

Ai Sigg.ri Condòmini del Condominio 2

Roma, 20.05.09

Oggetto: manutenzione del verde nell'area sopra i box.

Egr. Condomini,

a seguito di numerose lamentele, è doveroso fare un ennesimo chiarimento sulla manutenzione del verde nell'area del Condominio 2bis, ossia sopra i box retrostanti il Vostro Condominio.

E' evidente a tutti che le strutture fuori terra del Condominio 2bis (lucernari, ringhiere, muri di contenimento, griglie, etc.) sono fatiscenti e prive di manutenzione; ci sono numerosi scavi aperti e le guaine impermeabilizzanti sono scoperte, a causa del fatto che i lavori iniziati anni fa non sono mai stati conclusi. Il C.I.P.S. si occupa SOLO della manutenzione del verde e non delle strutture condominiali.

Questa situazione rende impossibile un'adeguata manutenzione del verde da parte del C.I.P.S., perché l'erba NON PUO' essere tagliata in prossimità delle guaine impermeabilizzanti o dove vi sono scavi aperti, cumuli di sassi, calcinacci, etc. Oltre al rischio di danneggiare le strutture ci sarebbe un concreto pericolo per gli operai della ditta che utilizzano i tosaerba ma anche per chi si trovasse a passare nelle vicinanze in quel momento. Tale evidenza è ammessa dallo stesso Condominio 2bis. I contenziosi legali che esistono all'interno del Condominio 2bis per problematiche inerenti la manutenzione delle strutture non aiutano a risolvere; tra l'altro il Condominio ha anche un contenzioso con il C.I.P.S. per ciò che riguarda il pagamento del verde. Sussiste dunque una evidente situazione di inerzia e di inadempienza. A nulla sono valse le diffide fatte all'amministratore, l'esposto fatto ai vigili urbani e i numerosi inviti rivolti anche a molti condomini. A tale proposito vi allego sul retro della presente il volantino che feci congiuntamente al Consorzio per diffidare nuovamente l'amministratore a provvedere; volantino che, ricorderete, fu affisso anche sui vostri portoni.

In molte occasioni ho cercato di risolvere bonariamente la situazione, anche mettendo a disposizione gli operai della ditta di manutenzione del verde; vi fu anche un incontro con l'amministratore ed alcuni condòmini. Purtroppo però devo constatare che a distanza di anni non si è mosso nulla e perdura questo stato di totale abbandono. Anche la semplice innaffiatura delle aiuole provoca le continue lamentele dei condomini proprietari dei box per le infiltrazioni d'acqua, che però non possono essere evitate; i lucernari infatti sono privi delle originarie coperture, mai più ripristinate. Il verde deve esser mantenuto perché esiste una servitù inserita anche nel regolamento condominiale.

Il C.I.P.S. è stato costretto a deliberare di recintare l'intera area, per mancanza delle condizioni di sicurezza, in attesa dei lavori di ripristino; si è tuttavia cercato di rimandare tale attuazione proprio perché ciò significherebbe il completo abbandono dell'area per chissà quanto tempo, senza più manutenzione, taglio dell'erba e irrigazione. Questo nella speranza che la vicenda si concludesse in tempi ragionevoli. Così non è stato.

Anche con il vostro amministratore Cruciani cercheremo di risolvere per quanto possibile la situazione, sebbene si preveda una cosa complicata e di no facile soluzione. Senza la volontà del Condominio 2bis di provvedere a chiudere gli scavi e ad ultimare i i lavori purtroppo quell'area avrà sempre un aspetto poco curato e desolante. Sarà mia cura tenervi aggiornati.

Distinti saluti,

Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo

Andrea Buzi


RACCOMANDATA A/R

**AL SIG. FRANCESCO TESTINI
AMMINISTRATORE CONDOMINIO 2BIS DI VIA D. RAGNINA, 1/3**

E P.C.

AI SIGG.RI CONDÒMINI DEL COND. 2BIS

AL SIG. GINO CRUCIANI, AMMINISTRATORE COND. 2

AL SIGG.RI CONDÒMINI DEL COND. 2

AL COMANDO POLIZIA MUNICIPALE XII U.O.

Roma, 21.02.08

OGGETTO: interdizione alla fruizione delle aree soprastanti il Condominio 2bis – diffida a provvedere al ripristino e messa in sicurezza dei luoghi.

Spett.le Condominio 2bis (2A),

per la pericolosità rappresentata dalle fatiscenti strutture condominiali fuori terra nell'area soprastanti i box, dagli scavi da lungo tempo aperti e dallo scarico dei materiali che hanno interessato anche aree consortili con danni al prato e impossibilità per la Ditta manutentrice di operare, con degrado del verde, in considerazione dell'apertura al pubblico dell'area, frequentata anche da bambini, visto il perdurante stato indecoroso dei luoghi e l'ostacolo rappresentato per la manutenzione, vista la mancanza di sicurezza dei luoghi a causa dei lavori avviati dal Cond. 2bis e mai conclusi, sentite le reiterate lamentele rappresentate a questo Comitato da numerosi abitanti del comprensorio, nonostante gli inviti a provvedere fatti da questo Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo (C.I.P.S.) al Cond. 2bis con lettere raccomandate A/R del 18/7/05, 11/11/05, 07/02/06, 21/08/07, nei due incontri avuti, e con l'esposto presentato alla Polizia Municipale XII U.O. con prot. VN 2006 / 5654 del 07/02/2006, in ottemperanza a quanto deliberato dal Consiglio Direttivo del 20.02.2008, avendo il C.I.P.S. la responsabilità della gestione, manutenzione, libera e sicura fruizione delle aree verdi (come anche previsto dal Regolamento del Consorzio e da quello del Cond. 2bis, il quale ultimo obbliga anche il Condominio a garantire la fruizione del verde soprastante), **DIFFIDA il Cond. 2bis a provvedere a sua cura e spese ENTRO 15 gg dalla ricezione della presente al ripristino dei luoghi e alla loro messa in sicurezza.** In difetto, il C.I.P.S. provvederà di sua iniziativa a recintare ed interdire la frequentazione dell'area, al solo scopo di limitare e circoscrivere il pericolo, sino a quando il Cond. 2bis non provvederà a quanto di competenza. Le aree resteranno pertanto escluse dalle operazioni di manutenzione non essendo possibile garantire non solo la regolare cura, ma soprattutto la sicurezza per gli operatori e per i fruitori. Ogni onere sostenuto dal C.I.P.S. per la realizzazione della recinzione (che come da preventivo allegato ammonta ad € 1.980,00), nonché per la successiva rimozione, smaltimento ed eventuali ripristini delle aree verrà addebitato al Cond. 2bis.

Fin d'ora il C.I.P.S. si esonera da ogni responsabilità derivante dallo stato dei luoghi, da eventuali danni a persone e cose, da ogni possibile conseguenza. Responsabilità che è e resta totalmente carico del Cond. 2bis.

Comitato Intercondominiale Prato Smeraldo

Andrea Buzi

Letto e confermato

**Consorzio tra Coop. Edil. Solidarietà Sociale a r.l. in liq.
*Giulio Romano***