

Casalecchio di Reno, 27/12/00

Alla cortese attenzione di :

NOMOS SrL  
Att.ne Sig. RIGOSI RODOLFO  
Via De' Carracci 13  
40100 Bologna

e p.c.

a tutti i rappresentanti della  
Commissione Comprensoriale

Spett.le sign RIGOSI,

mi chiamo Andrea Graffi e risiedo in V. Pertini 5, ovvero in uno dei palazzi della cosiddetta "edilizia convenzionata", dove svolgo funzione di rappresentante di condominio .  
Mi rivolgo a Lei per avere alcune delucidazioni sulla Commissione Comprensoriale.

#### PREMESSA

Come Lei ben sa i proprietari di immobili ricompresi nella quota di edilizia convenzionata ( art 19 della convenzione urbanistica ) non sono tenuti (cito dal regolamento di comprensorio) a sostenere gli oneri di manutenzione e gestione di:

- 1) aree ed opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di arredo urbano (art. 2.1)
- 2) aree od opere di proprietà destinate e vincolate all'uso comune o pubblico ( art. 3.1 )

Pertanto non hanno conferito (art. 5.2) alla Nomos s.r.l. *il mandato relativo alla gestione del comprensorio Zona A*, pur usufruendo e pagando una serie di servizi da essa gestiti (impianto TV satellitare, impianto antincendio etc. ). Tale differenza di obblighi e mandati tra "Edilizia Privata" ed "Edilizia Convenzionata" non sembra invece riguardare la "Commissione Comprensoriale"

Cito dall'art. 5 del regolamento di comprensorio

*"La Commissione Comprensoriale costituisce l'organo rappresentativo dei condomini unitariamente costituiti nelle singole Unità di Intervento del Comprensorio, nonché delle società attuatici nei confronti della società di gestione più oltre indicata" (art.5.1.1)*

*"La commissione comprensoriale è formata da un minimo di quattro ad un massimo di dodici componenti, nominati per metà dalle società attuatici e per la rimanente metà dai condomini costituiti nell'ambito comprensoriale" (art. 5.1.2)*

In nessun punto del regolamento viene sancito un diverso criterio di rappresentatività all'interno della Commissione Comprensoriale tra proprietari dell'edilizia Privata ed "edilizia convenzionata" .  
Lo spirito che ha guidato l'estensore del regolamento risulta più comprensibile leggendo il successivo art 5.1.3 :

*" La commissione svolge funzioni di controllo in ordine all'operato della società di gestione...." prerogativa, il controllo, implicitamente propria di chi a questa società ha conferito il mandato di gestione "...nonché funzione propositiva di ogni eventuale iniziativa da attivare all'interno del comprensorio; essa costituisce pertanto l'organo consultivo al quale la società di gestione si rapporta in ordine allo svolgimento di tutte le proprie obbligazioni di mandataria" , funzione, quella propositiva e consultiva, che non può che trarre giovamento dalla più ampia partecipazione di soggetti.*

\*\*\*

Da quel che mi sembra di capire leggendo il su citato regolamento (che tutti i residenti hanno adottato al momento dell'acquisto dell'immobile) tutti i condomini, o quantomeno le unità di intervento, dovrebbero essere rappresentati all'interno della Commissione Comprensoriale.

**Il nostro condominio, e a quel che mi risulta nessun altro condominio di V. Pertini (circa 200 famiglie), non è mai stato chiamato ad eleggere propri rappresentanti all'interno della Commissione Comprensoriale. Visto che il numero dei consiglieri è fisso, forse qualcuno ha adottato il metodo della chiamata diretta ? E se così è, con quale autorità l'ha fatto ?**

Personalmente conoscevo l'esistenza della Commissione ma non ho mai ritenuto corretto forzare la mano per farne parte sino a che al suo interno si discuteva prevalentemente di problematiche di bilancio (a cui anche noi contribuiamo ma per una parte minoritaria delle spese). Pensavo, molto ingenuamente, che in caso di discussioni su temi di interesse generale si sarebbe comunque cercato il massimo coinvolgimento dei residenti.

Ho saputo, in modo del tutto casuale, che nell'ultimo mese si è riunita la Commissione (allargata ad altri soggetti chiamati a vario titolo su invito personale del consigliere Campagna) per discutere la "*Bozza di convenzione per la gestione delle aree verdi pubbliche*" presentata dal comune di Casalecchio di Reno.

Tale bozza non è stata distribuita né agli amministratori dei condomini di V. Pertini né tanto meno ai residenti degli stessi, nonostante si tratti di una convenzione tra "*Il Comune di Casalecchio, i soggetti attuatori e i condomini ZONA A*" (tutti senza eccezione alcuna).

La bozza è stata semplicemente consegnata dal Comune al consigliere Campagna, forse "auto certificatosi" quale rappresentante di tutti i condomini della Meridiana. Per averne una copia mi sono dovuto rivolgere direttamente al Comune mentre una richiesta, rivolta al consigliere Campagna, per partecipare come semplice uditor alla riunione dove si discuteva la bozza, ha ricevuto un secco rifiuto in quanto "non avevo titoli".

A questo proposito mi permetto di far notare che una delle principali ragioni per cui i condomini della convenzionata non hanno mai accettato di aderire alla Nomos, era la convinzione che le spese da sostenere a nostro carico per la manutenzione del verde e l'effettivo beneficio che noi ne traiamo non fossero in un equo rapporto. E' ovvio che se il Comune si accolla una parte delle spese (circa il 40%) i termini della questione cambiano. Qualcuno potrebbe rivedere la propria posizione secondo il principio per cui, usufruendo tutti del verde, sia giusto che tutti contribuiamo, in una giusta misura, alla sua manutenzione.

**Escludere i rappresentanti della convenzionata dalla discussione su un documento così significativo, più che fare un torto a noi (per altro difficilmente comprensibile), danneggia quindi chi già paga che non può che trarre giovamento economico da un eventuale allargamento del numero dei contribuenti.**

\*\*\*

Altro punto da definire è il modo in cui possono essere inoltrate eventuali osservazioni e suggerimenti sulle problematiche del comprensorio.

Esiste la Commissione Comprensoriale, di cui non facciamo parte, e il Libero Comitato per la Valorizzazione della Meridiana (libera associazione di cittadini, non rappresentativa dei condomini in quanto da essi non eletta). In entrambi gli organismi ha un ruolo di primo piano il consigliere Campagna.

A lui quindi mi sono rivolto per richiedere la trasformazione dell'impianto televisivo da analogico a digitale (trasformazione eseguita) oltre ad una serie di altri interventi che ritengo di pubblica utilità (di seguito riportati) che non solo non sono mai stati eseguiti (non era certo mia pretesa che lo fossero) ma a distanza di circa un anno dalla richiesta non hanno ricevuto nemmeno una risposta (questa per lo meno dovuta):

- Cestini lungo i percorsi pedonali e le piste ciclabili di V. Pertini – numeri dispari (oggi l'immondizia viene gettata nelle aree verdi comuni e condominiali )
- Costruzione di uno scivolo a fianco della scalinata che congiunge i parcheggi di V. Cristoni, dietro la piazza, con i numeri dispari di V.Pertini. ( lo spazio c'è, è ancora zona in costruzione, costerebbe poco e sarebbe di aiuto per handicappati o chiunque abitando in V.Pertini parcheggia la macchina lì ed ha carrozzine, carrelli e biciclette al seguito).
- Aggiunta di nuovi giochi (altalena, ponte ...) e di panchine vicino alla zona giochi nel parco della Meridiana (la popolazione di bambini è molto aumentata e gli attuali giochi, nel periodo estivo, non sono sufficienti). Se non ci sono fondi a sufficienza, molti genitori sono disposti ad autotassarsi.
- Modifica dell'orario di apertura del parco (l'apertura serale fino alle 22 comincia da metà giugno mentre l'uso effettivo del parco in ore serali inizia di fatto già da aprile, quando il parco chiude alle 8).
- Dispenser di kit igienici per cani (sono presenti in quasi tutti i parchi di pregio ad es Parco Zanardi) Con un paio nel parco e lungo il percorso pedonale si potrebbe disincentivare l'abbandono di escrementi sui percorsi pedonali e nelle zone verdi frequentate dai bambini. Si può valutare anche l'istituzione di un area riservata alla toilette per cani (anche questa presente in molti parchi). Sempre per i cani occorre evidenziare la segnaletica che impone l'uso del guinzaglio nelle aree pubbliche .
- Installazione di una "protezione" sul bordo del laghetto, in modo da creare una zona di rispetto nei bordi non protetti da vegetazione; ad esempio vicino alle panchine e all'altezza della bacheca in legno. Nell'ultimo anno, solo per quel che riguarda gli episodi a cui ho assistito direttamente, 3 bambini sotto i 5 anni sono finiti inavvertitamente nel laghetto (la cui acqua non è certo un campione di limpidezza). Il consigliere Campagna su questo punto mi ha dato risposta, dicendo che è un problema di educazione da parte dei genitori. Giudicate voi.
- Maggior frequenza della pulizia stradale di V.Pertini (decisamente sotto il livello medio di pulizia del comprensorio)

Se Le risulta possibile, vorrei conoscere la posizione della Nomos in merito a queste osservazioni

**In definitiva Le chiedo cortesemente di darmi una sua valutazione sul diritto o meno dei rappresentanti dell' "edilizia convenzionata" a sedere a pieno titolo all'interno della Commissione Comprensoriale nonché, in caso di risposta affermativa, sul numero e la modalità di elezione di propri rappresentanti. Sino a che questa situazione non si sarà chiarita, La invito, per correttezza, a non convocare ulteriori riunioni della suddetta Commissione.**

Personalmente, ritengo che un organo veramente rappresentativo, con funzioni propositive e di controllo verso la società che gestisce il comprensorio, dovrebbe coinvolgere d'ufficio tutti i rappresentanti dei condominii, dell'utenza commerciale e direzionale. Se questo non dovesse risultare possibile nel breve/medio periodo, Le chiedo gentilmente se comunque può attivarsi affinché vengano rispettate quelle elementari norme di correttezza e trasparenza che presuppongono ad un corretto funzionamento di un organismo così importante per il nostro comprensorio.

Distinti saluti.

**Andrea Graffi  
V.Pertini 5  
40033 Casalecchio di Reno  
Tel. 051/575046 0339-3004038**