

# PPE "la Ramuge", Veysonnaz

## Newsletter Tradotto automaticamente con DeepL.com

---

### Nuova amministrazione

La nuova amministrazione è partita bene. Tuttavia, ha dovuto rendersi conto che c'era molto lavoro lasciato in sospeso per anni per il PPE di Ramuge. Solo ora si è capito che negli anni VIP aveva fatto solo lo stretto necessario. I lavori di manutenzione erano stati chiaramente trascurati. Ma fortunatamente questo capitolo è chiuso e stiamo andando avanti. Un grande ringraziamento a Dominique Henchoz per la pulizia e a Pierre Zulliger per la parte tecnica e come mio vice. Abbiamo trovato un'ottima soluzione per la divisione delle responsabilità. Sono fiducioso che i costi di manutenzione si stabilizzeranno al livello precedente una volta risolti i vecchi problemi di manutenzione ordinaria.

Vorrei ringraziarla anche a nome di Dominique e Pierre per la fiducia che ci ha dimostrato. Lo apprezziamo molto.

Erwin Wernli  
Direttore

### Amministrazione

#### Presenza in carico della contabilità/amministrazione

A luglio, la commissione ha inviato a VIP un modello di protocollo di trasferimento. Secondo questo documento, tutti i documenti dovevano essere resi disponibili. La nuova amministrazione è stata quindi invitata a Veysonnaz il 27 settembre 2024 per consegnare i documenti.

I documenti erano sul tavolo della sala riunioni. Non erano stati preparati secondo le nostre istruzioni. Il passaggio di consegne è stato quindi più lungo del previsto. I dipendenti di VIP sono usciti per la pausa pranzo. VIP si è poi rifiutato di firmare il verbale di consegna, accontentandosi di confermare che tutti i file in suo possesso erano stati messi a disposizione e che tutto ciò che VIP sapeva era stato comunicato.

#### Contabilità

La contabilità 2024 è stata trasmessa sotto forma di documenti giustificativi. La contabilità ordinaria (giornale) non è stata tenuta da VIP, in quanto la nuova amministrazione utilizzava comunque un software diverso.

Il nuovo direttore ha quindi dedicato molto tempo a ricostruire i conti del 2024 sulla base dei documenti giustificativi e a rifarli completamente. Nel frattempo ha scoperto che VIP aveva pagato 500 franchi in eccesso per le spese amministrative. Questo è stato poi compensato da un'altra fattura di VIP. Allo stesso modo, il contributo di un proprietario è stato accreditato due volte, il che ha comportato una ricerca più lunga dei debitori. Il rimborso dei vecchi beni dal 2017 al 2023, richiesto all'assemblea generale del maggio 2024, è stato saldato solo parzialmente (VIP ha inviato un'e-mail agli ex proprietari, anche se erano già deceduti). Il nuovo amministratore ha quindi scritto a tutti gli ex proprietari interessati e tutti i beni sono stati rimborsati. La maggior parte degli ex proprietari ha risposto con lettere di ringraziamento per la risoluzione di questioni rimaste in sospeso per sei anni!

#### Piani di costruzione

Per decenni abbiamo chiesto ripetutamente a VIP le planimetrie di La Ramuge, ottenendo sempre un parere negativo. L'ex comitato, in collaborazione con Pierre Zulliger, ha quindi raccolto le planimetrie parzialmente disponibili presso i comproprietari e ha misurato minuziosamente alcuni appartamenti. Indovinate cosa c'era di ordinato sul tavolo della sala riunioni VIP il 27.09.2024? Potete certamente indovinare. I piani di costruzione di Ramuge del 1974.

Joanna Leja-Segond, App. 44, arch. dipl. SIA, in collaborazione con Pierre Zulliger, ha ora ridisegnato e aggiornato tutte le piante sulla base dei nuovi dati. Ha svolto questo lavoro gratuitamente per la comunità. La ringraziamo molto. La commissione deciderà in seguito se assegnare il riconoscimento.

## Piano di chiusura

Al momento dell'acquisizione dell'amministrazione, è stata prestata particolare attenzione al piano di chiusura. Il piano di chiusura, comprese le ricevute delle chiavi e il controllo delle chiavi, è stato richiesto a VIP. Questi due elementi non erano disponibili. VIP non è stata inoltre in grado di fornire una carta di sicurezza, poiché lo stesso piano di chiusura era stato redatto per le case A, C e D con chiavi generali per tutti e tre gli edifici. Ciò significava che il custode e il personale addetto alla manutenzione dovevano possedere una sola chiave per accedere a tutti e tre gli edifici. Ma è stato con grande allarme che si è scoperto che mancavano in totale OTTO CHIAVI GENERALI. Sulla base di un'annotazione nel verbale di consegna e di una lettera separata del comitato a VIP, quest'ultimo è riuscito a trovare altre due chiavi. Inoltre, nella cassetta delle chiavi all'ingresso dell'edificio dovrebbe esserci una chiave per il montatore dell'ascensore (anch'essa senza ricevuta). Quindi cinque chiavi master sono ancora in circolazione e nessuno sa chi le possiede. Queste chiavi danno libero accesso al Ramuge e a tutti gli appartamenti. La nuova amministrazione ha declinato ogni responsabilità per il VIP fino a quando la questione non sarà risolta.

VIP si è poi resa conto che non sarebbe stata in grado di trovare le cinque chiavi mancanti, poiché probabilmente non esisteva una ricevuta delle chiavi. VIP ha quindi contattato la sua compagnia di assicurazione, che ha stimato il danno per un valore attuale di 5.700 franchi svizzeri.

Nel frattempo, la nuova amministrazione ha richiesto un preventivo al fornitore dell'attuale sistema di chiusura, la Pfefferle SA di Sion. Il costo totale della sostituzione del sistema di chiusura è di 11.900,00 franchi.

In una lettera datata 17.12.2024, la nuova amministrazione ha chiesto a VIP di pagare tutti i danni, poiché le regole del valore di mercato non si applicano in questo caso. VIP aveva un rapporto di agenzia con il PPE di Ramuge e si applicano altre regole. In base a un contratto di agenzia, l'intero ammontare dei danni deve essere pagato.

Se VIP si rifiuta, sarà inevitabile intraprendere un'azione legale, con la possibilità di un procedimento giudiziario. Per adire le vie legali, tuttavia, sarebbe necessario il consenso del 100% dei comproprietari o una decisione dell'Assemblea generale straordinaria.

## La nuova legislazione sull'energia nel Canton Vallese

Dopo oltre tre anni di lavoro, la nuova legislazione sull'energia è stata definitivamente adottata dal Gran Consiglio del Canton Vallese, in seguito all'approvazione dell'ordinanza sull'energia nella sessione di giugno 2024. La nuova legge cantonale sull'energia e la relativa ordinanza di attuazione entreranno in vigore **il 1° gennaio 2025**.

Quando gli edifici esistenti vengono ristrutturati, devono essere dotati di un impianto solare per produrre elettricità o calore.

Molti degli investimenti derivanti dai nuovi requisiti beneficiano di sussidi comunali, cantonali o nazionali, a seconda dei lavori eseguiti. Il sostegno finanziario cantonale per il rinnovamento energetico degli edifici esistenti è garantito almeno fino al 31 dicembre 2030.

Le domande di concessione edilizia devono essere conformi alle nuove disposizioni di legge se vengono presentate dopo l'entrata in vigore della nuova legge, ovvero il 1° gennaio 2025.

La nuova amministrazione è stata informata di questa situazione da Joanna Leja-Segond, App. 44, Dipl-Ing Arch SIA, che ha richiamato la nostra attenzione su questa situazione. La ringraziamo vivamente. Si è anche resa disponibile a presentare una domanda di concessione edilizia per il rifacimento del tetto secondo le vecchie norme. La domanda di concessione edilizia non è a pagamento. Vengono rimborsate solo le spese di terzi per fotocopie, ecc. In questo modo Ramuge non è automaticamente obbligata a installare pannelli fotovoltaici o termici. L'amministrazione ha approvato questa procedura. La prossima volta che il tetto verrà ristrutturato, sarà comunque possibile decidere se un impianto fotovoltaico è ammissibile o meno per il Ramuge.

## Bilancio 2025

Il budget per il 2025 sarà superiore a quello precedente a causa di vecchi lavori ancora in sospeso. Sono previste le seguenti opere:

1. Sostituzione del riduttore di pressione dell'acqua
2. Sostituzione della serpentina di distribuzione dell'acqua a seguito dell'arrugginimento del tubo di alimentazione
3. Installazione di un contatore d'acqua per lo scaldabagno per determinare i costi dell'acqua calda.
4. Decalcificazione dello scaldabagno (per la prima volta dopo 18 anni!)
5. Ispezione periodica obbligatoria del serbatoio nel 2025: CHF 3.000,00
6. Sistemi di protezione anticaduta

I costi per le voci da 1 a 4 ammontano a 8.604,75 franchi svizzeri.

### **Contributi di comproprietà**

L'amministrazione ha constatato che la comunità continua a vivere con pochi mezzi finanziari. I contributi dei proprietari vengono utilizzati per anticipare o finanziare i costi di un semestre, a seconda del metodo di pagamento. In generale, manca la liquidità per le spese straordinarie. Una richiesta a Raiffeisen Sion et Région ha dimostrato che non è possibile avere un saldo negativo sul conto corrente. La mancanza di liquidità dovrebbe essere prelevata a breve termine dal fondo di ristrutturazione. Questa pratica non è consentita, ma il conto deve essere utilizzato di tanto in tanto a breve termine.

Non appena le spese precedenti del Ramuge saranno state ridotte e sarà possibile redigere un bilancio senza grosse sorprese, la situazione si stabilizzerà sicuramente.

Le bollette per il primo semestre del 2025 saranno inviate all'inizio di gennaio, non appena sarà disponibile il bilancio provvisorio per il 2025.

L'amministrazione ha notato che le modalità di pagamento non sono uguali per tutti i comproprietari. Nell'interesse della comunità, chiedo gentilmente che le fatture semestrali vengano pagate per intero entro 30 giorni.

### **Tecnica**

#### **Acque reflue**

Nell'ambito dello sviluppo della route de Pra e del nuovo collegamento alle acque reflue, si è scoperto che La Ramuge era ancora collegata a una grande fossa settica risalente al 1973. Questa fossa avrebbe dovuto essere rimossa decenni fa. Tuttavia, la precedente amministrazione o il comune non hanno mai richiamato l'attenzione su questo fatto. Il costo della rimozione della fossa settica è di 5.396,70 franchi. Questi costi sono a carico del PPE di Ramuge. Saranno addebitati al conto corrente 2024.

#### **TECHEM**

In occasione dell'assemblea generale del 18 maggio 2024, è stato deciso di introdurre la fatturazione dei costi di riscaldamento in base al consumo individuale. VIP ha presentato un'offerta da NeoVac AG per 95 contatori dei costi di riscaldamento. Tuttavia, il comitato e l'assemblea generale hanno optato per il sistema TECHEM. L'installazione era prevista per la fine di ottobre 2024. Già al secondo piano, i tecnici si sono accorti che qualcosa non andava, poiché avevano già installato una sessantina di misuratori. Pierre Zulliger ha quindi contato i radiatori dell'edificio: erano 129! Un'altra impresa da VIP! I restanti dispositivi di misurazione sono stati installati il 19 dicembre 2024.

A partire dall'1.1.2025, i costi di riscaldamento saranno calcolati sulla base del consumo individuale per appartamento.

#### **Finestra**

Nell'ambito dell'installazione dei contatori dei costi di riscaldamento, Pierre Zulliger ha stilato un elenco degli appartamenti con finestre risalenti al 1973. Ci sono ancora 17 appartamenti con vecchie finestre. Attualmente i tempi di consegna sono lunghi. I proprietari interessati alla sostituzione delle finestre devono contattare Pierre Zulliger. Potrebbe essere possibile negoziare condizioni migliori per un ordine di gruppo. Cambiare le finestre costa, ma significa anche ridurre i costi di riscaldamento.

#### **Sistemi di protezione anticaduta**

Nell'edificio La Ramuge, ci sono appartamenti al 4° e 5° piano in cui l'altezza delle ringhiere delle finestre è troppo bassa. Secondo la normativa vigente, i parapetti delle finestre devono essere alti almeno 100 cm. Anche se queste finestre sono antecedenti alla normativa vigente, i comproprietari del piano sono in ultima analisi responsabili in caso di reclamo, perché il difetto è noto.

Le autorità stanno quindi progettando, in consultazione con i comproprietari interessati, di modificare le finestre in modo che possano essere solo socchiuse.

In una discussione con il BPA (Ufficio federale per la prevenzione degli infortuni), questa opzione è stata raccomandata per gli edifici più vecchi.

### Terrazze esposte a est

In occasione dell'ultima Assemblea generale, è stato approvato un prestito di 15.000 franchi per la ristrutturazione della terrazza sul lato est (1° piano). Durante i lavori si è scoperto che le lastre del giardino posate nel 1973 non avevano fondamenta (cassa di calce) ed erano state posate direttamente sul terreno. Il paesaggista ha spiegato che non poteva posare nuove piastrelle da giardino senza un'adeguata fondazione, poiché ciò non sarebbe stato in linea con la corretta esecuzione dei lavori. È stato quindi necessario posare una nuova fondazione. Il risultato è stato una fattura di 17.126,75 franchi svizzeri.

Nello stesso contesto, si deve notare che i tre muri divisorii tra le terrazze sono stati cementati nel terreno. A causa del cedimento del terreno, tutti gli ancoraggi erano stati strappati dalla facciata. Inoltre, le parti inferiori dei tramezzi erano arrugginite e non c'era nessuna impresa disponibile a smontarle e rimontarle. Tutti si sono rifiutati, spiegando che il lavoro non poteva essere eseguito senza danneggiare i vetri.

L'amministrazione ha quindi iniziato a cercare nuove pareti divisorie. Sul mercato sono disponibili pareti divisorie con dimensioni e design standard. Ma tutte hanno dimensioni e design diversi dalle pareti divisorie esistenti. Poiché queste pareti divisorie influiscono sull'aspetto generale dell'edificio, le nuove pareti divisorie devono avere lo stesso aspetto di quelle vecchie. Non è stato quindi possibile trovare sul mercato una sostituzione con le pareti divisorie. Sono quindi necessarie tre nuove pareti divisorie su misura. L'amministrazione ha richiesto tre offerte (da Fr. 6.356,00 a Fr. 12.000,00). Il lavoro è stato aggiudicato alla Perrier Vitrerie Miroiterie SA di Sion, per un importo di 6.356,00 franchi. Questo importo sarà addebitato alla fattura 2024. Tuttavia, le pareti saranno consegnate e installate non prima della fine di febbraio 2025.

Il comitato e l'intera amministrazione desiderano augurare a tutti i comproprietari un buon Natale, un felice anno nuovo e soprattutto buona salute e tanta gioia a Veysonnaz.



### **Comitato del PPE la Ramuge**

Ulrich Bauer, Presidente  
Lisbeth Zulliger  
Olivier Eschmann

### **Il direttore:**

Erwin Wernli