

**CONVENZIONE FRA CONDOMINIO MONS AVIUM E CONDOMINIO CURCIUSA
SU RIPARTIZIONE SPESE STRAORDINARIE**
(elaborate da Multicontra SA a seguito riunione del 16.11.2007 fra i rappresentanti dei
Condomini Mons Avium e Curciusa)

1. Chiave di riparto spese straordinarie riferite alla sola autorimessa

Si concorda che la spesa totale sarà suddivisa proporzionalmente ai 133 parcheggi, vale a dire che il Condominio Curciusa vi parteciperà con 17/133 del totale. Il Condominio Curciusa è ritenuto debitore globale nei confronti del Condominio Mons Avium indipendentemente dalla suddivisione dei 17 parcheggi fra i suoi condomini.

2. Chiave di riparto spese straordinarie riferite alla sola piscina

In considerazione dei seguenti dati numerici di riferimento concernenti le metrature totali approssimative dei rispettivi appartamenti:

| | | |
|-----------------------|----------|---------|
| Condominio Mons Avium | m2 3'371 | 76,56% |
| Condominio Curciusa | m2 1'032 | 23,44% |
| Totale | m2 4'403 | 100,00% |

Si concorda che il Condominio Curciusa parteciperà nella misura del 22% alla totalità delle spese straordinarie di manutenzione o rifacimento riferite alla sola piscina, inclusi ovviamente gli spazi accessori adibiti a spogliatoi, docce e sauna.

3. Chiave di riparto spese straordinarie per la superficie piana ricoperta che funge da terrazza per la piscina, e da copertura per le parti sottostanti del Condominio Mons Avium

La superficie in questione ha doppia funzione, di terrazza per gli utenti della piscina e di copertura per le parti sottostanti del Condominio Mons Avium. Ritenendo equo giudicare che le due funzioni abbiano quasi pari valenza, con eventualmente una leggera preponderanza per la funzione di copertura, si definisce a priori una ipotetica suddivisione nella misura del 55% per la funzione di copertura e del 45% per quella di terrazza per la piscina. Allineandosi poi ai parametri adottati al punto precedente si conviene che il Condominio Curciusa sarà chiamato a partecipare alla totalità delle spese straordinarie per la manutenzione o il rifacimento della terrazza/tetto nella misura del 22% del 45%, ossia nella misura arrotondata del 10% del totale.

4. Chiave di riparto per spese straordinarie per la superficie piana attualmente ricoperta di ghiaia e asfalto che funge in parte da copertura per l'autorimessa.

Dopo attenta analisi dei piani della costruzione e successive discussioni, le parti concordano che il Condominio Curciusa parteciperà alla totalità delle spese straordinarie per la manutenzione o il rifacimento delle superfici piane ricoperte di ghiaia e parte di asfalto che fungono in parte da copertura per l'autorimessa. La partecipazione del Condominio Curciusa è fissata in 17/133, vale a dire nel 12,75% della spesa totale.

_____ gli T

5. Chiave di riparto per spese straordinarie per lift

Si conviene che il Condominio Curciosa **non** parteciperà alle spese **straordinarie** per la manutenzione o il rinnovo dei due lift situati nei Blocchi B e C del Condominio Mons Avium (mentre rimane invariata la quota parte ascensore inserita nell'attuale computo delle spese ordinarie).

6. Annotazione a Registro fondiario

Le due amministrazioni, così incaricate dalle rispettive assemblee, si faranno parte diligente nel far annotare la presente convenzione a Registro fondiario di Mesocco, a complemento del rispettivo regolamento condominiale. Se una delle due parti non dovesse ottemperare a tale impegno entro tre mesi dalla decisione positiva della propria assemblea condominiale, l'altra potrà procedervi in modo indipendente chiedendo l'annotazione sui due regolamenti condominiali. La firma dei due rappresentanti condominiali posta in calce alla presente vale quale autorizzazione per l'ufficiale dei registri affinché si ritenga abilitato a procedere con l'annotazione.

Approvata dall'Assemblea del Condominio Curciosa il

09.08.2009

Per il Condominio Curciosa:

AMMINISTRAZIONE
CONDOMINIO CURCIUSA
6565 SAN BERNARDINO

Approvata dall'Assemblea del Condominio Mons Avium il

24.01.2009

Per il Condominio Mons Avium:

Multicontra SA
Viale Stazione 9
6500 Bellinzona

CONDOMINIO MONS AVIUM - SAN BERNARDINO

RIPARTIZIONE SPESE PISCINA

| | |
|---|------------------------|
| A carico Curciusa Costi 6'250.00 ./i. ric. <u>2'992.85</u> 3'257.15 | A carico Mons Avium |
|---|------------------------|

GIORNI FUNZIONAMENTO

| | | | | |
|-------------------------------|---|--------|-----|--|
| dal 01.07. 2004 al 15.09.2004 | = | giorni | 77 | |
| dal 20.12. 2004 al 15.04.2005 | = | giorni | 117 | |
| Totale funzionamento | = | giorni | 194 | |

COSTI FUNZIONAMENTO

RISCALDAMENTO

| | | | | |
|---|-----------------|-----|----------|-----------------------------|
| 1. riempimento | = | fr. | 44.00 | |
| funzionamento per 194 giorni a fr. 45.00 | = | fr. | 8'730.00 | |
| 2. riempimento | = | fr. | 44.00 | |
| | | fr. | 8'818.00 | |
| Riscaldamento locale piscina e annessi - mq 370 | | fr. | 1'000.00 | |
| | | fr. | 9'818.00 | fr. - 1'390.90 fr. 4'547.10 |
| <u>ENERGIA ELETTRIC</u> | Totale 3'923.10 | fr. | 2'001.95 | fr. - 468.95 fr. 1'533.00 |

ACQUA E FOGNATURA

| | | | | |
|---|-------------------|-----------|----------------|--------------|
| Volume piscina mc. 90.48 | | | | |
| riempimenti | lt. 90480 x 2 | = | lt. 180'960 | |
| consumo giornaliero | lt. 200 x 194 gg= | lt. | 38'800 | |
| totale acqua | | = | lt. 219'760 | |
| Costo acqua | | | | |
| LT. 219'760 = mc. 219 arrotondati a mc. 220. a fr. 0.40 | fr. | 88.00 | fr. - 20.60 | fr. 67.40 |
| Costo fognatura | | | | |
| fr. 88.00 x 200% | fr. | 176.00 | fr. - 41.20 | fr. 134.80 |
| totale da riportare | fr. | 14'005.10 | fr. - 1'921.65 | fr. 6'282.30 |

CONDOMINIO MONS AVIUM - SAN BERNARDINO

| | | | | | |
|--|---------|-----|----------|----------------|--------------|
| | riporto | fr. | 8'203.95 | fr. - 1'921.65 | fr. 6'282.30 |
|--|---------|-----|----------|----------------|--------------|

PULIZIA

| | | | | | |
|--|-----|---------------|----------------|--|--------------|
| ore 1 ½ al giorno per 194 giorni = ore 291 a fr. 25.00 = fr. | | 7'275.00 | | | |
| materiale pulizia | fr. | <u>200.00</u> | | | |
| | fr. | 7'475.00 | fr. - 1'750.95 | | fr. 5'724.05 |

MANUTENZIONE ORDINARIA

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-----------------|--------------|--|--------------|
| Abbonamento di manutenzione prodotti | fr. | 531.25 | | | |
| | fr. | <u>1'630.25</u> | | | |
| | fr. | 2'161.50 | fr. - 506.30 | | fr. 1'655.20 |

ASCENSORI

| | | | | | |
|---|-----|---------------------|-------------|--|------------|
| Energia elettrica | | | | | |
| 01.05.03/31.08.03 20% di | | fr. 2'451.05 | | | |
| 01.09.03/31.12.03 20% di | | fr. 2'732.85 | | | |
| 01.01.04/30.04.04 20% di | | <u>fr. 2'876.05</u> | | | |
| | | fr. 1'612.00 | | | |
| Abbonamento annuale servizio manutenzione | fr. | 3'780.75 | | | |
| Telefoni per ascensori | fr. | <u>1'101.60</u> | | | |
| | | fr. 6'494.35 | | | |
| fr. 6'494.35 : 3 ascensori x 2 ascensori = | | fr. 4'329.60 | | | |
| fr. 4'329.60 : 8 fermate = fr. 541.20 : 365 gg x 194 gg | fr. | 287.50 | fr. - 67.35 | | fr. 220.15 |

| | | | | | |
|---------------------|-----|----------|--------------|--|------------|
| <u>VENTILAZIONE</u> | fr. | 1'300.00 | fr. - 304.55 | | fr. 995.45 |
|---------------------|-----|----------|--------------|--|------------|

| | | | | | |
|----------------------------|-----|-----------|----------------|--|---------------|
| totale da riportare | fr. | 19'427.95 | fr. - 4'550.80 | | fr. 14'877.15 |
|----------------------------|-----|-----------|----------------|--|---------------|

CONDOMINIO MONS AVIUM - SAN BERNARDINO

riporto fr. 19'427.95 fr. - 4'550.80 fr.14'877.15

ASSICURAZIONI

Assicurazione fabbricati GR
Helvetia Patria
Allianz Ass. RC

fr. 1'763.60 fr. - 413.10 fr. 1'350.50

TOTALE COSTI PISCINA

fr. 21'191.55 fr. - 4'963.90 fr.16'227.65

DIVISIONE DEI COSTI CONDOMINIALI MONS AVIUM - CURCIUSA

Condominio

Metri quadrati totali:

Mons Avium 3'371
Curciusa 1'032
Totale 4'403

fr. 21'191.95 : 4403 = fr. 4.81 mq

Curciusa = fr. 4.81 x 1'032
Mons Avium = fr. 21'191.55 ./ fr.4'963.90

= fr. 4'963.90
= fr. 16'227.65
= fr. 21'191.55

CONDOMINIO MONS AVIUM - SAN BERNARDINO

riporto fr. 14'114.50 fr. - 1'804.10 fr. 12'310.40

ASSICURAZIONI

Assicurazione fabbricati GR
Helvetia Patria
Allianz Ass. RC

fr. 681.95 fr. - 87.15 fr. 594.80

TOTALE COSTI AUTORIMESSA fr. 14'796.45 fr. - 1'891.25 fr. 12'905.20

DIVISIONE DEI COSTI CONDOMINIALI MONS AVIUM - CURCIUSA

La suddivisione avviene sulla base del numero dei posteggi (no. 133)

Fr. 14'796.45 : 133 posteggi = Fr. 111.25, arrotondato a Fr. 111.00, per ogni posteggio

Curciusa = fr. 111.00 x 17 posteggi fr. 1'891.25

P.S.: QUESTI IMPORTI FORFETTARI POTRANNO ESSERE MODIFICATI SE IL RICALCOLO DELLE SPESE DOVESSE VARIARE IN PIÙ O IN MENO DEL 10%.

I COSTI ORDINARI DI RIPARAZIONI O STRAORDINARI, NON INCLUSI NELLA PRESENTE CALCOLAZIONE, VERRANNO RIPARTITI PROPORZIONATEMENTE AI MQ.

Promemoria rapporto cond. Mons Avium / cond. Curciusa

Non ci sono divergenze d'opinione per quanto concerne il forfetario di spese condominiali per l'uso dei posteggi (fr. 111.25/anno per attualmente 17 posteggi) e della piscina di fr. 4'963.90.

E' fortemente contestato invece il contributo al fondo di rinnovamento di 5.25/posteggio/anno.

L'amministratore del cond. Mons Avium, in sostituzione di tali contributi fissi, ha quindi elaborato e sottoposto una chiave di riparto per le spese di manutenzione straordinaria dell'autorimessa e della piscina a carico del condominio Curciusa.

La controproposta del condominio Curciusa è quella di dividere il globale di tali costi per appartamento.

Si decide di comune accordo di far allestire da persona neutra e quindi un geometra, una proposta di chiave di riparto per tali spese straordinarie. I costi della perizia saranno attribuiti ai due condomini nella misura del 50%.