

A tutti i residenti nel comprensorio di Tor Carbone,

ricordiamo che sono in corso le attività preliminari per il collaudo delle opere realizzate dai costruttori del nostro quartiere secondo quanto previsto dalla Convenzione stipulata tra i costruttori stessi ed il comune di Roma nel 1994 ([http://www.torcarbone-fotografia.it/News/File/A\\_ATTO\\_DI\\_CONVENZIONE.pdf](http://www.torcarbone-fotografia.it/News/File/A_ATTO_DI_CONVENZIONE.pdf)).

Malgrado la fase del collaudo sia estremamente importante per i residenti, constatiamo che le attività ad esso collegate procedono troppo lentamente e purtroppo non è stata definita una loro chiara programmazione con tempi e scadenze certe. È per questa ragione che vogliamo evidenziare alcune informazioni sull'iter d'approvazione, sugli aspetti che ne possono condizionare il buon esito e, soprattutto, sulle possibili conseguenze negative a danno dei residenti in caso di ingiustificati ritardi. Ricordiamo, a tal proposito, che l'adiacente **quartiere Roma 70** non è mai riuscito ad ultimare le pratiche di collaudo.

**1) Chi sono gli attori che determinano la buona riuscita del collaudo?**

- I costruttori, associati nel **Consorzio Tor Carbone**, che hanno realizzato oltre agli edifici anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, fognature, aree verdi attrezzate, impianti di innaffiamento, ristrutturazione del casale di via Grotta Perfetta, scuole, ecc.);
- Il **Comune di Roma**.

**2) Cosa è il collaudo?**

Il tecnico collaudatore incaricato dal Comune di Roma deve accertare che tutte le opere realizzate dai costruttori siano state completate ed eseguite a regola d'arte secondo quanto indicato nella Convenzione.

**3) Le tappe per il completamento del collaudo**

- Il collaudo prende avvio con la verifica di carattere documentale delle previsioni della Convenzione e dei progetti. Non si è ancora completata dopo circa 2 anni!!
- Una verifica tecnica, sul campo, per certificare la rispondenza effettiva tra quanto realizzato dai costruttori e quanto previsto dalla Convenzione. Nel caso dovessero riscontrarsi delle non conformità su opere non realizzate o realizzate non correttamente o deteriorate, il Comune chiederà al Consorzio Tor Carbone un intervento di completamento, modifica o ripristino.
- Al superamento del collaudo, il Comune di Roma rilascerà i certificati di conformità, abitabilità e agibilità relativi agli immobili realizzati.
- Trascorsi due anni dal superamento del collaudo le aree del consorzio saranno prese in carico dal Comune di Roma che da quel momento ne sosterrà anche i costi per la gestione e la manutenzione.

**4) Chi sostiene attualmente i costi di manutenzione ordinaria**

Mentre i costi relativi alle opere di urbanizzazione sono a carico dei costruttori, le spese di manutenzione ordinaria (illuminazione pubblica, pulizia delle strade e cura delle aree verdi, ecc.) sono ripartite tra noi proprietari degli immobili, su base millesimale. Nel bilancio 2006 del Consorzio Tor Carbone, allegato al bilancio del vostro condominio, l'importo relativo a tale voce era di € 287.905 (inclusa IVA e spese di gestione). In conseguenza del deterioramento delle opere a causa del passare degli anni è scontato che tali costi tenderanno ad aumentare. Evidenziamo come il maggior contributo per le spese di manutenzione sia a carico dei residenti, in quanto i costruttori hanno ormai venduto la quasi totalità degli immobili.

E' nostro interesse che il collaudo venga completato il prima possibile.

**5) Azioni in corso a cura del Comitato di Quartiere**

Il Comitato di Quartiere, nato per rappresentare le esigenze di chi vive il quartiere e curarne gli interessi, ha deciso di incaricare un professionista qualificato (Arch. Pedetta Peccia) per seguire le prossime fasi del collaudo, fornire una consulenza tecnica sulla qualità e completezza delle opere realizzate ed un parere in caso di possibili contraddittori con il Consorzio Tor Carbone.

A tal proposito invitiamo tutti i residenti a segnalarci eventuali difformità, anomalie o problematiche riguardo le opere realizzate nel quartiere ( [info@torcarbone-fotografia.it](mailto:info@torcarbone-fotografia.it) ). E' interesse di tutti noi partecipare attivamente e mobilitarci affinché il Comitato di Quartiere sia un interlocutore forte in grado tutelare gli interessi, anche economici, di tutti i residenti, sensibilizzando e sollecitando sia il Consorzio Tor Carbone sia il Comune di Roma affinché si completi positivamente il collaudo in tempi rapidi.

Invitiamo tutti ad iscriverci al Comitato di Quartiere ed a contattarci per ricevere maggiori informazioni

- consultando il sito: [www.torcarbone-fotografia.it](http://www.torcarbone-fotografia.it)
- inviando una e-mail: a [info@torcarbone-fotografia.it](mailto:info@torcarbone-fotografia.it)
- telefonando al numero: 06 5030346

**Il Comitato di Quartiere**