

Resoconto dell'Assemblea del Quartiere TorCarbone-Fotografia 26/11/2013 26/11/2013 - Casale di via Grottaferetta 610 - Inizio ore 18.00

Il Presidente del Comitato illustra le criticità connesse all'imminente consegna del quartiere al Comune di Roma da parte del Consorzio Tor Carbone. La consegna di impianti, verde e strade è prevista dalla Convenzione urbanistica del 1994 che ha consentito la realizzazione del comprensorio. Il Consorzio ha ottenuto il collaudo delle opere nel maggio 2011 e ha gestito la loro manutenzione per i due anni successivi fino al momento attuale. Nelle prossime settimane si dispone a consegnarle definitivamente al Comune. Finora la manutenzione del quartiere, la pulizia di strade e la cura delle aree verdi è stata gestita dal Consorzio Tor Carbone con la partecipazione (per la sola manutenzione del verde) dei residenti. Mentre quest'ultimo compito il Consorzio ha ottenuto dei soddisfacenti risultati, non altrettanto è avvenuto per le opere stradali la cui manutenzione e il cui adeguamento alle norme vigenti sono purtroppo mancati. Ne sono testimonianza i frettolosi lavori in corso da alcune settimane in numerose aree del quartiere. Il Municipio VIII, che dovrà prendere in consegna strade e piazzali, ha ribadito con chiarezza a tale proposito la richiesta di eseguire gli interventi di sistemazione necessari perché ci sia la piena fruibilità del quartiere in vista della consegna.

Ma cosa succederà dopo? Consegnato definitivamente il quartiere al Comune di Roma, il compito della pulizia e della manutenzione sarà di esclusiva competenza comunale. L'attuale bilancio del Comune non lascia però molte speranze circa l'impegno e l'attenzione che sarà dedicata alla cura delle nostre strade e del parco. Il Servizio Giardini ha ammesso che non sarà in grado di garantire interventi nel parco che vadano oltre le situazioni straordinarie e d'emergenza. Il nostro parco, le aree giochi per bambini e quelle per i cani sono quindi destinate a diventare incolte e degradate, con la logica conseguenza di rendere meno vivibile il quartiere e di svalutarne il pregio.

Finora il costo della manutenzione del verde è stato sostenuto dai residenti attraverso quote trimestrali inserite nelle spese condominiali e calcolate in base alle rispettive carature millesimali. Alla gestione della manutenzione del verde ha partecipato nel tempo anche il Comitato di Quartiere attraverso l'azione dei propri rappresentanti. I benefici sono stati visibili e l'utilità di continuare nella cura del verde non sembra contestata da alcuno, anche se un puntuale pagamento delle rate di manutenzione da parte dei condomini non appare ancora realizzato. Ritardare la consegna del quartiere per consentire il proseguimento della manutenzione del verde incontra l'ostilità degli urbanizzatori che hanno un comprensibile interesse a sgravarsi dei costi finora sostenuti e a liberarsi dell'onere della garanzia fideiussoria prevista dalla convenzione fino alla conclusione della consegna.

Ottenere l'affidamento dal Comune del verde comprensoriale, perché i residenti ne curino la manutenzione e ne possano ripartire equamente i costi, richiede alcune condizioni che una nuova legge (la n. 10/13 sullo Sviluppo degli spazi verdi urbani) esplicitamente prevede e cioè:

- a) sia costituito un consorzio dei residenti che possa richiedere la concessione al Comune
- b) che ci sia il consenso di almeno il 66% dei residenti del comprensorio.

Soprattutto è necessario che il Comune (di Roma) dia applicazione alla nuova legge attraverso un regolamento, che ancora non è stato creato. Un Regolamento del Verde manca a Roma da troppi anni e, nonostante ci sia nel territorio comunale un patrimonio immenso di ville, parchi e aree verdi, solo di recente è iniziata una seria elaborazione di norme per la cura, la gestione, l'uso, la tutela e l'affidamento degli spazi verdi urbani. Il nostro Comitato, consapevole della necessità e dell'urgenza di disporre di norme che consentano l'affidamento di un parco di quartiere, collabora alla stesura del nuovo Regolamento affinché sia portato nel più breve tempo all'approvazione. Tutto questo comporta tuttavia un'attesa di cui è difficile valutare la durata e che certamente contrasta con l'urgenza e i tempi brevi previsti per la consegna del nostro quartiere al Comune. E' chiaro quindi che bisognerà trovare delle soluzioni per affrontare un periodo più o meno lungo in cui il quartiere potrebbe restare abbandonato.

Viene perciò chiesto ai residenti partecipanti all'assemblea di avanzare orientamenti o proposte per risolvere al meglio una tale situazione.

1) Giancarlo Valentini, via Fotografia

Propone di scindere l'attuale Consorzio Tor Carbone in due parti. La prima parte, a cui faranno riferimento i costruttori, dovrà mantenere tutte le attuali competenze e assetti ed una seconda parte, gestita dai soli residenti, che si farà carico esclusivamente delle aree del verde. Una volta consegnato il quartiere, la prima parte del Consorzio si potrà sciogliere e chiudere tutte le pendenze del passato, mentre la seconda potrà continuare ad operare a gestire le quote dei residenti, in quanto rimarrebbero validi gli obblighi previsti all'interno degli atti di compravendita degli immobili, così da poter continuare a gestire le nostre aree.

2) Cosmati Alvaro, via Caneva

Propone di richiedere al Consorzio di rimanere in vita, in regime di *prorogatio*, per poter arrivare fino al varo del Regolamento e poter costituire un nuovo Consorzio del Verde del nostro quartiere.

3) Gianfranco Brocchetti, via Bernardini

Segnala l'esperienza del quartiere Torrino-Mezzocammino in cui sono presenti consorzi che hanno avviato accordi con il Comune per prendere in gestione le proprie aree. Appoggia la soluzione della scissione dell'attuale Consorzio Tor Carbone.

4) Paolo Lanuzzi, via Modotti

Evidenzia il rischio di mantenere in vita l'attuale Consorzio Tor Carbone che presenta delle pendenze, debiti e cause, il cui esito può presentare spiacevoli sorprese. Le proposte dei precedenti interventi sono interessanti e da approfondire, ma richiedono una particolare attenzione. Propone l'esempio di Fonte Meravigliosa in cui è stato costituito un Consorzio del Verde su base volontaria, a cui il (ex)Municipio XII ha concesso formalmente la gestione.

5) Claudio Astarita, via Brogi

Segnala l'esperienza di Torrino-Mezzocammino ove nella gestione condominiale hanno inserito una voce di costo, in funzione dei millesimi, per la cura degli spazi comuni.

6) Ennio Signorini, Presidente del Consorzio Tor Carbone

Evidenzia come l'attuale Consorzio non presenta debiti importanti. Il precedente contabile aveva sottratto in modo illecito delle somme che sono state successivamente ripianate dai costruttori. Poiché la stessa persona amministrava anche il Consorzio di Tor di Nona, a cui aveva sottratto altro denaro facendolo transitare sui conti del Consorzio Tor Carbone, è stata avviata da quest'ultimo una causa per ottenere la restituzione di 150.000 euro dal Consorzio Tor Carbone, ma si tratta di una pretesa senza un valido fondamento. Per il resto Signorini non ritiene che esistano particolari criticità. Non è in grado di confermare la fattibilità giuridica della scissione dell'attuale consorzio, proposta nel primo intervento, per la quale è necessario un approfondimento legale. I costruttori non si dovrebbero opporre qualora venisse provato che non riceverebbero nessun danno o penalizzazione economica. Ritiene utile e comunque necessaria una sensibilizzazione all'interno di condomini che dovrebbero votare in maggioranza un eventuale modifica del loro regolamento al fine di sostenere i costi di gestione del verde del quartiere. Propone di costituire un piccolo gruppo di lavoro per predisporre un testo standard da presentare e far votare nelle assemblee di condominio.

7) Falconieri, via della Fotografia

Per coinvolgere i residenti bisogna essere quanto più possibile trasparenti. E' necessario chiarire i costi diretti e indiretti connessi al futuro Consorzio che dovrà gestire il verde.

8) Della Penna, via Daguerre

Ritiene necessario un piano finanziario dei costi di gestione del verde. E' necessario definire quale sarà il confine dell'area da gestire e la relativa competenza su cosa e come dovrà essere gestita.

9) Paolo Bucciarelli, via Modotti

Concorda con la necessità di definire chiaramente chi dovrà gestire la manutenzione ordinaria e quella straordinaria del verde di quartiere e la relativa attribuzione della responsabilità sulla incolumità e sicurezza a seguito della realizzazione degli interventi.

10) Renato Salomone, via Bernardini

Condivide le critiche sollevate verso alcune inadempienze attribuite al Consorzio Tor Carbone nella realizzazione delle opere. È convinto che il Comune non curerà il verde del quartiere, come numerosi esempi di altri quartieri stanno a dimostrare. Evidenzia la particolarità di via Bernardini le cui aree verdi sono sottoposte alla tutela dei beni culturali e archeologici. Propone l'opzione di privatizzare la strada per ridurre l'afflusso nelle ore serali e notturne di persone non gradite. Ricorda che in passato sono state raccolte delle firme per non aderire ad un futuro consorzio globale in quanto veniva preferita una gestione separata dei soli residenti di via Bernardini.

Il presidente Osti riprende la parola per rispondere alle proposte avanzate e per offrire alcuni indispensabili chiarimenti:

- a) La consegna del quartiere riguarda: strade e parcheggi, da affidare al Municipio; verde e parco, affidati al Servizio giardini. La consegna dovrebbe essere unica, ma, d'intesa con il Comune, potrebbe essere distinta in due momenti: strade e parcheggi, da consegnare appena completati gli attuali lavori; il verde, da consegnare successivamente al varo del nuovo Regolamento del Verde comunale. In questa ipotesi i costruttori, nel momento in cui non avessero più interessi diretti, potrebbero uscire dall'attuale Consorzio, lasciando il compito della consegna del verde ai soli residenti. Questa ipotesi, oggi non facile, dovrebbe però ottenere l'approvazione dell'assemblea consortile e i costruttori, come è stato osservato, andandosene, dovrebbero farsi carico delle residue pendenze legali.
- b) I costi di gestione del futuro Consorzio dei residenti sono già stati calcolati sulla base dei costi sostenuti negli ultimi 5 anni e si possono riassumere nelle cifre (che per completezza d'informazione sono aggiunte ora a questo resoconto):
 1. Manutenzione ordinaria 100.000 Euro
 2. Manutenzione straordinaria 30.000 Euro
 3. Spese tecniche e ripristini 30.000 Euro
 4. Amministrazione e assicur. 30.000 Euro
 - Totale netto 190.000 Euro**

Attualmente i costi annuali netti della manutenzione ammontano a circa 220.000 netti e riguardano le aree verdi (pubbliche) dell'intero comprensorio + la pulizia delle strade. Una stima accurata dei costi di gestione di un futuro consorzio verrà presentata a tempo debito. Per il momento questi si confermano essere i costi che i residenti dovranno affrontare per proseguire l'attuale gestione del verde.

Considerata la generale propensione degli intervenuti verso una soluzione che consenta di proseguire la cura del verde di quartiere, il Comitato si impegna ad approfondire gli aspetti normativi, legali e finanziari per giungere alla presentazione di una proposta che affronti le questioni immediate e permetta agli amministratori condominiali, con l'approvazione dei residenti, di sostenere una risoluzione unitaria dei residenti stessi durante la prossima assemblea del Consorzio.

Mentre la riunione si chiude alle ore 19.40, il presidente invita tutti i presenti e tutti coloro che possono offrire un contributo di esperienza e conoscenza sui temi trattati di mettersi in contatto con il nostro Comitato che è disponibile al 335 8426 437 o scrivendo a info@torcarbone-fotografia.it.

Assemblea dei residenti - Martedì 26 novembre 2013 ore 18.00

Comitato di Quartiere TorCarbone-Fotografia

Casale di Via di Grotta Perfetta, 610

Definitiva consegna del quartiere al Comune e futura manutenzione del verde.

Avrete notato che nel nostro quartiere (strade e marciapiedi, piazzali e verde pubblico) è in corso un frettoloso adeguamento delle condizioni minime d'agibilità e sicurezza delle opere realizzate per consentire la loro definitiva consegna al Comune. Anche se gli interventi da parte del Consorzio Tor Carbone non sempre corrispondono per criterio e per qualità alle cosiddette "buone pratiche", non vi è dubbio che in un prossimo futuro tale consegna dovrà aver luogo.

A consegna avvenuta, delle strade e dei piazzali si farà carico il Municipio. Quale destino avranno invece le nostre aree verdi che saranno affidate al Servizio Giardini? È facile rispondere: nel migliore dei casi si potrà sperare soltanto in una manutenzione di assoluta emergenza, per smottamenti, alberi e rami fortemente pericolanti. ecc., per il resto saranno abbandonate. Il Servizio Giardini, che ha a disposizione per l'intera città di Roma fondi di poco superiori alla quota annuale di bilancio da noi finora destinata alla manutenzione del solo nostro verde, è stato molto chiaro: non potrà far nulla. Quindi il rapido degrado delle ns. aree verdi sarà garantito!

Che fare? Non siamo ancora in grado di chiedere al Comune l'affidamento delle nostre aree verdi per proseguirne la manutenzione, attraverso la costituzione di un organismo consortile creato dai residenti. Abbiamo sollecitato l'assessorato all'Ambiente di Roma Capitale di avviare

l'esame di un Regolamento del Verde (Roma ne è priva) che accolga e governi simili richieste, anche in applicazione di una recente legge che le prevede, ma le nuove norme hanno bisogno di essere approfondite e, soprattutto, inserite in un quadro di competenze territoriali che per Roma Capitale andrà fortemente modificato. Sarà necessario altro tempo.

Abbiamo chiesto al Consorzio Tor Carbone di separare la consegna al Comune delle strade e dei piazzali da quella del verde per consentire, fin quando sarà necessario, la prosecuzione dell'attuale regime di manutenzione che è interamente pagato dai residenti, non dai costruttori. Ci è stato risposto che non vi hanno interesse perché desiderano soltanto chiudere una buona volta la loro partecipazione.

Nell'ambito di questi confini e di queste aspettative è nostro desiderio chiedere ai residenti del quartiere di avanzare proposte sul modo migliore per affrontare la futura tutela del ns. verde. Perciò invitiamo tutti a prender parte alla prossima [Assemblea del Comitato e del Quartiere](#) per far conoscere il proprio orientamento su questi problemi e per decidere le azioni future.

**Riunione convocata per Martedì 26 novembre
2013, dalle ore 18.00,
nel casale di Via di Grotta Perfetta 610**

