

COMUNICAZIONE A TUTTI I RESIDENTI DA PARTE DEI RAPPRESENTANTI COMPENSORIALI

Cari residenti,
come saprete qualche anno fa abbiamo maturato la decisione di **assumere un ruolo più diretto nella gestione** di Nomos, **in cambio dell'impegno di Galotti** (ndr proprietaria al 100% di Nomos) a sanare una serie di pendenze all'interno del comprensorio: interventi mancanti, opere malfunzionanti, impianto di videosorveglianza etc.

A partire dall'aprile 2005 la presidenza di Nomos è stata quindi assunta da Elena Lolli, in rappresentanza dei residenti; abbiamo inoltre iniziato a riunirci con cadenza mensile per fare il punto sui problemi del comprensorio, definire priorità di intervento, avanzare proposte.

Un lavoro meticoloso che ha portato a rendere **più chiare e trasparenti le voci di spesa**, ad analizzare e cercare di migliorare (anche lato costi) le **modalità di gestione** del comprensorio, a **sollecitare gli interventi Galotti**, ad avviare una più intensa **collaborazione con l'Amministrazione Comunale** per tutti i temi di sua competenza.

Un lavoro svolto, a titolo gratuito, tra mille difficoltà. In parte interne, come la scarsa o nulla partecipazione di molti rappresentanti condominiali o il clima non sempre sereno delle nostre discussioni.

In massima parte esterne, legate all'impossibilità di incidere realmente nelle decisioni della proprietà riguardanti gli interventi da eseguire. In questo contesto un po' precario, negli ultimi mesi si sono inseriti due sviluppi molto importanti di cui vorremmo rendervi partecipi..

Il primo riguarda il **futuro del comprensorio post 2010**, quando scadrà il mandato a Nomos e i relativi obblighi contrattuali. Per capire che scenario si verrà creare e come garantire al comprensorio forme efficaci di gestione, la scorsa estate abbiamo richiesto una consulenza ad un avvocato esterno il quale, analizzati i regolamenti interni e gli atti di rogito, è giunto a conclusioni sorprendenti, ignote alla stessa Galotti che pure quegli atti aveva predisposto. **In pratica non esiste alcun automatismo normativo e giuridico in grado di garantire un futuro a Nomos.**

Verrebbe quindi a **mancare il soggetto giuridico** in grado di farsi carico sia degli impianti comuni (irrigazione, tv, antincendio etc..) che della manutenzione aggiuntiva del comprensorio rispetto agli standard comunali.

Quindi verrebbero a decadere di fatto anche tutti gli attuali **obblighi di contribuzione** (tra cui quelli del direzionale e del commerciale che, avendo coefficienti diversi, coprono oltre il 40% dei 325.000 di spese del comprensorio a consuntivo 2008). Ogni futura forma di gestione collegiale dovrebbe quindi costituirsi su **base volontaria**. Potrebbe costituirsi un **"consorzio di condomini"**, ma occorre l'adesione con firma di ogni singolo residente (un'unanimità di consensi altamente improbabile), ed anche la formazione di **"supercondomini di comprensorio"** con l'interesse di gestire qualche elemento comune, è un percorso irto di difficoltà perché dovrebbe passare dall'adesione volontaria dei condomini coinvolti. Né è ipotizzabile che il Comune, una volta acquisite le proprietà definitivamente, possa accollarsi **in toto** le spese di manutenzione extra, in particolare quelle relative al verde (il 70% del totale). Anche se il bilancio pubblico consentisse un simile impegno, sarebbe difficilmente giustificabile nei confronti degli altri quartieri che avrebbero ogni diritto a richiedere un analogo intervento.

Il secondo sviluppo è relativo al **progetto di videosorveglianza**, una questione sui tavoli di discussione da almeno dieci anni, dove l'accordo con Galotti prevedeva l'impegno del costruttore a finanziarne la realizzazione su tutto il comprensorio mentre i residenti si impegnavano a garantirne la gestione nel tempo.

Dopo un lungo lavoro svolto dai tecnici, dai rappresentanti comprensoriali e dalla presidente Lolli, che è andata personalmente in tutte le assemblee condominiali ad illustrarlo, nel giugno scorso si è arrivati a richiedere i preventivi alle aziende interessate ad implementarlo.

Da lì in poi tutto si è fermato. Solo dopo diversi solleciti, **Galotti recentemente ci ha informato che riteneva le offerte troppo elevate e non poteva procedere come da impegni precedenti.**

Venuti meno i presupposti di efficacia, continuità e accordo tra le parti che ci avevano portato ad un impegno diretto nella gestione del comprensorio, **Elena Lolli, in accordo con i rappresentanti comprensoriali ha quindi rassegnato le dimissioni dalla presidenza di Nomos.**

Dall'ultima assemblea comprensoriale, tutta la **gestione di Nomos** e la **responsabilità delle scelte** sugli interventi è tornata quindi **completamente in carico a Galotti** che ha provveduto a nominare un presidente di propria fiducia

Questo non significa ovviamente un nostro disimpegno dall'opera che abbiamo costantemente portato avanti in questi anni riassumibile nel binomio: qualità dei servizi / razionalizzazione dei costi di gestione.

Con l'inizio del 2009 abbiamo infatti **intensificato i colloqui con l'Amministrazione Comunale** per condividere un percorso realistico da qui al 2010 (e oltre) che consenta di mantenere un livello di qualità adeguato all'identità del comprensorio, contenendo gli attuali costi d'intervento.

C'è stato già un **primo incontro** con il Sindaco Simone Gamberini e l'assessore all'ambiente Beatrice Grasselli, dove il Comune si è detto disponibile a ragionare su un livello di manutenzione superiore a quello in essere in altre zone della città, nonché ad attuare accorgimenti sul verde che richiedano minori costi manutentivi senza rinunciare ad una percezione degli spazi verdi di elevata qualità ambientale..

A questo è seguito un **incontro più tecnico** con il Direttore di Adopera (la società del Comune di Casalecchio di Reno che segue gli interventi manutentivi) dove sono già state definite alcune importanti linee di intervento, che verranno approfondite nelle prossime settimane. Tra queste :

- **Manutenzione del laghetto** e adozione di tecnologie che portino ad una maggiore ossigenazione dell'acqua (più ossigeno e meno proliferazione di alghe significa più pulizia e minori costi di gestione)

- Probabile **abbandono del pozzo ai fini dell'irrigazione**. La situazione attuale del pozzo, oltre ad essere incerta in termini di possibilità di uso sia per motivi burocratici che di proprietà (Galotti), non è infatti compatibile con un'irrigazione massiva a meno di importanti interventi strutturali.

- **Gestione parchi/verde pubblico**: gli attuali **cancelli verranno mantenuti** e inseriti nel sistema di regolamentazione dell'accesso ai parchi. Si è inoltre ipotizzato di intervenire sulla semina di una essenza per il prato più robusta e resistente al caldo estivo in modo da garantire un buona qualità del verde anche in assenza dell'impianto di irrigazione. Ipotizzata la piantumazione di alberi e arredo urbano nel prato a fianco del Salvemini

- **Strutture**: l'illuminazione pubblica, per risolvere i problemi manutentivi riscontrati con Hera, passerà in gestione diretta ad Adopera nel corso dell'estate. Sono stati inoltre previsti interventi manutentivi sulle aree giochi e sulle panchine e la **risistemazione dei percorsi pedonali** interni ai parchi.

Sulle necessità relative ad interventi più datati probabilmente occorrerà un **accordo con Galotti e/o interverrà direttamente il Comune attraverso Adopera**. Su quelle più recenti il **Comune richiederà a Galotti un ripristino prima del 2011**. Post 2011 il Comune intende richiedere al **centro commerciale** di assumersi una quota dei costi sufficiente a coprire una parte degli interventi di manutenzione necessari ad elevare lo standard del verde. Aperta la disponibilità verso forme di convenzionamento tra gruppi di condomini e l'amministrazione per singole aree di verde, analogamente a quanto in essere in altre zone della città. Tempi e forme degli interventi sopra descritti verranno definiti una volta svolti gli approfondimenti tecnici con tutte le parti coinvolte.

Per quanto riguarda il rapporto con **Galotti**, abbiamo richiesto un **forte segnale di discontinuità**, rispetto alle modalità di gestione riscontrate in questi anni, sia come **qualità** degli interventi manutentivi che in termini di **disponibilità** a completare le opere richieste.

Continueremo comunque a vigilare sui bilanci e abbiamo concordato una serie di incontri trimestrali per fare il punto sui lavori.

Sarà nostra cura informarvi sui prossimi sviluppi.

Grazie per l'attenzione. Cordiali saluti

I RAPPRESENTANTI COMPRESORIALI DEI RESIDENTI

Casalecchio di Reno, 18 marzo 2009