

# Osservazioni preliminari sui seguenti documenti

A causa della pandemia di coronavirus e delle relative misure emanate dalla Confederazione, è possibile svolgere l'assemblea condominiale per iscritto (o via telefono o videoconferenza). L'implementazione di questa modalità è possibile fino al 31.12.2021, per il momento.

La base giuridica si trova nell'articolo 27 dell’Ordinanza 3 sui provvedimenti per combattere il coronavirus (Ordinanza 3 Covid-19) (<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2020/438/it>). La comunità dei proprietari del condominio è considerata una "società" ai sensi della presente ordinanza. Per maggiori dettagli, vedere le FAQ dell'Ufficio federale di giustizia (<https://www.bj.admin.ch/dam/ejpd/it/data/aktuell/news/2020/2020-03-06/faq-gv-i.pdf.download.pdf/faq-gv-i.pdf>).

Diversi membri della SVIT si sono rivolti all'associazione per chiedere se "l'esecuzione scritta" debba essere intesa nel senso di una risoluzione circolare (unanimità). Questo non è il caso. Si applicano i quorum di voto previsti dai regolamenti e dalla legge.

SVIT Svizzera e la Camera degli esperti per le proprietà per piani SVIT raccomandano un'attenta riflessione quando si decide a favore o contro una votazione per iscritto. Punti particolarmente controversi, dove ci si aspetta una discussione, o dove devono essere votate diverse proposte - probabilmente contraddittorie -potrebbero non essere adatti a votazioni puramente scritte. Per tali questioni, possono essere adatte le seguenti alternative:

* Documentazione molto dettagliata delle proposte in esame
* Svolgere l’assemblea come conferenza video o telefonica
* Svolgere un momento di informazione e discussione digitale, seguito da una votazione scritta
* Rinvio delle questioni (soprattutto in assenza di urgenza)

Di seguito troverete dei modelli, che dovrebbero essere adattati alla comunità specifica e ai temi in votazione.

Nell'ambito della registrazione del verbale, si deve indicare sotto ogni punto dell'ordine del giorno chi si è astenuto dal voto o chi non era del parere della maggioranza. Questo è l'unico modo per determinare chi può avere il diritto di contestare il voto. Gli originali delle schede di voto devono essere conservati per la durata del periodo di contestazione di 30 giorni e per circa un mese dopo. Dopo che il verbale è diventato legalmente vincolante, i documenti di voto possono essere distrutti.

# Assemblea condominiale ordinaria della comunità dei comproprietari (XY) del (data)

Gentili signore, egregi signori,

L'assemblea condominiale si svolge in circostanze speciali. Si terrà per votazione scritta secondo l'articolo 27 dell'Ordinanza 3 Covid-19. “Con procedura scritta" significa che sono applicati i quorum secondo quanto previsto dal regolamento e dalla legge. Troverete qui di seguito l'ordine del giorno, i documenti relativi ai punti all'ordine del giorno e la vostra scheda di voto.

## Assemblea condominiale ordinaria della comunità dei comproprietari (XY) del (data)

# Ordine del giorno

1. Determinazione del quorum
2. Approvazione del verbale dell'ultima assemblea
3. Approvazione dei conti annuali (anno)
4. Approvazione del preventivo per (anno)
5. Nomina dei delegati e dei revisori dei conti
6. Nomina/conferma dell'amministrazione
7. Proposte
8. Varie

## Voto scritto dell'assemblea dei comproprietari della comunità (XY) del (data)

# Scheda di voto

Vi preghiamo di indicare il vostro voto con una crocetta sulla casella corrispondente (Sì, No, Astensione). Si può barrare una sola casella per ogni punto dell'ordine del giorno. I punti dell'ordine del giorno che non richiedono una votazione non sono elencati. Per i dettagli sui rispettivi punti all'ordine del giorno, si prega di fare riferimento ai documenti di voto allegati e al conteggio dei costi di esercizio.

Il voto/nomina è valido solo se la scheda è firmata e presentata entro la data XY (timbro postale) (si prega di utilizzare la busta di risposta allegata). Le schede ricevute dopo questa data non possono essere prese in considerazione. Tutti i proprietari delle rispettive unità condominiali devono firmare, o deve essere presentata una procura per il firmatario.

**Condominio Unità (5B) Quota di valore (XXX/YYYY)**

**Mustermann Max**

**Mustermann Marianne**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Sì | No | Astensione |
|  | Punto dell'ordine del giorno | si prega di spuntare |
| 2. | Approvazione del verbale dell'ultima assemblea | **□** | **□** | **□** |
| 3. | Approvazione dei conti annuali (anno) | **□** | **□** | **□** |
| 4. | Approvazione del preventivo per (anno) | **□** | **□** | **□** |
| 5. | Nomina dei delegati e dei revisori dei conti | **□** | **□** | **□** |
| 6. | Nomina/conferma dell'amministrazione | **□** | **□** | **□** |
| 7.1 | Proposta 1 | **□** | **□** | **□** |
| 7.2 | Proposta 2 | **□** | **□** | **□** |

………………………………………………….. …………………………………………………..

Luogo, Data Firma(e) del(i) comproprietario(i)

## Assemblea condominiale ordinaria della comunità dei comproprietari (XY) del (data)

# Verbale

1. Determinazione del quorum

L'amministrazione nota che (XX di YY) voti per unità con (XXX di YYY) quote di valore hanno presentato le loro schede di voto entro la scadenza. L'amministrazione determina che l’assemblea è stata convocata in tempo utile e che è legalmente costituita.

La votazione si è tenuta per iscritto a causa delle restrizioni imposte dai provvedimenti della Confederazione in seguito alla pandemia di coronavirus.

1. Approvazione del verbale dell'ultima assemblea
2. Approvazione dei conti annuali (anno)
3. Approvazione del preventivo per (anno)
4. Nomina dei delegati e dei revisori dei conti
5. Nomina/conferma dell'amministrazione
6. Proposte
7. Varie

L'amministrazione ringrazia per le numerose schede di voto ricevute. Attende con impazienza l’assemblea del prossimo anno, che spera si tenga di nuovo nel suo ambiente abituale.