

Verbale riunione Commissione Comprensoriale del 14/11/2007

Inizio verbalizzazione ore 21.00.

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)	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)	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)	GIANCARLO BENNARDI
18	4,3	COND. VIA G. LERCARO, 1-3 - 40033 CASALECCHIO (BO)	ASSENTE
19	5,1	COND. "LA MERIDIANA" VIA DEL LAVORO, 38-42/2 ET A. MORO, 2-6/5 40033 CASALECCHIO (BO)	MAURO TOVOLI
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; ROMAGNOLI ALESSANDRO
29	8.C1	COND. COMPLESSO ISONZO 8.C1 VIA ISONZO, 75-77 40033 CASALECCHIO (BO)	TRONCONI ANTONIO
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)	SERGIO BEZZI, LIGUANTI

Introduce la riunione Lolli sui seguenti argomenti:

1) progetto SICUREZZA – parte VIDEO-SORVEGLIANZA:

- il consulente tecnico di Parma, ha predisposto le MAPPE con l'identificazioni dei punti per le telecamere, queste mappe saranno inviate da Elena Lolli a tutti i commissari affinché le verifichino;
- il tecnico sta predisponendo il CAPITOLATO, che verrà sottoposto alla commissione comprensoriale per la verifica;
- il capitolato permetterà di indire la GARA, comprendente anche la manutenzione degli apparati (probabilmente di durata triennale), la progettazione della rete cablata, mentre il numero delle telecamere non sarà vincolante, dovrà prevedere anche il “banco di regia” e i relativi controlli;

Romagnoli richiede come mai la commissione ristretta sul progetto “Sicurezza” ad oggi non si sia ancora riunita; Lolli risponde che era in attesa del lavoro svolto dal consulente tecnico cui sono state girate le osservazioni scritte già proposte dai singoli commissari.

Biagini e Accorsi chiedono che l'impianto sia aperto per permettere la connessione degli impianti di video-sorveglianza condominiali già predisposti, Lolli precisa che il progetto prevede già l'integrazione degli impianti condominiali già predisposti da Galotti.

I punti di osservazione identificati nelle mappe sono 27, che corrisponderanno ad un numero di telecamere maggiore (es.48 o 52).

Bennardi richiede di inserire una telecamera o punto verso il sotto-passaggio della stazione suburbana Ceratolo (lato Meridiana), altri commissari esprimono parere favorevole; Lolli risponde che non ci saranno problemi ad accogliere questa richiesta.

Si ricorda che il progetto di sorveglianza prevede l'utilizzo di 2 persone.

DECISIONI:

E' prevista per la settimana dal 19 al 23 novembre una riunione della commissione ristretta sulla sicurezza (Lolli,Biagini,Accorsi,Romagnoli) per analizzare le mappe e la relazione del consulente tecnico.

2) HERA - tariffe teleriscaldamento e acqua calda:

Il 29 ottobre scorso si è svolto un incontro tra Lolli, Graffi e Castagna (presidente Hera Bologna) a cui non sono stati chiamati altri componenti della commissione ristretta Hera

(Filippi, Florini, Biagini) in quanto non era prevista alcuna trattativa, ma unicamente la consegna della proposta Hera.

Lolli legge la lettera di consegna e la proposta presentata da Hera che prevede:

- Hera invierà lettera di informazione ai singoli utenti che dall'1/1/2008 (fattura del 15/1/2008) la tariffa "Standard Meridiana" per il TELERISCALDAMENTO verrà convertita nella più vantaggiosa tariffa "MONOMIA" (abbattimento quota fissa – risparmio di circa 250€ appartamento 100mq).
- Hera contatterà gli amministratori di condominio per "suggerire" il cambio di contratto per la fornitura di ACQUA CALDA dalla attuale tariffa "Standard Meridiana" verso la tariffa BINOMIA (che prevede una quota fissa elevata – circa 4000€ a caldaia)

Lolli illustra il percorso proposto:

- 1) a seguito della decisione della Commissione in data odierna, sarà avvisato informalmente Castagna di Hera;
- 2) nell'assemblea NOMOS del 4 dicembre 2007 ore 17:00 verrà deliberata l'accettazione della proposta Hera;
- 3) verrà inviata comunicazione formale a Hera della delibera Nomos;
- 4) Lolli redigerà come presidente Nomos, una lettera di Nomos da inviare a tutti i residenti per spiegare l'intera trattativa e i risultati ottenuti. La lettera sarà inviata prima dell'assemblea Nomos a tutti i commissari per condividerne il contenuto
- 5) Hera incontrerà gli amministratori condominiali, probabilmente Lolli sarà presente all'incontro per avvisare che modifiche ai contratti dell'acqua calda proposta da Hera, debbano essere deliberati dalle assemblee condominiali.

Talamo propone che Biagini sia sempre presente agli incontri con Hera riguardanti i contratti di fornitura teleriscaldamento e acqua calda, anche quello degli amministratori condominiali.

I Commissari fanno presente che la titolarità della trattativa è sempre stata fin dall'avvio della Commissione Comprensoriale, cioè dai rappresentanti nominati dai condomini, e non dalla società Nomos e chiedono che questo si rifletta nella lettera inviata ai residenti per illustrare l'"operazione Hera".

Versolato evidenzia che Hera non ha accolto la nostra proposta di garantire il risparmio del 10%, quindi tale risparmio attualmente è garantito unicamente dall'attuale regime fiscale.

Tronconi sottolinea che l'offerta di Hera armonizza unicamente una situazione di ingiustizia esistente e la armonizza solo a partire dall'1/1/2008.

DECISIONI:

- I commissari incaricano Biagini, che ha seguito la trattativa e svelato i dettagli delle tariffe Hera, di verificare nel dettaglio la proposta Hera e il contratto di fornitura del teleriscaldamento ad essa allegata e di presenziare a tutti gli incontri con Hera.
- la commissione decide, salvo evidenze che dovessero emergere in fase di verifica del contratto da parte di Biagini, di accettare la proposta di Hera sul teleriscaldamento,
- Lolli dovrà avvisare gli amministratori di verificare con la commissione comprensoriale la proposta Hera sull'acqua calda, la commissione incarica Biagini ad essere presente agli incontri tra gli amministratori ed Hera.

3) INFORMATIVA della Commissione Comprensoriale a tutti i residenti:

Versolato propone di informare periodicamente, a ritmo bimestrale, tutti i residenti in forma scritta sulle attività e sugli argomenti trattati dalla Commissione Comprensoriale, prevedendo quindi un budget di spesa ad hoc, da deliberare alla prossima assemblea Nomos.

Lolli risponde che era una proposta già avanzata a suo tempo per il quale nessun commissario si era offerto volontario.

Accorsi si offre volontario proponendo una rielaborazione dei verbali della Commissione Comprensoriale, riassumendo i macro-punti di discussione che la Commissione porta avanti. Romagnoli si propone di aiutare Accorsi nel predisporre una prima informativa sulla base dei verbali della Commissione già redatti fino ad oggi.

DECISIONI:

La Commissione Comprensoriale approva le proposte di Versolato di stanziare un budget per informativa stampata ai residenti e incarica Accorsi, coadiuvato da Romagnoli, di predisporre l'informativa.

4) CONVENZIONE del Verde con l'Amministrazione Comunale:

Lolli informa che Martedì 20 novembre ore 17:00 si svolgerà un incontro in Comune con l'assessore all'ambiente Beatrice Grasselli, il geom. Passerini del Comune e per la Nomos saranno presenti Lolli, Pavani, Natalini, Michelini, probabilmente Graffi, che solitamente presenza a tutti gli incontri in Comune, non potrà essere presente.

L'incontro è di tipo conoscitivo sul testo della convenzione, sul regolamento comunale del verde e sui conteggi dei rimborsi comunali analizzati dal documento di Bennardi.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale incarica Bennardi di partecipare all'incontro in Comune.

5) APPALTO di manutenzione del Verde:

Lolli informa che finalmente è riuscita ad ottenere la tabella degli interventi trimestrali suddivisi per area, sulla base della bozza di capitolato redatto da Michelini. Queste tabelle sono la base per definire e gestire correttamente gli appalti di manutenzione del verde con interventi pianificati e successivamente consuntivati, per definirne anche i costi relativi area per area.

Per l'anno prossimo si prevede di non indire gara per la manutenzione del verde e di incaricare nuovamente Arcadia. Sarà necessario verificare congruità degli interventi previsti in capitolato con il regolamento comunale, in questo caso Lolli esprime la necessità di un consulente "vegetazionista".

Lolli propone di ritornare alla fatturazione quadrimestrale riportandola a consuntivo degli interventi effettivamente svolti.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale approva il ritorno alla fatturazione puntuale degli interventi.

6) POZZO D'ACQUA PER L'IRRIGAZIONE:

(vedi verbale del 10/10/2007)

Il pozzo di 60 metri di profondità si è prosciugato, per tanto è stata avanzata la richiesta di sostituzione e approfondimento del pozzo fino a 130/150 m. ciò ha portato alla chiusura dell'impianto di irrigazione. Il consulente/agronomo Michelini e il geom. Natalini dovranno effettuare un sopralluogo.

Biagini e Tronconi fanno presente che il pozzo è di proprietà Galotti, quindi le spese per l'approfondimento dello stesso dovrà essere a carico di Galotti, anche perché Galotti ha un obbligo, verso i nuovi acquirenti degli ultimi palazzi, di consegna delle opere primarie funzionanti.

Lolli ritiene invece che sia a carico dei residenti in quanto trattasi di lavori di manutenzione.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale rimane in attesa della relazione del dott. Michelini (via e_mail), parallelamente attiverà un parere legale a riguardo (vedi punto 8) e sulla base della relazione darà seguito a lavori per salvaguardare le aree verdi pubbliche del comprensorio. Valutando eventualmente in base al parere legale anche una azione legale di risarcimento.

7) IMPIANTO D'IRRIGAZIONE:

(vedi verbale di 10/10/2007)

Anche su questo il dott. Michelini ha redatto una relazione riguardante lo stato dell'impianto di irrigazione e definito un progetto di rifacimento dell'impianto.

Bennardi ritiene che anche su questa parte sia da verificare le responsabilità di Galotti e quindi le spese di rifacimento dell'impianto a suo carico, come già espresso nel mese precedente.

Su questi due punti, 6 e 7, Lolli propone di deliberare comunque la spesa distribuita su 2 anni, di cui circa 35.000,00 euro nel 2008 e il restante necessario al completamento dei lavori nel 2009, a carico dei residenti, dopodiché verificare le responsabilità a riguardo.

Per i lavori Lolli prevede di utilizzare per le opere murarie i muratori di Galotti e per la parte impiantistica la ditta Scartabelli, che è già stata contattata, in quanto realizzatrice dell'impianto in fase di costruzione del comprensorio.

Florini e Versolato sono d'accordo su questo modo di procedere.

Bennardi chiede che parallelamente si attivi una consulenza legale sull'argomento.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale rimane in attesa della relazione del dott. Michelini (via e_mail), parallelamente attiverà un parere legale a riguardo (vedi punto 8) e sulla base della relazione darà seguito a lavori per salvaguardare le aree verdi pubbliche del comprensorio.

8) CONSULENZA LEGALE

Biagini propone di incaricare un legale per svolgere una consulenza riguardo:

- Regolamento di comprensorio vigente
- Scadenza mandato Nomos 2010
- Possibile futuro dopo 2010
- Responsabilità su impianto di irrigazione e pozzo
- Ogni altra consulenza utile alla Commissione

Presenta le referenze dello studio avv. Bettini che ha già svolto positivamente per conto del condominio una serie di consulenze, Versolato conferma.

Lolli richiede che per la definizione dell'assetto futuro dopo 2010 sia prevista una specifica competenza in "diritto societario".

Florini chiede che sia presentato un preventivo di spesa a riguardo.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale decide di dare mandato allo studio dell'avv. Bettini di effettuare una consulenza legale come da proposta di Biagini e di eleggere lo stesso Studio come consulente legale della Commissione, prevedendone un fondo apposito a bilancio.

9) FINE MANDATO NOMOS

Biagini e Versolato informano che il loro condominio invierà comunicazione ufficiale alla Nomos di cessazione del mandato irrevocabile alla gestione del comprensorio al 31 dicembre 2010, come da regolamento comprensoriale sottoscritto in fase di rogito.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale prende atto e approva e di redigere una comunicazione simile anche come Commissione Comprensoriale.

10) FUNZIONAMENTO COMMISSIONE COMPENSORIALE

Durante la discussione dei punti precedenti è emersa in varie occasioni la differenza di ruolo tra la Commissione Comprensoriale e la società Nomos, che riassumiamo delle seguenti due dichiarazioni:

- Lolli: la Nomos è titolare delle decisioni e può deliberare, mentre la Commissione Comprensoriale ha solo un ruolo consultivo, rileva altresì che oggi è presidente della Nomos un residente;
- mentre

per i commissari: la Commissione Comprensoriale, tramite i rappresentanti eletti dai singoli condomini, ha un maggior peso rappresentativo, essendo eletta dai residenti del comprensorio, rispetto a qualsiasi altra società o organizzazione, di conseguenza la sua incidenza nelle decisioni è più rilevante, mentre Nomos è una società “mandataria” (incarico di mandato conferito dai residenti a rogito e relativi obblighi di legge verso i residenti) con un termine di scadenza al 2010.

Biagini, su incarico di più Commissari, sottopone all’attenzione della Commissione una serie di regole organizzative, di cui alcune già in uso, per meglio pianificare le attività della Commissione stessa:

- Convocazione della riunione mensile con indicazione dell’ordine del giorno proposto dal presidente Nomos, da inviare via mail almeno 5 giorni prima della riunione, con possibilità di aggiungere ulteriore punto su proposto di almeno 5 commissari comprensoriali;
- Prevedere votazioni, sui punti trattati, palesi e a maggioranza dei presenti e relativa verbalizzazione delle decisioni;
- Rivedere la gestione operativa del geom. Pavani per risolvere le lacune lamentate dai commissari riguardanti la mancata o errata evasione delle richieste di intervento avanzate dai commissari comprensoriali

Tronconi, vista l’ora, propone alla commissione di accogliere l’argomento di una migliore gestione e di un maggiore coinvolgimento della Commissione Comprensoriale, ponendo all’ordine del giorno della prossima riunione l’approfondimento sulle modalità organizzative.

DECISIONI:

La Commissione comprensoriale approva di convocare le riunioni via e_mail con l’indicazione dell’ordine del giorno e di riprendere l’argomento per definire meglio le modalità di funzionamento della Commissione Comprensoriale nella prossima riunione.

Alle ore 23:40 circa si chiude la riunione; la Commissione Comprensoriale si ritroverà MERCOLEDI 12 DICEMBRE p.v..