VERBALE CONSIGLIO DIRETTIVO CQPL 2.0 – N. 11/2019

In data 7 novembre 2019 si è riunito, presso i locali del centro polifunzionale di piazza Leon Battista Alberti, l'undicesimo Consiglio Direttivo del Comitato di Quartiere Parco Leonardo 2.0.

Sono presenti i Consiglieri:

Daniele Aremi	A	Alina Fedorova	A
Fabrizio Buzi	P	Francesca Graziani	P
Jascin Calafato	P	Giulio Morelli	P
Francesco Carpentieri	A	Marina Ortis	A
Barbara Cerusico	P	Albino Riccio	P
Stefano Conti	P	Carmelo Sapienza	P
Valentina D'Angelo	P	Mario Valvo	A
Vinicio De Luca	A	Paolo Vece	P

e gli intervenuti di cui al foglio presenze allegato agli atti.

Presiede la seduta il Presidente del CQPL 2.0 **Antonio Canto**; funge da segretario, il Segretario del CQPL 2.0 **Giuseppe R. Fatiga**.

Dichiarata validamente costituita l'adunanza, la riunione si apre alle ore 18:50.

Il Consiglio Direttivo è chiamato a discutere e deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno:

1. Proposta SPIGES;
2. Sicurezza;
3. Organizzazione eventi di Natale;
4. Convenzioni;
5. Varie ed eventuali;
6. Data prossima riunione.

I. PROPOSTA SPIGES

La seduta è aperta dal Presidente **Antonio Canto**, il quale dopo aver elencato i punti all'ordine del giorno rimarcandone la particolare rilevanza, cede immediatamente la parola ad **Albino Riccio** il quale ha elaborato, insieme con **Mario Valvo** e con l'ausilio di alcuni Amministratori di condominio, un'articolata proposta per risolvere l'annoso problema del Consorzio SPIGES.

Se approvata dal Consiglio Direttivo, tale proposta sarà avanzata in occasione della prossima assemblea annuale del Consorzio.

Albino Riccio espone quindi il contenuto del piano, che si compone di due fasi, partendo dalla situazione attuale che vede SPIGES incapace di erogare la maggior parte dei servizi a causa delle somme a bilancio distolte (circa 600.000 euro, pari a quasi la metà dell'intero budget consortile) per far fronte ai numerosi contenziosi aperti contro i Consorziati al fine di recuperare le morosità accumulate negli anni (circa 1,8 milioni di euro).

Morosità, spiega l'avvocato, aggravate anche da una serie di colpe e mancanze: del Consorzio stesso, che fino al 2011 non ha mai richiesto il pagamento delle quote (coperte in quegli anni dagli anticipi del Costruttore per circa tre milioni di euro); degli Amministratori di Condominio, che non hanno provveduto ad accantonare fondi pur sapendo che prima o poi sarebbe arrivato la *redde rationem*

con il Consorzio; infine, dei condòmini inadempienti, che spesso hanno intentato cause temerarie a vario titolo continuando a non pagare gli oneri consortili.

▪ **LA FASE 1:**

La prima fase della proposta prevede una ricontrattazione dei crediti vantati dalle aziende fornitrici nei confronti del Consorzio, da realizzarsi attraverso delle permutate immobiliari ed un prolungamento dei contratti; inoltre, poiché il Costruttore ha crediti verso il Consorzio (i tre milioni di euro di cui si è detto in precedenza), e debiti verso i Condomini (le quote condominiali) i quali, a loro volta, li hanno verso il Consorzio, è di tutta evidenza che, attraverso delle lettere di compensazione fra i crediti e i debiti reciprocamente vantati dalle parti, si potranno ottenere indubbi ed importanti benefici per tutti.

Fondamentale è che gli Amministratori di condominio inseriscano le quote del Consorzio nel bilancio ordinario e non in una gestione separata, di modo che le eventuali azioni legali contro i morosi siano intentate dai Condomini stessi e non da SPIGES, il quale così non registrerebbe più distrazioni di quote consortili per spese giudiziarie.

Si dovrà provvedere altresì all'esatta attribuzione delle quote consortili ai vari Condomini, graduandole in proporzione sia al valore millesimale sia all'effettiva fruizione del servizio, onde evitare contenziosi e speculazioni: un valido criterio di riferimento, suggerisce **Albino Riccio**, potrebbe essere la superficie lorda pavimentata.

Inoltre sarà richiesta a SPIGES una gestione particolarmente trasparente, con la possibilità di esaminare i capitolati e i contratti stipulati (preferibilmente di durata massima biennale) con le aziende fornitrici scelte, consentendo agli Amministratori di condominio di verificare i rapporti di intervento ed il puntuale adempimento in termini di esatta esecuzione dei servizi.

Sarà opportuna altresì la ricostituzione di un efficiente facility management, con un dirigente cui poter inviare segnalazioni e relazioni e con cui potersi materialmente interfacciare.

Infine, sarà richiesta l'elezione di almeno due delegati (preferibilmente un Amministratore di condominio ed un rappresentante di scala) nel Consiglio di Amministrazione di SPIGES, come peraltro previsto dallo Statuto consortile.

Se tutto andrà come previsto, in circa 24-36 mesi, man mano che le casse del Consorzio si consolideranno, saranno ripristinati gradualmente tutti i servizi previsti.

▪ **LA FASE 2:**

La relazione prosegue quindi con l'esposizione della seconda fase del piano.

I Condomini offriranno al Costruttore di rientrare della propria quota parte di anticipi verso il Consorzio attraverso il pagamento di un anticipo suddiviso in tre annualità (stimato in circa 120-150 euro per unità immobiliare) restando a carico del bilancio di SPIGES solo le spese delle azioni legali in fase esecutiva, le quali, via via che giungeranno a termine, consentiranno ai condòmini di rientrare degli esborsi anticipati al Costruttore.

Ripianati quindi i debiti, recuperati gli anticipi e ripristinati i servizi consortili, le aziende di SPIGES saranno lentamente ma inesorabilmente sostituite da altre gestite dagli Amministratori di condominio, selezionate tramite gare d'appalto e supervisionate da un nuovo organismo collegiale di controllo, composto da un professionista regolarmente assunto e stipendiato e da sei membri: due delegati del Costruttore, due Amministratori di condominio e due rappresentanti dei residenti del quartiere.

Rimane inteso che se il Consorzio dovesse irrigidirsi nelle sue posizioni rifiutando ogni apertura, saranno poste in essere tutte le azioni di contrasto (bocciatura dei bilanci, azioni di responsabilità verso il consiglio di amministrazione, etc.), ritenute necessarie.

Albino Riccio termina il suo intervento formulando la speranza che ciascuno faccia il proprio dovere abbandonando azioni velleitarie e vigilando sulle attività di tutte le parti coinvolte.

E' quindi aperta la discussione sulla proposta in oggetto: si registrano le richieste di chiarimento in merito ad alcuni aspetti della fase 1 da parte di **Paolo Vece** e le repliche di **Albino Riccio**, **Fabrizio Buzi** e **Antonio Canto**.

Chiede quindi di intervenire un residente non iscritto al Comitato, il quale invita il CQPL a svolgere un'azione più incisiva sul tema dell'inquinamento (acustico, ambientale, etc.) causato dall'aeroporto di Fiumicino e di svolgere una verifica amministrativa sui bilanci di Aeroporti di Roma S.p.A.

I toni adoperati paiono fin da subito aspri e supponenti e l'atteggiamento nel complesso risulta assai poco incline ad un dialogo garbato e rispettoso al punto che è ritenuto necessario rammentare che l'attività dei membri del Direttivo è svolta su base volontaria, a titolo gratuito, distogliendo parte del proprio tempo libero ad occupazioni ben più piacevoli e rilassanti e che quindi le segnalazioni non possono mai assumere i connotati di una pretesa a fare.

Inoltre **Antonio Canto** evidenzia come l'inquinamento sia un argomento cui il Comitato ha sempre destinato grande attenzione e di cui si è già ampiamente occupato: relativamente a quello ambientale dell'aeroporto, cita l'esito di ARPA Lazio secondo cui la concentrazione di CO₂ a Parco Leonardo è circa dieci volte inferiore quello del centro di Roma.

Il Presidente assicura comunque che la questione e gli altri aspetti connessi saranno presi in carico previa verifica di presupposti, competenze e fattibilità.

Poiché il tema non è all'ordine del giorno e non ha alcun punto di contatto con l'argomento di cui si stava discutendo, si riporta il dibattito su SPIGES: offerta ogni delucidazione richiesta, il Consiglio Direttivo approva la proposta illustrata da **Albino Riccio** a maggioranza, con l'astensione di **Paolo Vece**.

II. SICUREZZA

Antonio Canto spiega che la proposta SPIGES, qualora sia accettata dal Consorzio, ha comunque dei tempi di attuazione medio-lunghi e appare non priva di ostacoli.

Per questo motivo si sta lavorando a soluzioni alternative per garantire almeno il servizio principale e più richiesto dai cittadini: la sorveglianza.

Intanto sono state installate dal Comune le prime tre telecamere su via Portuense e sulla famigerata via Peruzzi (ancora priva di illuminazione, come sottolineato da **Barbara Cerusico**).

L'area sulla quale insiste il parcheggio, di proprietà consortile, dovrebbe passare al Comune, con ciò assicurando una valida risoluzione del problema: purtroppo, come troppo spesso accade, non è dato conoscere le tempistiche.

Il Comune ci ha infine fatto sapere di aver intimato a SPIGES di installare sull'area pedonale le 20 telecamere mancanti e che l'Amministrazione stessa ne posizionerà di proprie sui luoghi ritenuti sensibili (parchi, scuole, etc.).

III. ORGANIZZAZIONE EVENTI DI NATALE

Due le idee avanzate da **Valentina D'Angelo**.

La prima è l'organizzazione di un concorso per premiare l'addobbo natalizio più bello, volto a stimolare i Residenti ad adornare le vie del Quartiere e propedeutico alla realizzazione, già per il prossimo anno, di un'ambientazione analoga al Christmas Village di Viterbo.

Il progetto prevede la collaborazione delle attività commerciali, le quali potrebbero fornire i premi a fronte di un ritorno pubblicitario.

I vincitori saranno decretati da una commissione composta da alcuni membri del Comitato o tramite un sondaggio online sul gruppo Facebook del CQPL.

La seconda proposta è di decorare un albero di natale, al posto dei classici addobbi, con le foto di chi lavora nel centro commerciale e con quelle di tutti coloro che vorranno partecipare (previa liberatoria) mediante una polaroid o altro strumento analogo.

Tutti i dettagli più minuti saranno poi discussi dal Gruppo di Lavoro "Media & Eventi".

Alcuni Consiglieri suggeriscono poi di riproporre la cena sociale di Natale che tanta partecipazione e gradimento ha registrato lo scorso anno.

Prende quindi la parola nuovamente il signore di cui si è riferito in precedenza, che con accenti via via sempre più polemicamente e concitati, ammonisce a non considerare il Natale solo una ricorrenza consumistica da festeggiare con cibarie ed addobbi, ma a pensare anche ai meno fortunati e suggerisce una raccolta fondi per l'acquisto di medicine per gli ospedali di Sarajevo.

Ancora **Antonio Canto** è costretto a chiarire che nel recente passato il Comitato si è occupato anche di solidarietà e ricorda, ad esempio, l'evento dell'anno scorso durante il quale sono stati distribuiti giocattoli ai bambini di Fiumicino le cui famiglie – come segnalatoci dai Servizi Sociali del Comune – versavano in situazioni di disagio economico.

E' quindi fatto notare come non sia necessario guardare a realtà lontane dal nostro Paese poiché anche in Italia esistono situazioni di bisogno ed associazioni che possono essere supportate economicamente (si fa l'esempio della Comunità di Sant'Egidio, cui spesso **Giulio Morelli** invita a finanziare le attività con donazioni spontanee).

A causa di un ulteriore inasprimento dei toni, la seduta è sospesa per il tempo necessario a ristabilire l'ordine. Ripresi i lavori, il Consiglio Direttivo approva all'unanimità le proposte avanzate da **Valentina D'Angelo**, la cena sociale e l'organizzazione di un evento di solidarietà da decidere in sede di Gruppo di Lavoro.

IV. CONVENZIONI

Antonio Canto fa sapere di essere ancora in attesa di riscontro con il Direttore del centro commerciale al quale è stata inviata una proposta di convenzione da sottoporre agli esercenti.

L'adunanza è quindi sciolta alle ore 20:30.