

Verbale di riunione della Commissione Comprensoriale dei Rappresentanti dei Residenti di Meridiana riunita in data 13/02/2008

Inizio verbalizzazione ore 21.15.

Presenti 13 commissari:

NR.	U.I.	CONDOMINIO/PROPRIETA'	RAPPRESENTANTE COMPRESORIALE
1	2,1 (SCALA A) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 7- 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
2	2,1 (SCALA B) CONVENZIONATA	COND. VIA S. PERTINI, 5 -40033 CASALECCHIO (BO)	GRAFFI ANDREA
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)	ELENA LOLLI (PRESIDENTE NOMOS)
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)	GADDO VERSOLATO; MATTEO BIAGINI
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	COND. VIA G. LERCARO, 5-7 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ALDO TORCHIA, GIANCARLO BENNARDI
18	4,3	COND. VIA G. LERCARO, 1-3 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ATHOS GUALANDI
19	5,1	COND. "LA MERIDIANA" VIA DEL LAVORO, 38-42/2 ET A. MORO, 2-6/5 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
20	5,2	COND. "LA MERIDIANA DUE" VIA DEL LAVORO, 32-36/2 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
21	5,3 (TORRE A)	ENASARCO - VIA DEL LAVORO, 30-30/5 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE

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

Elena Lolli comunica le ultime novità riguardo:

1) ASSEMBLEA NOMOS:

L'assemblea Nomos per l'approvazione del bilancio consuntivo 2007 e preventivo 2008 è convocata per il giorno LUNEDÌ 25 FEBBRAIO ore 15:00. I Commissari contestano l'orario di convocazione e chiedono di posticiparlo almeno alle ore 17:00.

DECISIONI:

- **Con mail del 14/2 Lolli informa che l'orario dell'assemblea Nomos è stato posticipato alle ore 17:00.**

2) Progetto SICUREZZA – parte VIDEO-SORVEGLIANZA

Lolli comunica che è in possesso del documento di progetto da vagliare a cura della commissione ristretta entro il 25 febbraio data dell'assemblea Nomos.

DECISIONI: Presa d'atto.

3) IMPIANTO D'IRRIGAZIONE – NUOVO STUDIO PER IL LAGHETTO MERIDIANA:

Si è svolto un sopralluogo tecnico per aggiungere al progetto già presentato di separazione delle vasche delle acque tra l'acqua per l'irrigazione e l'acqua di ricircolo del lago, una ipotesi di un ulteriore intervento specifico nel lago.

Questo ulteriore intervento prevede di "ossigenare" l'acqua del lago con un sistema installato sul fondo del lago stesso, questo per ridurre la necessità di manutenzione del filtro già previsto nel primo intervento.

DECISIONI: Presa d'atto

4) CONVENZIONE del Verde con il Comune o Accordo di Programma:

Lolli comunica di aver ricevuto in giornata copia del rinnovo della convenzione da firmare con il Comune, così come era stato deciso in un incontro con l'Assessorato all'ambiente Martedì 20 novembre ore 18:00 alla presenza di Beatrice Grasselli, il geom. Passerini e ing. Catani del Comune, Natalini di Galotti e per la Nomos Lolli, Pavani, Graffi e Bennardi e un successivo

incontro tecnico ristretto (ndr. Lolli comunica i partecipanti: Lolli(Presidente Nomos), Pavani(Nomos), Natalini(Galotti), Passerini(Comune)).

Lolli, preso atto che il testo, ricevuto nella stessa giornata, recepisce quanto discusso nell'incontro di cui sopra chiede di darne lettura per poi approvarlo nell'assemblea Nomos del 25 febbraio p.v., il testo sarà successivamente inviato via e_mail a tutti commissari comprensoriali.

I commissari chiedono più tempo per decidere infine si concorda di procedere alla lettura.

Graffi, su invito dell'assemblea, legge l'atto, che prende il nome di "ACCORDO DI PROGRAMMA" e i firmatari dovranno essere: GALOTTI, NOMOS, COMUNE e ADOPERA.

In sostanza l'atto :

- rinnova la convenzione precedente, fintanto che non verrà definita congiuntamente la nuova convenzione per il verde.
- riconosce la rappresentanza dei residenti del comprensorio alla Commissione Comprensoriale dei rappresentanti dei residenti della Meridiana
- si impegna ad aprire un "tavola tecnico" per definire un nuovo "Accordo di Programma" cui parteciperà la Commissione Comprensoriale dei rappresentanti dei residenti della Meridiana
- si impegna a continuare la contribuzione di 50.000 Euro + Iva alla Nomos
- introduce tra i firmatari Adopera; di fronte alla perplessità di alcuni commissari riguardo questa novità Graffi spiega che si tratta di società patrimoniale al 100% di proprietà pubblica e inalienabile, cui l'amministrazione ha conferito la gestione dei principali interventi manutentivi sul patrimonio e il relativo personale.

I commissari fanno notare che non è indicata alcuna data di scadenza del presente atto, a differenza di quanto stabilito all'incontro del 20 novembre e ripetuto all'ultima assemblea trimestrale Nomos che il rinnovo sarebbe stato annuale e propongono di inserire all'art.8 Durata del presente accordo la data 31/12/2008.

Lolli interpreta questo in senso cautelativo, rilevando che inserire una data potrebbe avere dei risvolti negativi costringendoci alla firma di una nuova convenzione prima della maturazione del documento che si auspica condiviso tra noi Nomos e Amministrazione Comunale, questo comporterebbe poi ulteriori ritardi tra burocrazia ed altro di cui sicuramente non c'è bisogno.

Graffi fa presente che la data di scadenza si può anche inserire e un anno è anche più del tempo ragionevolmente necessario per definire il tutto ma la chiusura del tavolo è di fatto determinata dall'accordo delle parti su tutti i punti della nuova convenzione; se, ad esempio, i rappresentanti comprensoriali non fossero d'accordo sul numero e la tipologia degli interventi proposti dal Comune, la data indicata avrebbe ben poco significato, perché si renderebbe necessario coprire comunque la manutenzione del verde in attesa di un accordo.

Non trovando l'unanimità, Lolli richiede che su questo argomento si voti, la richiesta di votazione viene accolta.

Tutti i commissari presenti (10) votano a favore della proposta ad esclusione di Lolli, Florini e Graffi.

DECISIONI:

La durata dell'Accordo di Programma presentato dovrà scadere il 31/12/2008

5) CONSEGNA OPERE DA GALOTTI a COMUNE:

Su richiesta di Bennardi, Lolli ha riprodotto l'atto di consegna del 24/05/2001 delle strade via Pertini, via Aldo Moro, via Cristoni, via Berlinguer e via Lercaro, con planimetria allegata già in archivio, per consegnarlo al rappresentante Bennardi come richiestole.

Sono ricomprese nella consegna anche i parcheggi su strada aperta di via Pertini numeri dispari e via Lercaro., che quindi risultano entrambi già in manutenzione e pulizia al Comune.

Tra l'altro è scritto "...Il Comune subentra a Galotti nel possesso delle opere.....assumendone tutti gli oneri e le spese relative.....ogni responsabilità civile e penale.....nonché l'accollo dei ripristiniin seguito all'uso dei beni o ad eventuali atti vandalici.."

DECISIONI: Presa d'atto

6) BILANCIO CONSUNTIVO 2007:

Il bilancio consuntivo 2007 in parte era già stato discusso alla riunione precedente, infatti alcune voci sono già state corrette (vedi compenso geom Pavani).

Biagini chiede spiegazione riguardante la spesa "Assicurazione" in quanto dovrebbe essere il Comune in quanto proprietario responsabile civilmente e penalmente di quanto accade sul suolo pubblico.

Lolli e Florini: rispondono che noi residenti, in quanto Nomos, siamo "responsabili in solido civilmente e penalmente" in quanto gestiamo la manutenzione delle opere pubbliche, sia se sono state già consegnate da Galotti al Comune sia se non sono state ancora consegnate da Galotti al Comune come i parcheggi (esclusi i parcheggi di via Lercaro e via Pertini dispari) e pertanto oltre al Comune incorriamo in possibili denunce.

Si apre accesa discussione (vedi punto seguente)

Bennardi chiede come mai nel 2007 siano aumentati il numero delle fatturazioni annuali. richieste ai Condomini. Lolli risponde che sono accordi tra Nomos e gli amministratori di condominio.

Accorsi richiede che sia verificato il "giornale dei lavori" per verificare che il numero degli "sfalci" siano stati quelli concordati e fatturati.

DECISIONI: Si apre discussione vedi punto seguente

7) NOMOS dei residenti e GESTIONE 2010:

Durante la discussione avviata nel corso dell'analisi del bilancio consuntivo 2007 al punto precedente:

Lolli dichiara: "Quando dico noi intendo noi Nomos e che è questo il mandato che ho avuto dai rappresentanti comprensoriali, tanto che non è stata mai presa una decisione che non sia stata vagliata nella riunione dei rappresentanti e che se non si concorda su questo decade il mio mandato".

Accorsi e Biagini, fanno presente che Nomos è al 100% proprietà Galotti e richiedono, come già proposto in altre occasioni, di discutere il futuro della gestione dopo Nomos, chiarendo anche le attuali responsabilità e vincoli dei residenti nei confronti di Nomos.

Accorsi propone di discutere l'argomento sulla gestione 2010 un po' in tutte le riunioni comprensoriale del 2008.

Accorsi esprime l'opinione che talvolta si percepisce che noi commissari non siamo Nomos in quanto non incidiamo sui tempi e sulle decisioni, mentre, a volte, sembra che Nomos sia solo il presidente.

Si accende la discussione.

Florini espone un riassunto storico di come si sia arrivati alla nomina di un residente alla presidenza Nomos facendo presente che, a fronte della disponibilità di Elena Lolli a rappresentare in Nomos il ruolo dei residenti, dovrebbe corrispondere un'assunzione di responsabilità collettiva da parte di tutti i rappresentanti a supporto di questa scelta. La gestione della Nomos (non la proprietà) oggi è, di fatto, nelle mani dei residenti per tramite dei propri rappresentanti comprensoriali che mensilmente decidono cosa è più o meno opportuno fare, per cui non è corretto che i commissari si pongano sempre come un'entità terza..

Bennardi, che astenendosi a suo tempo non aveva appoggiato la candidatura di un residente al ruolo di presidente di Nomos, società al 100% proprietà Galotti, contesta la veridicità di una parte della ricostruzione storica fatta da Florini, ma non vuole alimentare in questo momento la polemica e la discussione, rimandando ad altra occasione la possibilità di esprimere la propria opinione a riguardo.

Accorsi ribadisce che, pur non intendendo in alcun modo mettere in discussione l'appoggio al presidente (che non ha votato a suo tempo, ma solo perché non era ancora rappresentante

comprensoriale), quanto detto da Florini non è sufficiente a definire la situazione attuale come "Nomos dei residenti" e continuerà a considerarsi Commissario comprensoriale. La Nomos resta, a suo avviso, una società s.r.l di esclusiva proprietà Galotti, il cui presidente è sì espresso dai residenti, ma è anche affiancato da due consiglieri d'amministrazione di nomina Galotti e dunque i residenti sono di fatto minoranza anche se esprimono il presidente e discutono mensilmente sul da farsi.

Biagini fa presente che non si riesce ad incidere nemmeno sul bilancio del comprensorio, rappresentato dai versamenti dei residenti, figurarsi se risponde a realtà che controlliamo la società Nomos srl.

Accorsi, anche per superare le attuali ambiguità e perplessità prodotte dell'attuale assetto gestionale e societario, ripropone la sua richiesta di discutere sul futuro della gestione dopo Nomos, nella prossima riunione della commissione comprensoriale.

Lolli non accoglie la proposta e dichiara sterile questa discussione. giudicando negativamente che si debba parlare della differenza di ruoli tra Nomos e rappresentanti dei residenti, perdendo tempo e che quando si è assunta questo onere l'ha fatto come rappresentante dei rappresentanti e non come altra entità e che se questo non è chiaro o ritenuto vero si dimette e si assenta temporaneamente dalla riunione.

Graffi, vista la tensione che si è creata sull'argomento, chiede di non discuterlo e di continuare con l'odg..

DECISIONI: Si chiude la discussione e si procede all'analisi del punto successivo.

8) BILANCIO PREVENTIVO 2008:

Florini informa che aveva già avvisato Elena Lolli che secondo lui il bilancio preventivo 2008 non dovesse superare il bilancio consuntivo 2007.

Tutti commissari concordano su questo obiettivo e quindi si passa ad analizzare voce per voce per individuare le riduzioni di spesa da attuare e quelle eventualmente da aggiungere.

MA – Pozzo d'acqua per l'irrigazione: 40.000,00 euro; si registrano posizioni differenti (vedi punto specifico)

Bennardi chiede chiarimenti circa i compensi e le consulenze del dr.Michelini, in particolare se sono direttamente ascrivibili ai lavori di ripristino impianto di irrigazione e pozzo e quindi da addebitare a Comune o a Galotti.

Lolli evidenzia che le consulenze di Michelini sono state deliberate nelle assemblee precedenti e insieme con Florini evidenzia come tali consulenze siano a garanzia dei residenti affinché i lavori vengano eseguiti a regola d'arte.

Sul punto F3 - Responsabilità civile (Assitalia): viene richiesto di verificare se sia ascrivibile alla Galotti in quanto proprietaria al 100% di Nomos e se sia realmente necessaria vista la responsabilità del Comune in qualità di proprietario del territorio comprensoriale.

Sul punto G - Appalto verde (Arcadia): attuali 171.186,60 Euro, i commissari chiedo di ridurre questa cifra, ma Lolli ritiene di dovere stanziare la medesima cifra del 2007 anche se auspica che, grazie alle riduzioni di manutenzione previste dal capitolato sulla manutenzione del verde, si possa ridurre tale spesa del 20 o 30%

Graffi chiede la verifica che per via Pertini, lato numeri dispari, non sia prevista la pulizia parcheggi aggiuntiva in quanto, a differenza di altre aree chiuse la strada è già servita dalla pulizia strade comunali di Hera (vedi punto 5-Consegna opere da Galotti al Comune) e gli effetti migliorativi della pulizia aggiuntiva si perdono nel giro di qualche giorno.

P1 – Nuovi giochi bimbi: 6.000,00 cifra da anticipare, Bennardi chiede che sia da addebitare previo accordo al Comune; invece Lolli ricorda che è voce da confermare già deliberata l'anno scorso, che è già stato dato l'ordine e dobbiamo solo pagare.

Durante la discussione Salvioli abbandona la riunione manifestando il suo disappunto.

DECISIONI:

- F1 - Compenso geom.Pavani: ridefinire compiti ed aumentare l'efficienza del servizio
- F2 - Spese cancelleria: da addebitare a Galotti come per l'anno 2006
- F3 - Responsabilità civile (Assitalia): verificare responsabilità del Comune e della Nomos
- F5 - Consulenza legale (Avv.Bettini): preventivare 1.500,00 Euro
- G - Appalto verde (Arcadia): attuali 171.186,60 Euro, i commissari chiedono di ridurre questa cifra già nel bilancio preventivo 2008
- H - Potature stabilite dal Comune: da addebitare al Comune con accordo preventivo
- H1- opere verde previste: da verificare elenco
- J5 - trattasi di consulenza e non di Direzione Lavori
- O - Pulizia parcheggi: ridotta a 2.000,00 euro destinati ad interventi puntuali in particolare per l'area parcheggi di via A.Moro 11 e 13, che versano in particolare stato di sporcizia perché il grande passaggio di persone per le scuole, l'edicola, la fermata dell'autobus etc.. Si intende comunque non di pulizia parcheggi con macchine automatiche, ma raccolta rifiuti da terra quali carte, bottiglie, lattine etc.
- P1 - Nuovi giochi bimbi: 6.000,00 da anticipare, ma da addebitare previo accordo al Comune
- P3 - Riprese bitume: 5.500,00 euro, voce cassata, da richiedere a Comune
- P4 - Riparazione cestini di arredo urbana: 4.500 euro, voce cassata, da richiedere a Comune
- S - Graffiti - 16.70,00 euro: voce cassata
- T - canone manutenzione cancelli: ridotta a 1.950,00 euro come 2007

Nonostante il lavoro di riduzione operato sulla carta l'aumento previsto per il bilancio preventivo 2008 rispetto al consuntivo 2007 rimane alto, la maggioranza dei commissari esprime insoddisfazione per questo aumento, ribadendo che l'obiettivo da raggiungere è una cifra totale di bilancio 2008 almeno pari a quella del 2007.

9) POZZO D'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE:

Ad inizio riunione Lolli aveva comunicato che la pratica dal punto di vista burocratico stava procedendo nei confronti della Regione, con il coinvolgimento di Pavani, Michelini e Natalini.

Durante l'analisi del bilancio preventivo si è aperta discussione specifica sull'argomento:

- La maggioranza dei commissari, vista la relazione del dr.Michelini, ritengono necessaria una verifica legale con l'avv.Bettini da subito, prima di deliberare la spesa ed effettuare i lavori, come già deciso dalla commissione il 9 gennaio 2008.
- Lolli, non ha ancora richiesto la consulenza legale e ritiene sufficiente dichiarare nella relazione del Presidente Nomos, che presenterà il 25 febbraio durante l'assemblea Nomos, quanto segue:
 "che i Rappresentanti comprensoriali, su questo specifico punto (e come già dichiarato nella assemblea trimestrale in autunno) intendono avvalersi di consulenza legale per verificare la legittimità dell'attribuzione della spesa a Nomos ed in questo senso si tutelano rispetto alla voce messa in bilancio solo a titolo cautelativo per effettuare l'intervento nel più breve tempo possibile richiedendo, poi se dimostrata la nostra (NOI NOMOS) incompetenza nella realizzazione dell'opera, il rimborso delle spese a Galotti"
- che sarà necessario verificare la possibilità di richiedere il rimborso delle spese a Galotti;
- Biagini fa notare che Galotti è già stata interpellata da Lolli stessa e ha già risposto negativamente alla richiesta di caricarsi dei costi per il ripristino del pozzo.
- Accorsi evidenzia che su questa cifra, probabilmente non dovuta, i residenti dovranno corrispondere un 5% aggiuntivo alla Nomos, cioè Galotti, come per tutte le altre voci di spesa previste.
- Florini fa presente che i lavori sono urgenti e che se non li facciamo ne potremmo rispondere noi commissari e tutti i residenti in sede civile se qualcuno ci accusasse di cattiva gestione

- Bennardi fa presente che le responsabilità civili e penali non possono essere come dice Florini e se vi sono dei dubbi questo sia un motivo in più per rivolgersi subito all'avv.Bettini per una tutela legale.

DECISIONI: Nonostante i commissari richiedano, come già indicato nei verbali delle riunioni precedenti, di contattare l'avv.Bettini per avviare le pratiche di tutela e addebito delle spese del pozzo a Galotti prima del 25 febbraio, Lolli si impegna a contattare l'avv.Bettini unicamente per chiedere un giudizio su come scrivere la frase nella relazione riguardante l'argomento specifico. Lolli, a differenza dei commissari, ritiene questo sufficiente ai fini di eventuale contenzioso visto che fino ad ora, pur con tempi lunghi di realizzazione (Vedi "condono tombale"), ritiene anche che ci si è sempre accordati positivamente con Galotti.

10) PASSAGGIO CICLO-PEDONALE TRA VIA PERTINI PARI e SALVEMINI:

- Torchia fa presente che le piantumazioni condominiali di via Pertini 2, 4 e 6 invadono il percorso ciclo-pedonale fino a ridurne la larghezza provocando disagio al passaggio, richiede che vengano gli arbusti vengano potati e ridotti do volume.

DECISIONI: Lolli solleciterà gli amministratori di condominio di via Pertini 2, 4 e 6

Alle ore 00:15 circa del 14/2/2008 si chiude la riunione; la Commissione Comprensoriale dei Rappresentanti dei Residenti di Meridiana si ritroverà MERCOLEDI 12 MARZO 2008 ore 21:00.