmente messa agli atti.

Si constata inoltre che l'iscrizione a RF della PPP 1 non corrisponde allo stato di fatto riscontrabile sul posto.

Il signor Belfiore si dichiara soddisfatto della correzione approvata.

Trattanda 9: Eventuali – Diversi

I signori Brivio, chiedono che si intervenga presso la ESMO affinché provveda ad una pulizia delle parti comuni interessate dal recente cantiere all'impianto tecnico

Non essendoci altri interventi, il presidente ringrazia calorosamente tutti i presenti per la loro partecipazione e preziosa collaborazione, e con grande cordialità chiude la riunione alle ore 18.30.

Amministrazione condominio
VECCHIO TORCHIO - VIGANELLO
TheAmministratori Sagl.

(Michele Caverzasio)

Lugano, 8 agosto 2025