

Amministrazione Residenza Laura

c/o Roberto Bortolas

6710 Biasca

Cell. ■■■■■

Ai Signori Condomini

Residenza Laura Blocco 1 e 2

Ascona, 5 maggio 2026

Verbale assemblea condominiale ordinaria – martedì 5 maggio 2026 ore 17.30

1) Verifica presenze e accertamento della validità dell'assemblea

Con la presenza e rappresentanza di **823/1000 millesimi**, l'assemblea risulta validamente costituita e abilitata a deliberare. L'assemblea nomina quale **Presidente** la Sig.ra ■■■■■ e quale **verbalizzante** il Sig. ■■■■■

Assenti non giustificati:

■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■

Sunnehuus Immobilien AG

Assenti giustificati con procura:

■■■■■ ■■■■■ Lucia e ■■■■■
■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■

2) Approvazione del conteggio 2025, scarico del revisore e dell'amministrazione

I conti revisionati vengono **accettati all'unanimità**.

3) Conferma del custode

All'unanimità, il Sig. ■■■■■ ■■■■■ viene confermato come custode del condominio Residenza Laura.

4) Conferma e nomina del revisore e dell'amministrazione per l'anno corrente

Per l'anno in corso vengono riconfermati:

- **Revisore:** Sig.ra [REDACTED]
- **Amministratore:** Sig. [REDACTED]

5) Pulizia dello stabile – Blocco 2

Alcuni condomini segnalano problemi di pulizia nei vani comuni, in particolare corridoi e vani scale. In realtà il problema non risiede nella pulizia dei vani in comune ma si constata che i muri risultano sporchi e danneggiati, pertanto si decide di:

- ritinteggiare i vani in comune;
- risolvere il problema di **umidità di risalita** davanti al locale lavanderia;
- sono incaricati i condomini [REDACTED] e [REDACTED] per sottoporre un preventivo all'amministrazione.

6) Pagamenti: conto Banca Stato e conto Banca Raiffeisen

Si ricorda ai condomini di utilizzare gli **IBAN corretti**:

- Banca Stato → costi condominiali
- Banca Raiffeisen → fondo di rinnovamento

Si ribadisce il rispetto delle scadenze. In caso di ritardi:

1. Primo richiamo → nessuna spesa
2. Secondo richiamo per lettera raccomandata → **CHF 50.00 di spese**

Conteggi / conguagli 2025 a favore dell'amministrazione: qualora non ancora versati, sono da evadere entro al più tardi il 31 maggio 2026.

7) Fondo di rinnovamento

Saldo conti Raiffeisen al 05.05.2026:

- Blocco 1: CHF 13'062.72
- Blocco 2: CHF 14'680.10

Si conferma il versamento 2026:

- CHF 5'000.– per Blocco 1 (ripartizione secondo millesimi)
- CHF 5'000.– per Blocco 2 (ripartizione secondo millesimi)

8) Scarico a beccuccio che attraversa il parapetto delle terrazze Blocco 1

I beccucci risultano **danneggiati dalla grandine (agosto 2023)** e devono essere sostituiti. L'assicurazione ha già versato l'importo. [REDACTED] [REDACTED] richiede un'offerta a una ditta specializzata.

9) Accordo con impresa di pittura Betrisey SA (danno grandine agosto 2023)

In data 15.04.2026 ad Ascona, in presenza di [REDACTED] [REDACTED] (Betrisey SA, Tenero) e in rappresentanza della Residenza Laura [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] vengono presi i seguenti accordi:

- Rifacimento della **facciata NORD del Blocco 1** con intonaco colorato (senza tinteggio) entro fine settembre 2026
- Rimborso **CHF 1'890.– Blocco 1** per tinteggio non necessario, ma pagato dall'assicurazione (pagamento entro settembre 2026, al termine lavori facciata)
- Rimborso **CHF 1'890.– Blocco 2** per tinteggio non necessario, ma pagato dall'assicurazione (pagamento entro luglio 2026)

10) Spese da preventivare a breve

10.1 Sostituzione scheda chiamata emergenza ascensore (via rete mobile Swisscom)

La rete 3G è stata dismessa da Swisscom → sistema fuori servizio. Preventivo [REDACTED]

CHF 1'740.– per ogni blocco. Spesa straordinaria → coperta dal fondo di rinnovamento.

10.2 Sostituzione contatori Gestical

Contatori acqua calda e riscaldamento vetusti. Obbligo di revisione/sostituzione ogni 10 anni. Costo: **CHF 210.– per PPP.** L'amministrazione anticipa il pagamento → rifatturazione ai condomini.

11) Raggruppamento ai fini del consumo proprio virtuale (RCPv)

L'energia solare in eccesso viene oggi venduta all'AET (Azienda Elettrica Ticinese) a prezzo variabile e basso. Possibilità di aderire alla **RCPv** da parte dei condomini (chi lo desidera) per acquistare l'energia prodotta in eccesso dai pannelli solari ad un prezzo inferiore rispetto all'azienda elettrica Ascona. Il ricavato verrebbe versato al fondo di rinnovamento. [REDACTED] e [REDACTED] approfondiranno costi, attivazione e disdetta.

12) Reclami per rumori del vicinato

Per problemi di quiete pubblica (cani, litigi) si deve **contattare la polizia.**

13) Autorimessa – sgombero biciclette

Biciclette vecchie o con ruote sgonfie devono essere rimosse **entro il 15 giugno 2026.** Le biciclette non ritirate verranno regalate o portate in discarica.

14) Rumori termopompa ditta confinante (Brusa Rivestimenti SA)

Numerose segnalazioni per rumore eccessivo, soprattutto serale/notturno. L'amministrazione viene incaricata di avviare verifiche tecniche e contattare gli enti competenti Sezione Protezione Aria, Acqua e Suolo (SPAAS).

15) Chiusura dell'assemblea

Il Sig. [REDACTED] ringrazia i presenti. L'assemblea viene chiusa alle **ore 19.50**.

Per Amministrazione Condominio Residenza Laura

[REDACTED]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a comma.