

**Verbale di riunione della  
Commissione Comprensoriale dei Rappresentanti dei Residenti di  
Meridiana  
riunita in data 10/09/2008**

Inizio verbalizzazione ore 21.15;  
presenti 7 commissari:

<b>NR.</b>	<b>U.I.</b>	<b>CONDOMINIO/PROPRIETA'</b>	<b>RAPPRESENTANTE COMPENSORIALE</b>
1	2,1 (SCALA A) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 7- 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>ASSENTE</b>
2	2,1 (SCALA B) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 5 -40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
3	2,1 (SCALA C) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 3 -40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
4	2,1 (SCALA D) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 1 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
5	2,2	OPPENHEIM IMMOBILIEN KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH VIA MARIO PAGANO, 31 20121 MILANO	ASSENTE
6	2,3 (SCALA E) CONVENZIONATA	COND. VIA CRISTONI, 24 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
7	2,3 (ENASARCO)	ENASARCO - VIA CRISTONI, 28 - 48 - 40033 CASALECCHIO DI R. (BO)	ASSENTE
8	2,3 (CONDOMINIO)	COND. VIA CRISTONI, 8 - 14 - 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>ELENA LOLLI (PRESIDENTE NOMOS)</b>
9	2,4 (NEGOZI P.ZZA ETRUSCHI, 6 - 40)	ESPANSIONE COMMERCIALE SRL - VIA G. GALILEI, 220 41100 MODENA	
10	2,4 (RESIDENZE VIA CRISTONI, 58 - 76)	CONDOMINIO COMPLESSO 2,4 - 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>MATTEO BIAGINI</b>
11	2,5 (ESSELUNGA - V. CRISTONI, 76/2- 3-4 - P.ZZA ETRUSCHI, 2-4)	ESPANSIONE COMMERCIALE SRL - VIA G. GALILEI, 220 - 41100 MODENA	ASSENTE
12	3,1 (SCALA A) CONVENZIONATA	COND. VIA DON MARZOCCHI, 2 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
13	3,1 (SCALA B) CONVENZIONATA	COND. VIA DON MARZOCCHI, 4 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
14	4,1 (SCALA A) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 6 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
15	4,1 (SCALA B) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 4 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
16	4,1 (SCALA C) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 2 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
17	4,2 (civ.5)	COND. VIA G. LERCARO, 5 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
18	4,2 (civ.7)	COND. VIA G. LERCARO, 7 - 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>ALDO TORCHIA GIANCARLO BENNARDI</b>
19	4,3	COND. VIA G. LERCARO, 1-3 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
20	5,1	COND. "LA MERIDIANA" VIA DEL LAVORO, 38-42/2 ET A. MORO, 2- 6/5 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
21	5,2	COND. "LA MERIDIANA DUE" VIA DEL LAVORO, 32-36/2 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE

22	5,3 (TORRE A)	ENASARCO - VIA DEL LAVORO, 30-30/5 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
23	5,3 (TORRE B)	COND. VIA DEL LAVORO, 30/10-30/15 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
24	6,1	COND. VIA A. MORO,1-3 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
25	6,2	COND. VIA A. MORO, 5-7-9 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
26	6,3	COND. VIA A. MORO, 11-13 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>SECONDO SALVIOLI</b>
27	7,3 (MULTISALA)	U.C.I. ITALIA SRL VIA E. FERMI, 161 00146 ROMA	ASSENTE
28	8.B1 (NIKE)	VIA ISONZO, 55-55/2-3-4 ET A. MORO, 38 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
29	8.B2	COMPLESSO 8.B2 VIA ISONZO, 6140033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
30	8.B3	COMPLESSO 8.b.3 via Isonzo 57/59/59-2 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>BIAGINI MATTEO ALESSANDRO ROMAGNOLI</b>
31	8.C1	COND. COMPLESSO ISONZO 8.C1 VIA ISONZO, 75-77 40033 CASALECCHIO (BO)	<b>ANTONIO TRONCONI</b>
32	8.C2	COND. COMPLESSO 8.C2 VIA ISONZO, 65-67-69 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
33	8.C3	COND. COMPLESSO 8.C2 VIA ISONZO, 71,73,73/2 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE

## 1) GESTIONE COMPENSORIO DAL 2010:

E' presente l'avv.Bettini (legale della commissione comprensoriale nominato dai commissari) per rispondere alle domande sottoposte da parte della Commissione Comprensoriale sulla gestione del comprensorio dopo il 2010.

L'avv.Bettini evidenzia quanto segue:

Il regolamento del Compensorio sottoscritto da tutti i proprietari al momento dell'acquisto degli appartamenti prevede degli obblighi e dei vincoli sulle manutenzioni del verde, che legalmente sono da considerare delle "servitù" pertanto trasferite nei vari passaggi di proprietà.

Allo stesso modo è stato conferito il mandato a Nomos per la gestione di tutti i servizi del comprensorio.

L'unico organo rappresentativo dei residenti e dei proprietari previsto dal regolamento è la "commissione comprensoriale" che svolge ruolo consultivo, propositivo e di controllo sugli atti della Nomos.

Il mandato a Nomos si estingue in automatico il 31 dicembre 2010, senza obblighi di disdetta da parte dei proprietari dell'unità immobiliari.

A riguardo può essere opportuno ricordare e confermare tale evenienza con una lettera formale alla Nomos almeno 12 mesi prima della scadenza, affinché la Nomos stessa possa provvedere a disdire qualsiasi contratto in essere, convenzione o obblighi verso fornitori o terzi, che vada oltre il 31 dicembre 2010, secondo i termini previsti dai contratti (es. disdetta con anticipo di 3 mesi) e richiedere, nell'ambito delle competenze della commissione comprensoriale, riscontro di tali disdette.

Particolare attenzione dovrà porsi alla convenzione in essere con l'amministrazione comunale, che prevede il tacito rinnovo, salvo disdetta con un anticipo di 3 mesi, in quanto tale convenzione contiene anche dei vincoli per i proprietari delle unità immobiliari del comprensorio.

Ogni obbligo che Nomos dovesse sottoscrivere che supera il termine del 31 dicembre 2010 obbligherà solo se stessa e non i proprietari del comprensorio, quindi anche la convenzione con il Comune non dovrà superare tale data; con la conseguenza che in mancanza della convenzione decade l'obbligo di manutenzione del verde da parte dei proprietari del comprensorio.

Quindi si può rispondere ad una prima serie di domande poste dai commissari che il mandato Nomos scade il 31 dicembre 2010 e per quella data i residenti dovranno essere svincolati da ogni onere derivante dal mandato Nomos.

Riguardo i beni e le attrezzature mobili che risulteranno di proprietà Nomos al 31 dicembre 2010, la Nomos è tenuta a sottoporre ad ogni entità condominiale la propria offerta di vendita, da attuare pro-quota. A riguardo si citano gli articoli dei regolamenti condominiali al titolo "Effetti giuridici e controversie" (art.14.2 o art.37).

Per esempio potrebbero far parte di queste proprietà i beni materiali l'impianto televisivo o l'impianto anti-incendio.

(n.d.r. al momento non risulta alcuna proprietà in carico a Nomos, ma solo o di Galotti o del Comune di Casalecchio di Reno).

(ndr riporto testualmente la prima parte l'articolo in questione)

"Alla scadenza del mandato conferito alla Nomos srl, quest'ultima sarà tenuta a sottoporre a d ogni entità condominiale la propria offerta per la vendita, da attuare pro-quota, dei beni e attrezzature mobili che risulteranno all'epoca di sua proprietà. L'eventuale acquisto potrà essere deliberato solamente all'unanimità delle entità condominiali, in difetto della quale la Nomos srl sarà libera di cedere a propria discrezione le attrezzature ed i beni che avrà in carico. ...."

Quindi questo articolo prevede una "prelazione" da parte di tutte le entità condominiali sui beni "privati" del comprensorio.

Nel momento stesso in cui le entità condominiali diventassero "proprietà" pro-quota di beni comprensoriali, automaticamente si darebbe vita ad un "super-condominio" formato dai condomini che condividono quel bene.

Il "super-condominio" è regolamentato e amministrato come un condominio, con un regolamento, con un amministratore di super-condominio e come organo deliberante l'assemblea dei singoli proprietari, con possibilità di delega ad altre persone, ad esclusione degli amministratori di condominio (vedi sentenze a riguardo).

Non si aderisce ad un "super-condominio", ma esso si forma dal momento stesso che viene condiviso un bene materiale (es. impianto tv) o un servizio (es. manutenzione impianto anti-incendio).

Seguono domande e risposte per meglio chiarire quanto relazionato ed esposto dall'avv.Bettini che si possono riassumere come sotto indicato:

È evidente che se le entità condominiali non prendono in carico i beni non si avrà nessuna comunione e pertanto nessun obbligo di gestione di tali impianti, che rimarranno probabilmente inutilizzati in quanto nessun altro soggetto avrà utilità ad acquistarli.

Analogamente, l'obbligo di manutenzione del verde, da parte dei proprietari del comprensorio, decadrà se le entità condominiali non si renderanno disponibili tramite il supercondominio.

Si è evidenziato che qualora la parte commerciale non fosse più interessata alla manutenzione dei parchi questo provocherebbe un aumento significativo all'attuale quota procapite.

Quindi in assenza di una nuova convenzione sottoscritta dal supercondominio, su deliberazione delle singole unità immobiliari, la gestione del verde sarà in capo al Comune, come previsto dal regolamento del comprensorio.

A questo punto l'amministrazione comunale provvederà a realizzare la manutenzione del verde secondo il regolamento del verde, simile in tutti gli altri parchi pubblici, senza oneri per i proprietari del comprensorio.

Per la manutenzione del verde pubblico il "supercondominio" sarebbe il soggetto corretto per stipulare una nuova convenzione con l'amministrazione comunale, così come già in atto a Casalecchio di Reno con altri entità condominiali.

Ma risulta difficile pensare che il "servizio di manutenzione del verde pubblico", in quanto bene immateriale, possa creare automaticamente al "supercondominio di comprensorio", cioè formato da tutte le entità condominiali (libera, convenzionata, commerciale), perché tutte le entità condominiali (libera, convenzionata, commerciale), ognuna nella propria assemblea condominiale, dovrebbero deliberare di accettare l'onere di manutenzione del verde pubblico e la convenzione relativa con l'amministrazione comunale.

L'ipotesi alternativa al supercondominio, avanzata anche in sede di commissione comprensoriale (vedi verbale del 21/5/2008), di creare un "consorzio di entità condominiali" risulta impraticabile, poiché per formare il consorzio è necessaria l'adesione con firma di ogni singolo proprietario al consorzio stesso.

Quindi dopo ampia discussione si evidenzia che sarà praticamente impossibile dare vita ad una nuova Nomos in quanto occorrerebbe l'unanimità di tutti i proprietari per la costituzione del consorzio allo scopo di prendere in carico la manutenzione del verde pubblico.

L'unica cosa che al momento si ritiene possibile è la formazione di uno o più supercondomini basati sulla condivisione di alcuni beni immateriali quali alcuni servizi specifici come l'antincendio, l'impianto televisivo o la gestione del verde di aree pubbliche di pertinenza, quest'ultima tramite sottoscrizione di convenzione con l'amministrazione comunale.

#### **DECISIONI:**

- Predisporre, a cura dell'avvocato, ed inviare a nome della commissione comprensoriale la lettera di scadenza mandato a Nomos srl e di riscontro delle disdette da parte di Nomos.
- Mettere a verbale alla prossima assemblea Nomos che la commissione invierà la lettera suddetta a Nomos

#### **2) Ordine del giorno della prossima riunione STRAORDINARIA:**

- Lettura e firma della lettera di disdetta a Nomos srl
- Gestione amministrativa: incarico a Paone
- Preparazione Assemblea Nomos da tenersi l' 8 o il 15 ottobre p.v.
- Aggiornamenti sui vari argomenti da parte del Presidente

**DECISIONI:**

- Convocare la riunione straordinaria della commissione il giorno 24 settembre

Alle ore 23:00 circa del 10/9/2008 si chiude la riunione; la Commissione Comprensoriale dei Rappresentanti dei Residenti di Meridiana si ritroverà **MERCOLEDI 24 SETTEMBRE 2008 ore 21:00.**