

---

## - Relazione annuale 2009 - sull'attività del Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo

---

### **ATTIVITÀ, LAVORI URGENTI O DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA** *in aggiunta alla normale manutenzione ordinaria del verde e delle strade*

Anche utilizzando le risorse provenienti dalla chiusura bonaria dei contenziosi con alcuni Condominii si sono potuti eseguire alcuni lavori programmati da tempo.

- **Viabilità pedonale.** E' stato rifatto un viale pedonale sconnesso, che da Via E.L. Cerva conduce al Cond. 1; è stata modificata la piazzola della cabina telefonica di Via Cerva; è stato risistemato uno dei marciapiedi su Via Ragnina; è stato rifatto il vialetto pedonale situato nell'aiuola centrale retrostante il Cond. 3.
- **Asfaltatura della strada privata consortile retrostante il Condominio 6.** Come per Via Stay l'anno scorso, quest'anno è stato completamente rifatto il manto della strada retrostante il Cond. 6. Anche qui l'assenza dell'impianto di sgrondo acque meteoriche e del sottofondo, scarsa pendenza, presenza delle radici degli alberi, pessimo stato, etc. hanno reso i lavori piuttosto complicati. In ogni caso il risultato appare buono. E' stato fatto anche l'impianto fognario. L'intervento ha richiesto un'attenzione particolare per la totale assenza dell'impianto fognario, la scarsa pendenza, lo stato disastroso e la preponderante presenza delle radici dei pini.
- **Impianti irrigui nelle aiuole sprovviste e riparazioni.** Sono stati proseguiti i lavori di rifacimento/riparazione o di nuova realizzazione degli impianti di irrigazione interrati in molte aiuole stradali, in particolare afferenti ai Cond. 1, 5, 6, 3, su Via Veranzio, retro Cond. 2. E' stato nuovamente riseminato il prato nella zona "Belvedere" prossima al campo sportivo.
- **Impianti di illuminazione strade.** E' stato realizzato l'impianto di illuminazione della strada retrostante il Cond. 4 e della parte finale di Via E.L. Cerva. Tale strada ne era totalmente sprovvista. E' stato rifatto anche l'impianto di illuminazione della strada retrostante il Cond. 3, con parziale illuminazione dell'area verde adiacente per motivi di sicurezza.
- **Potatura e abbattimento alberi d'alto fusto, revisione tiranti, caduta alberi.** E' stata effettuata una parte delle potature dei pini, che proseguirà nel corso del 2010. Sono stati revisionati tutti i tiranti, le cravatte ed i ganci di sicurezza sugli alberi; ove necessario sono stati sostituiti. Sono stati fatti alcuni abbattimenti di alberi per motivi di sicurezza (circa 8) dopo aver richiesto ed ottenuto la necessaria autorizzazione comunale. Sono caduti, per cause accidentali ed eccezionali, diversi alberi a seguito della tempesta del 2 luglio (n. 14 alberi) e del 14 ottobre (n. 1 albero). Eventi imprevedibili che hanno provocato ingenti danni e notevoli spese di rimozione e ripristino.
- **Risemina prati.** Come ogni anno è stata riseminata una quota parte dei prati maggiormente degradati.
- **Lavori di riparazione stradale.** Si è proceduto alla riparazione di cigli e buche stradali, quasi esclusivamente nelle strade private (retro cond. 3, 4, 6, Via Stay), ma anche a Via Veranzio attorno ai lecci.
- **Riparazione impianti di illuminazione.** Sono state effettuate sugli impianti di illuminazione dei vialetti a seguito di atti vandalici.
- **Staccionata.** E' stata realizzata la staccionata che delimita l'area verde di Via Stay, necessaria dopo il rifacimento della strada.
- **Bonifica e sistemazione zona campo sportivo.** E' proseguita la graduale risistemazione delle aree consortili dietro il campo sportivo, allo scopo di contrastare lo scarico di rifiuti e scoraggiare gli insediamenti abusivi. Periodicamente vengono raccolti i rifiuti, sono stati rimossi grossi ammassi di

rifiuti vari ed edilizi, sono stati piantati molti nuovi alberi a rapido sviluppo, sono state fatte periodiche pulizie, è stato livellato il terreno, è stata effettuata una radicale bonifica vegetazionale con eliminazione di rovi e alberi infestanti, luogo di rifugio di senzatetto e di scarico di rifiuti. Purtroppo l'incendio dell'estate ha distrutto molti degli alberi appena piantati. Sono stati potenziati anche i dossi a sbarramento delle strade di accesso per evitare lo scarico abusivo.

- **Potatura e bonifica della siepe di Via di Vigna Murata.** Come ogni anno è stata fatta la bonifica della siepe dai rifiuti e dalla vegetazione infestante.
- **Rimozione ferri, pali e cartelli ammalorati.** E' proseguita la rimozione di questi materiali che in vario modo occupano aiuole ed aree verdi.
- **Messa a dimora piante e riqualificazione del verde.** Sono stati messi a dimora diversi alberi per compensare, come previsto dalla legge, quelli abbattuti per motivi di sicurezza. Sono state ripristinate alcune parti mancanti delle siepi, reintegrate le piante morte o rubate, nonché alcune altre piante, anche donate, per sostituire gradualmente quelle di scarso pregio o per abbellire prati, vialetti, aiuole.
- **Realizzazione segnaletica stradale e di parcheggio.** E' stata realizzata una prima parte della segnaletica stradale prevista nelle strade del comprensorio e approvata dall'Ufficio traffico del Municipio; i lavori sono stati attuati in due delle quattro strade private consortili (Via Stay e strada retro il Cond. 6). E' stata parzialmente realizzata la segnaletica nella strada retrostante il Condominio 4; è previsto il completamento quando verrà rifatto il manto. Rimane da fare la segnaletica nella strada retro il Cond. 3. E' stato chiesto al Municipio di provvedere sulle strade ormai pubbliche. L'intervento ha richiesto un'attenzione particolare per la necessità di evidenziare le aree a rilievo dovute alla sottostante presenza delle radici degli alberi.
- **Rimozione risulta.** Il CIPS si è fatto parzialmente carico già da un paio d'anni dell'onere dello smaltimento a discarica della risulta del verde, a seguito della decisione di ridurre drasticamente lo smaltimento nelle aree consortili. Questo a causa di alcuni incendi dolosi, che hanno tra l'altro vanificato il lavoro di anni durante il quale era stato molto efficacemente depositato il materiale trinciato sulle scarpate del campo sportivo, allo scopo di non far crescere le infestanti.
- **Segnaletica di avviso.** Sono stati implementati i cartelli di avviso sulle aree verdi per ciò che riguarda la conduzione dei cani secondo le norme di legge, collocando anche simboli chiari e facilmente intuibili.
- **Sicurezza alberi.** Conformemente a quanto deliberato e preventivato è stato affidato a tecnici di provata esperienza l'incarico tecnico di consulenza in merito alla mappatura e valutazione della stabilità biomeccanica, delle condizioni patologiche e della sicurezza, di tutti gli alberi situati nel comprensorio Prato Smeraldo con creazione di banca dati informatica georeferenziata.
- **Palme attaccate da punteruolo rosso.** Dopo alcuni abbattimenti effettuati nei due anni scorsi su palme attaccate, purtroppo quest'anno si registra un'infestazione su altre 14 piante che dovranno essere abbattute. Molto sono collocate su P.zza Zamagna. Purtroppo le condizioni climatiche e quelle economiche, per un intervento molto oneroso e non previsto, non hanno consentito di intervenire nel corso dell'anno.
- **Allestimento area "Belvedere".** In quest'area limitrofa al campo sportivo sono stati collocati dei tavoli con panca, per chi desidera leggere, studiare, mangiare qualcosa o rilassarsi, in una delle zone più panoramiche e belle.
- **Riparazione pompa.** E' stato riparato il quadro elettrico della pompa principale di P.zza Zamagna; diventano sempre più frequenti gli interventi, segno che è arrivato il tempo di una revisione o di una totale sostituzione.

### **LAVORI PROGRAMMATI, IN CORSO E IN VALUTAZIONE** *previsti per il 2010 o per gli anni successivi*

Nell'ambito delle risorse ottenibili dal bilancio 2010 e da eventuali entrate straordinarie provenienti dalla chiusura dei contenziosi, si elencano alcuni lavori programmati da tempo. Alcuni si spera di poterli realizzare nel 2010; per altri occorrerà necessariamente aspettare oltre.

- Rifacimento parziale del manto delle strade retro il Cond. 4° e retro il Cond. 3° (da valutare se parziale o totale) e relativi impianti di raccolta e smaltimento acque;
- impianto illuminazione di Via B. Stay, dopo che l'Acea ha dato prime indicazioni sull'eccessiva onerosità dell'intervento se loro affidato;
- impianto illuminazione della strada retro il Cond. 6° (rifacimento e messa a norma ex novo);
- sostituzione panchine fatiscenti;

Alcuni interventi erano già programmati nell'esercizio 2009, ma non sono stati realizzati avendo preferito dar corso ad altri. La realizzazione di questi avverrà, totalmente o parzialmente, durante il 2010 o negli esercizi successivi, a seconda delle risorse.

Tutti questi interventi hanno alla base esclusivamente ragioni di maggiore sicurezza e decoro del comprensorio o di improrogabile necessità di manutenzione.

L'illuminazione delle strade private, che è prioritaria, realizza di fatto una parziale illuminazione delle aree verdi adiacenti; a seconda delle situazioni ciò potrà essere potenziato con punti luce indirizzati verso le aree verdi, realizzando maggiori condizioni di sicurezza (es. aree verdi di Via Stay, retro il Cond. 3-campo sportivo-Fosso della Cecchignola, retro il Cond. 6 e retro il Cond. 4). In quest'ottica potrebbero realizzarsi in futuro la parziale illuminazione di altre aree verdi, a seconda della fattibilità e delle disponibilità economiche, come le aree verdi di P.zza Zamagna e retro il Cond. 2. Tra gli altri lavori programmati:

- Proseguimento realizzazione impianti di irrigazione nelle aiuole sprovviste.
- Completamento della segnaletica stradale sulle strade private, dopo il rifacimento manto.
- Completamento dei due filari di lecci nella parte di Via Veranzio che ne è sprovvista (verso Via S. Gradi).
- Sistemazione passaggi pedonali tra Via Marulo e Via Stay che risultano più malmessi.
- Rifacimento impianto di irrigazione comune/privato nell'area di Via Stay.
- Completamento dell'illuminazione delle aree verso il Fosso della Cecchignola.
- Completamento della risistemazione dei "giardini pensili" tra Via Veranzio e Via Marulo.
- Completamento dell'analisi della stabilità, sanità e sicurezza di tutti gli alberi d'alto fusto.
- Ripristino/manutenzione/integrazione manufatti, recinzioni, staccionate, cigli stradali, passaggi e vialetti pedonali, manto stradale, chiusini su aree verdi.

### **PROBLEMATICHE E RICHIESTE UFFICIALI AVANZATE DAL C.I.P.S.**

- Ennesima richiesta al Comune di apposizione del guard rail su Via di Vigna Murata.
- Ennesima richiesta al Municipio di asfaltatura di Via di Casal Solaro e delle altre strade.
- Trattative con il Municipio per la presa in carico delle strade ex consortili, comunali dal 2000.
- Richiesta al Municipio di provvedere alla disostruzione dei tombini stradali.
- Richiesta di intervento alle autorità di P.S. circa attendamenti abusivi nell'area del Fosso della Cecchignola.

### **AVVISI E NOTIZIE VARIE**

- **Cambio appalto.** Dal 01.07.2009 è cessato l'appalto di manutenzione verde/ strade con la ditta Omnia Coop ed è stato affidato alla ditta individuale Armando Della Bina, con il quale c'era una collaborazione consolidata.
- **Pagamento acqua consortile per uso privato.** Come previsto da una delibera del Consiglio Direttivo di qualche anno fa, sono iniziate le riscossioni per l'uso dell'acqua cortile per l'innaffiamento dei giardini privati di Via Stay.

- **Parere sul mantenimento delle aree verdi – Aggiornamento al 15.01.2010.** Il risultato del parere circa il “Mantenimento delle aree verdi del comprensorio Prato Smeraldo nell’attuale stato di fatto e di diritto”, richiesto ai 28 Condominii e in base a quanto comunicato ed alla documentazione fornita dagli Amministratori/Rappresentanti dei Condominii, al 15.01.2010 è il seguente:
  - N. 19 Condominii, per un totale di 789,937 millesimi hanno dato formale parere favorevole;
  - N. 3 Condominii, per un totale di 21,126 millesimi hanno espresso un preliminare e informale parere favorevole;
  - N. 2 Condominii, per un totale di 57,811 millesimi si sono astenuiti;
  - N. 4 Condominii, per un totale di 131,126 millesimi non hanno ancora espresso il loro parere.Nessun Condominio ha espresso parere sfavorevole. S.E.&O.  
Pertanto la grande maggioranza dei Condominii ha manifestato in vario modo **parere favorevole al mantenimento delle aree verdi nell’attuale stato di fatto e di diritto**, ratificando di fatto la delibera dell’Assemblea del CIPS del 17 e 18 marzo 2008 circa la disponibilità a proseguire nella manutenzione del verde. Essi hanno anche richiesto al Consorzio, e ad ogni altro Ente coinvolto, di attivarsi in ogni modo, anche presso il Comune di Roma, nell’individuare opportune forme giuridiche affinché tali aree rimangano a verde e di proprietà privata del comprensorio e a beneficio di tutta la cittadinanza. Il C.I.P.S. ed il Consorzio si sono già attivati in tal senso.
- **Presa in carico delle strade pubbliche da parte del Comune.** Come noto le Vie Cerva, Veranzio, Marulo, Rogacci, Ragnina, Casal Solaro e P.zza Zamagna, sono state cedute nell’anno 2000 al Comune di Roma. Da allora ancora non sono state prese in carico per la manutenzione. Dopo le insistenze del C.I.P.S. e del Consorzio il Municipio sembra si sta faticosamente avviando affinché questo finalmente avvenga.
- **Area cani.** E’ disponibile la vasta area del campo sportivo, dove più facilmente potranno essere accompagnati i cani a svolgere i loro giochi ed i loro naturali bisogni, che è noto essere vietato nelle aree verdi (in particolare nella “rotonda” di P.zza Zamagna).
- **Le palme attaccate dal punteruolo rosso.** Il temibile parassita purtroppo sta proseguendo nell’attacco alle nostre grandi palme. Molte sono state abbattute a seguito della prescrizione della Regione Lazio, con una gravissima perdita economica di valore e di immagine, senza contare i costi di eliminazione. Si stanno tentando alcuni interventi per cercare di salvarle, tutti purtroppo di limitata e non totale efficacia.
- **Il nostro quartiere sul sito.** Si ricorda che nel sito del Comitato è possibile reperire varie notizie sul nostro quartiere, tra cui una interessante sezione con un breve video del Prof. G. Moneta, progettista di Prato Smeraldo, che spiega come concepì questa sua importante opera. E’ anche pubblicato un numero della rivista “L’Architettura” del 1979 con un bell’articolo che illustrò la qualità urbanistica del nostro comprensorio.
- **Contenziosi con i Condominii morosi.** Prosegue il contenzioso nei confronti di 5 Condominii ancora morosi (2bis, 12B, 9A3, 10A, 14A) che non hanno versato nessuna quota del verde per più anni consecutivi. Nel 2010 verranno richiesti al Tribunale i decreti ingiuntivi a causa del notevole debito accumulato. Due di essi tuttavia hanno deciso di chiudere ogni contenzioso con il C.I.P.S., iniziando la relativa trattativa.
- **Rimborso spese legali da parte del Comune di Roma.** Il Comune ha rimborsato al CIPS le spese legali da questo sostenute a seguito della soccombenza del Comune in giudizio di fronte al TAR, dopo il ricorso del CIPS, per la mancata consegna di alcuni atti inerenti alcune improvvise affermazioni contenute in un esposto di un ex assessore municipale sulla gestione del verde a Prato Smeraldo.
- **Perizie tecniche.** Sono state eseguite alcune perizie tecniche che hanno riguardato diversi argomenti: due alberi che minacciavano danni su strutture murarie di fabbricati condominiali, poi rivelatisi infondate; rilievo delle aree verdi, parcheggi, strade del comprensorio; perizia di stima del valore totale delle aree verdi e annessi. Gli ultimi due incarichi sono stati necessari alle azioni volte ad ottemperare alla volontà espressa dai Condominii sul mantenimento della proprietà delle aree verdi.
- **Assicurazione.** E’ stata ampliata la già presente copertura assicurativa del CIPS, al fine di garantire una maggiore tranquillità al quartiere ed ai suoi abitanti in caso di eventi sinistri che dovessero riguardare il verde, le aree, le attrezzature, le strade, la loro gestione ed eventuali calamità assicurabili.

### INIZIATIVE INTRAPRESE

- **Trentennale di Prato Smeraldo.** Appena le condizioni economiche lo permetteranno è stato deciso di collocare all'ingresso del quartiere un tabellone realizzato dagli Arch. Andrea e Lorenzo Moneta figli del compianto Arch. Gianfranco Moneta, progettista del nostro quartiere, per ricordare il trentennale del nostro quartiere, la cui costruzione si concluse ufficialmente il 31.12.1979.

### SCADENZE NEI PAGAMENTI

Scadenze di versamento delle quote dovute per il mantenimento del verde/strade: entro **marzo** (1<sup>a</sup> rata semestrale); entro **settembre** (2<sup>a</sup> rata semestrale). I Condominii che lo volessero potranno versare il tutto in un'**unica rata entro giugno** (delibera C.I.P.S. 06.04.06).

---

Informazioni reperibili sul sito **www.pratosmeraldo.it** nella bacheca del C.I.P.S. su Via E.L. Cerva (vicino cabina telefonica). E' sempre possibile comunicare scrivendo agli indirizzi a fine pagina.

Distinti saluti,

Roma, 01.03.2010

**Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo**

*Andrea Buzi*

