

Le proposte de '[www.ilconsorziochevorrei.it](http://www.ilconsorziochevorrei.it)'

**il "libello" delle proposte  
de 'ilconsorzio che vorrei...'**

## Le proposte de 'www.ilconsorziochevorrei.it'

Le pagine che seguono riassumono alcune delle proposte che abbiamo presentato sul sito e per la documentazione, talvolta necessaria, rimandiamo ad esso.

Tutti i progetti sono tra loro interconnessi, ma, anche per esigenze di bilancio, non possono essere realizzati con un solo intervento; abbiamo quindi pensato di stabilirne una priorità in modo da evidenziare ....

Senza un efficace controllo degli accessi al Consorzio tutte le proposte perdono di significato: se questo manca, non si può conoscere, ad esempio, quali siano le esigenze di parcheggi, quali fattori influiscano sul traffico delle auto, quale sia l'impegno dei varchi, come si possa modificare la viabilità interna, e così via ..., ma certamente fra tutte le proposte, quella relativa alla trasparenza amministrativa e gestionale del Consorzio riveste un ruolo fondamentale e, per di più, non ha alcun costo se non quello legato ad una riorganizzazione del sito ufficiale ([www.consorziotorregaia.it](http://www.consorziotorregaia.it)) e quindi è immediatamente realizzabile, semprechè esista la volontà politica.

Nella tabella che segue indichiamo, accanto alle priorità, i costi relativi, anche per smentire chi non vuole apportare modifiche migliorative con la scusa della spesa eccessiva.

Trasparenza amministrativa	Nessun costo evidenziabile, se ci riferiamo alla sola riorganizzazione del sito ufficiale.
Vigilanza (controllo accessi)	I costi sono limitati per ciascun varco dotato del sistema di rilevazione e quindi il controllo può essere realizzato a rate... In particolare può essere sperimentato il sistema di apertura dei varchi col telefonino che non ha alcun costo per gli utenti e che costa veramente poco.
Vigilanza (portierato)	Il costo è compreso in quello del controllo accessi, visto che l'archivio dei dati necessario al controllo è lo stesso del portierato.
Vigilanza (vigile appiedato)	Nessun costo aggiuntivo: occorre solo modificare il contratto con l'Istituto di vigilanza per sostituire le ronde in macchina con un servizio a piedi.
Viabilità	I costi sono legati alle variazioni della segnaletica, qualora si decida di cambiare alcuni sensi di marcia. Diverso il discorso sulla verifica del rispetto dello Statuto da parte dei costruttori: occorrerebbe creare una Commissione ad hoc.
Viabilità (parcheggi)	I costi sono davvero ridotti, se la vigilanza controllasse la correttezza dei parcheggi secondo quanto stabilito dal nostro Statuto.
Centro sportivo	I costi sono relativi al controllo di accesso al centro sportivo, a cui potrebbe essere applicato il sistema del telefonino. L'apertura del varco su via di Grotte Celoni, potrebbe invece rappresentare una effettiva spesa, come la ristrutturazione dello spazio riservato ai consorziati.
Rifiuti	La proposta è in fase di documentazione.

*Indice dei temi trattati*

VIGILANZA	pag. 2
Accessi automatizzati	pag. 2
Sistema RFID	pag. 3
Sistema cellulare	pag. 4
Portierato	pag. 5
Vigile appiedato	pag. 6
VIABILITA'	pag. 7
Parcheggi	pag. 8
CENTRO SPORTIVO	pag. 11
TRASPARENZA	pag. 12
RIFIUTI	pag. 14

*All'interno delle singole pagine, sono indicati i collegamenti alla documentazione pubblicata*

**VIGILANZA**

In questa pagina si delineano le caratteristiche che proponiamo per la nostra vigilanza (una sorta di capitolato da proporre alle ditte che dovranno esercitare la funzione di guardiania).

Gli obiettivi che ci proponiamo di raggiungere con la realizzazione del nuovo piano per la vigilanza consistono essenzialmente nell'assicurare un maggior controllo del territorio attraverso servizi che utilizzino efficacemente le tecnologie informatiche riducendo, da una parte, eventuali disagi dei nostri ospiti e/o collaboratori familiari e, dall'altra, facilitando l'accesso automatico da parte dei consorziati/residenti da tutti i varchi utilizzabili, senza creare ulteriori difficoltà di un controllo capillare degli ingressi dei consorziati/residenti e dei loro ospiti fissi (pensiamo soprattutto ai parenti, ai collaboratori familiari, agli operai per i lavori di lungo periodo, ecc.)

La proposta si riferisce a tre aree di intervento, tra loro correlate:

- \* Controllo degli accessi (con metodologia RFID)
- \* Istituzione del servizio di portierato
- \* Istituzione del vigile appiedato per un controllo capillare del territorio

**Accessi automatizzati:**

***obiettivi:***

- *per permettere ai consorziati/residenti l'accesso, sia in macchina che a piedi, da tutti gli ingressi esistenti, con identificazione automatica tramite una tessera RFID associata alla persona e/o al veicolo, "a mani libere", senza distrazioni dalla guida, senza telecomando e senza premere alcun pulsante;*
- *per permettere agli ospiti, dotati di tessera RFID temporanea o periodica, l'accesso con le stesse modalità dei consorziati/residenti per tutto il periodo previsto, dall'unico ingresso loro consentito;*
- *per individuare ingressi non autorizzati dall'unico accesso riservato agli ospiti.*

## **RFID**

A titolo esplicativo, descriviamo il funzionamento di un sistema che utilizza l'RFID; per tutte le questioni tecniche relative, rimandiamo alle 'Note tecniche' pubblicate sul sito.

Con il sistema tradizionale del controllo accessi, attualmente adottato dal Consorzio, la Vigilanza dovrebbe chiedere a chiunque, consorziato o ospite che sia, di identificarsi per poter accedere agli spazi interni e, dopo il controllo del nominativo, se compreso negli elenchi a sua disposizione, dovrebbe aprire il varco. Nel caso di ospiti, la procedura sarebbe ancora più lunga perchè, prima di concedere il passaggio, sarebbe necessario avvisare il consorziato.

E' a tutti evidente che questo modo di procedere, per un Consorzio come il nostro, sarebbe fonte di difficoltà insormontabili e quindi la soluzione di lasciar passare tutti è legata ad una ragione pratica, ma certo non soddisfa alcun criterio di sicurezza.

Con il sistema proposto, invece, il consorziato registrato viene automaticamente riconosciuto, in maniera anonima con un codice a lui attribuito, e può immediatamente passare, senza alcuna ulteriore formalità.

L'auto del consorziato è infatti dotata di una scheda magnetica (tag) che attiva un segnale inviato alla centralina che procede al controllo, in modo analogo a quanto avviene ai passaggi dei varchi 'telepass' delle autostrade.

Il centro di controllo è costituito da un sistema dotato di un'antenna incorporata che comunica il codice inviato dall'auto di passaggio al computer in cui sono conservati i dati.

Il sistema di rilevazione è costituito da due segnali: uno dell'antenna fissa e uno di risposta proveniente dall'auto.

Se l'auto non è dotata del tag il sistema non permette l'accesso se non dopo aver verificato che l'ospite sia effettivamente atteso dal consorziato: in tal modo tutti i veicoli non autorizzati possono essere identificati facilmente.

Si evita inoltre che qualche malintenzionato entri nel Consorzio indicando un nome a caso o che la vista non sia possibile per l'assenza del consorziato.

Quando l'ospite è effettivamente atteso dal consorziato, il sistema provvede a stampare un permesso temporaneo che gli permette di entrare, dopo essersi identificato alla vigilanza.

Anche all'uscita dei veicoli il sistema provvede al riconoscimento del consorziato, o dell'ospite dotato del permesso temporaneo, che sta lasciando il consorzio; ciò permette di stabilire con certezza, ma sempre in maniera anonima, a meno che non ne sia richiesta notizia da parte dei diretti interessati, l'ora in cui l'auto è uscita (con informazioni aggiuntive in caso di furto...) e di verificare che l'auto in uscita sia la stessa che aveva il permesso di entrare (evitando in tal modo che i contrassegni possano essere trasferiti da un'auto all'altra...).

Il sistema blocca all'uscita gli ospiti forniti di un permesso temporaneo per la sua restituzione, con

## Le proposte de 'www.ilconsorziochevorrei.it'

una procedura molto snella che non può creare problemi alla circolazione.

Il sistema assicura quindi a tutti i residenti un accesso senza problemi e permette invece un controllo sistematico dei movimenti degli estranei.

Quando arriva un ospite atteso da un consorziato, gli viene consegnato un contrassegno che gli permette di entrare e di sapere, ove sia necessario, l'itinerario da seguire; è inoltre possibile far inviare in maniera automatica una email o un SMS di avvertimento al consorziato, consentendo a quest'ultimo di predisporre la visita in modo opportuno:

*In conclusione, il sistema proposto permette un controllo efficace sul traffico in ingresso ed in uscita dal consorzio, non crea alcun problema ai consorziati che sono liberi di circolare senza alcuna formalità ed in assoluto anonimato (il tag non contiene alcun contrassegno identificativo del luogo di residenza (che alcuni consorziati non vogliono mostrare quando circolano all'esterno del comprensorio) ed evita certamente la presenza (o l'uscita) di persone non autorizzate (avete presente i promotori dell'ACEA o di altri enti simili che citofonano a tutte le ore?) e costituisce un effettivo deterrente per i malintenzionati (che conoscono certamente il funzionamento dell'attuale sistema di vigilanza...)*

[note tecniche sull'RFID:

<http://www.ilconsorziochevorrei.it/sezioni/vigilanza/documentazioneRFID/noteTecniche.html>]

### **Apertura con cellulare**

Fra gli altri sistemi possibili per la gestione degli accessi ne esiste uno che è realizzabile con investimenti davvero limitati: esso consiste nell'installazione di una centralina per ogni varco che viene controllato con un semplice squillo di un cellulare (senza alcun costo telefonico).

In pratica, chi vuole passare dal varco deve preventivamente registrare presso la struttura (Consorzio, Centro sportivo, albergo, bed&breakfast, ecc.) o chiedere al datore di lavoro di comunicare al Consorzio (per le ditte di manutenzione, i collaboratori familiari, gli ospiti abituali, ecc.) uno o più numeri di cellulare per poter utilizzare quel varco.

Il sistema è indipendente da quello attualmente in uso e viene quindi ad aggiungersi ad esso, senza alcun costo aggiuntivo (se si esclude un contributo di 1-2 euro, come spesa di segreteria che andrebbe ad ammortizzare l'installazione delle strutture necessarie), con notevoli vantaggi sia per la viabilità, con la diversificazione degli ingressi, che, soprattutto, per la sicurezza in quanto la riduzione del traffico dall'ingresso di via di Torre Gaia, permetterebbe un controllo puntuale degli accessi e la determinazione del numero di persone non residenti che utilizzano le strade del Consorzio, poichè, per il suo uso, si rende necessaria una registrazione al Consorzio.

Lo stesso sistema inoltre potrebbe essere utilizzato da tutti i consorziati per passare da un qualsiasi varco del Consorzio, senza acquistare ulteriori telecomandi e/o badges.

Il costo previsto per ogni varco controllato si aggira su cifre certamente compatibili anche con il nostro bilancio (1.000-2.000 euro).

A titolo esplicativo, senza alcuna indicazione specifica, indichiamo l'indirizzo del sito di una ditta che commercializza il sistema: <http://www.mexage.net/>.

## **Portineria**

### **obiettivi:**

- *rispondere alle esigenze informative dei visitatori (con una mappa dell'ubicazione dei residenti);*
- *annunciare telefonicamente al consorziato residente la visita di ospiti (servizio su richiesta);*
- *rilasciare i permessi temporanei agli addetti alle manutenzioni, ai collaboratori domestici ecc..;*
- *comunicare o ricevere segnalazioni su problemi d'interesse dei singoli consorziati e/o residenti*

Ci sembra opportuno che il Consorzio, dato il notevole impegno finanziario assegnato alla vigilanza (circa il 50% del bilancio consortile), possa richiedere un servizio aggiuntivo alla ditta assegnataria, per raggiungere gli obiettivi sopra menzionati.

Ci siamo posti il problema degli ospiti che, per la prima volta, arrivino nel Consorzio e che non sappiano quindi con precisione dove andare (a meno che non abbiano un 'navigatore').

Allo stato attuale, la vigilanza non sa dare alcuna informazione perchè non possiede un elenco dei consorziati e non può quindi neppure verificare se la persona cercata risiede all'interno del Consorzio.

Inoltre la vigilanza, così come è oggi organizzata, non può verificare la effettiva presenza del consorziato/residente, nè chiedere allo stesso se la visita sia più o meno gradita: con il nominativo dedotto dall'elenco telefonico, chiunque potrebbe introdursi nel Consorzio...

Anche per queste ragioni abbiamo pensato che, con l'evoluzione tecnologica dei sistemi di comunicazione e con l'ausilio di un semplicissimo software, tutti questi problemi possano essere facilmente superati.

In particolare pensiamo ad un archivio elettronico, gestito direttamente dalla vigilanza, che permetta di collegare il nominativo del consorziato/residente al suo indirizzo e ad uno o più recapiti telefonici da utilizzare, dietro sua autorizzazione esplicita, per avvertirlo di una eventuale visita.

Ciò eviterebbe certamente, per esempio, l'ingresso di ditte non autorizzate, il parcheggio all'interno del Consorzio di chi utilizzerà la futura Metro C, il vagabondare di rappresentanti di sette religiose, di rappresentanti di articoli per la casa, ecc. con un conseguente innalzamento della sicurezza.

Proviamo a domandarci cosa accade quando entriamo in un edificio con portiere: ci viene richiesto sempre dove intendiamo andare e, almeno nei casi migliori, la visita viene preannunciata all'interessato. Perchè non dovremmo utilizzare la stessa procedura che, con le strumentazioni oggi disponibili, è alla nostra portata?

Quando il consorziato/residente accetta la visita, il portiere fornisce al visitatore un permesso di accesso temporaneo che gli permette di circolare liberamente nel comprensorio. Ancora una volta insistiamo sulle tecnologie informatiche che consentono facilmente di stabilire i periodi di validità della tessera temporanea e quindi evitano una inutile ripetizione della procedura per tutti gli ospiti che svolgono attività lavorative presso consorziati (domestici, badanti, ditte di manutenzione, ecc.)

Ma sorge spontanea la domanda: come si dovrà comportare il portiere a fronte della richiesta di

accedere ad uno dei (purtroppo tanti) esercizi commerciali presenti nel comprensorio?  
Certamente questo è un problema che si potrebbe facilmente superare se si rispettasse il nostro Statuto che vieta tali attività, ma crediamo che comunque la stessa procedura potrebbe essere applicata anche agli ospiti degli alberghi, dei numerosi Bed&Breakfast, a quelli del Centro sportivo e delle altre attività commerciali: è sufficiente che la vigilanza avverta gli Enti interessati e fornisca ai visitatori il permesso temporaneo.

A cosa può essere utile ancora un portiere anche in una situazione come la nostra?  
Certamente a comunicare informazioni su guasti agli impianti (idrici, elettrici, ecc.) o sul malfunzionamento di allarmi per auto e/o abitazioni di persone momentaneamente assenti; certamente a fornire informazioni su mancanza di luce, acqua, gas che si dovessero verificare nei vari condomini in cui è suddiviso il comprensorio; certamente a fornire informazioni su campagne antiparassitarie e di derattizzazione stabilite dal Consorzio, ecc.

### **Vigilanza appiedata**

Cerchiamo di sintetizzare in poche righe, il progetto “Vigile appiedato”.  
Questi deve essere una figura familiare e rassicurante, istituita per garantire sicurezza e tranquillità ai consorziati. Un amico a cui rivolgersi con fiducia, che si incontra quotidianamente passeggiando sotto casa. Oltre alle funzioni di controllo e sorveglianza, deve farsi carico dei problemi del consorzio, risolvere eventuali controversie e fornire un resoconto finale dell'attività svolta, alla persona che ha manifestato il disagio.  
Deve essere immediatamente identificabile: con una divisa o almeno con un distintivo nominativo. Circola prevalentemente a piedi (o in bicicletta, non in auto). Dotato di computer palmare e telefono cellulare per rispondere in tempo reale alle richieste dei consorziati. Oltre al classico e, spesso antipatico, blocchetto delle “multe”, deve essere dotato di un altro blocchetto, rigorosamente numerato: Il “taccuino di segnalazione” per raccogliere le segnalazioni dei consorziati e i problemi che riscontra durante il pattugliamento.

Nel caso specifico di Torre Gaia, la funzione del vigile appiedato dovrebbe essere limitato al turno diurno; nessuna variazione dovrebbe invece essere apportata alla attuale regolamentazione della ronda notturna, che potrebbe continuare ad essere armata.

Le sue principali aree di intervento sono:

- **tutela della qualità urbana**, che comprende il controllo dei parchi e delle aree verdi e il contrasto della sosta di autovetture al di fuori degli spazi autorizzati, (art. 3 del regolamento di esecuzione dello Statuto), e della sosta di intralcio di veicoli (art. 4 del regolamento di esecuzione dello Statuto).  
Deve far rispettare l'art. 7 del regolamento di esecuzione dello Statuto per quanto riguarda i cani (museruola e asportazione rifiuti organici del proprio cane).  
Deve inoltre segnalare l'affissione di targhe e cartelloni pubblicitari in spazi non autorizzati (art 9 del regolamento di esecuzione dello Statuto); segnalare tempestivamente eventuali abusi edilizi (parte II, disciplina interna, capitolo III articoli: 7, 8, 9, 10, 11 e 12); controllare che non vengano abbattuti alberi senza autorizzazione (e che, in ogni caso, alberi abbattuti vengano sostituiti con dei nuovi); che non vengano avviate (o svolte) attività commerciali, non autorizzate, all'interno del consorzio.

- **convivenza civile:** ovvero deve contribuire al miglioramento della qualità reale della vita dei consorziati, controllando e contrastando il disturbo della quiete e l'inquinamento acustico, con riferimento anche alla segnalazione di antifurti di auto e/o di abitazioni (articoli 5 e 8 del regolamento di esecuzione dello Statuto).  
A proposito di antifurti per appartamenti si potrebbe anche suggerire ai consorziati di scrivere tra i numeri telefonici che la centralina dell'antifurto chiama automaticamente quando scatta l'allarme, anche quello della vigilanza.
- **sicurezza sociale**, cioè valutazione e contrasto di atti teppistici e di vandalismo, sorvegliare luoghi di aggregazione giovanile; verifica ed eventuale recupero di veicoli abbandonati (con conseguente recupero di posti auto a vantaggio dei consorziati) e costante segnalazione del degrado di strutture di sicurezza (recinzioni, attrezzature, ecc.)  
In aggiunta il vigile potrebbe segnalare la presenza di persone con comportamenti sospetti.

[per i riferimenti normativi:

<http://www.ilconsorziochevorrei/sezioni/vigilanza/vigile.html>]

## **VIABILITA'**

La viabilità e i parcheggi sono certamente un problema che di giorno in giorno diventa sempre più importante per la maggioranza dei consorziati.

L'aumento del numero dei residenti e delle auto da loro utilizzate pone questioni che possono creare difficoltà crescenti se non si regola l'accesso e la sosta dei mezzi all'interno del Consorzio che, fra l'altro, potrebbe diventare un comodo parcheggio per gli utenti della metro C di prossima apertura.

Il problema è legato al controllo degli accessi, ma anche all'osservanza delle regole stabilite dal nostro Statuto in merito ai parcheggi in occasione delle nuove costruzioni ed esige quindi un controllo capillare dell'osservanza di queste norme sia per i nuovi edifici che per quelli recentemente costruiti.

Si può pensare:

- ad una nuova viabilità che preveda l'ingresso e l'uscita da tutti i varchi attualmente disponibili (con il sistema tipo 'telepass' per i soli consorziati) per ridurre l'affollamento a via di Torre Gaia e
- ad un controllo continuo (vedere la nostra proposta sul 'vigile appiedato') delle auto in sosta, eliminando alla radice il problema delle auto parcheggiate sul marciapiede

[normativa sulla viabilità:

<http://www.ilconsorziochevorrei.it/sezioni/viabilita/accessoSosta.html>]

Il progetto è basato su due obiettivi di base:

- 1) ridurre il traffico in ingresso da Via di Torre Gaia attraverso la modifica della viabilità per gli utenti del Centro sportivo.**

Come è evidente a tutti, il notevole traffico in ingresso da Via di Torre Gaia non permette attualmente alcun controllo effettivo: abbiamo pensato quindi di ridurre il numero delle auto che usano tale accesso, chiedendo a chi debba arrivare al Centro sportivo di utilizzare l'ingresso di Via Valle Alessandra; tale modifica sicuramente produrrebbe la sperata riduzione del traffico da Via di Torre Gaia, ma nello stesso tempo farebbe sorgere il nuovo problema del controllo di quell'accesso. Da una ricerca effettuata, abbiamo trovato una possibile soluzione (ovviamente non facciamo pubblicità alla ditta di cui parleremo, che è presentata solo come esempio), che consiste in un sistema di apertura dei cancelli, delle barre, delle porte, ecc. accessibile con un qualsiasi telefono cellulare: è sufficiente uno squillo ad un numero specificato all'atto dell'iscrizione al servizio (senza nessun costo telefonico) perchè la barra venga aperta in maniera automatica, indipendentemente dal sistema attualmente in funzione sullo stesso varco.

Visto che il telefono cellulare abilitato al servizio deve preventivamente essere registrato presso il Consorzio o il Centro sportivo, ciò produrrebbe conseguenze positive per la sicurezza interna al Consorzio e ci permetterebbe di conoscere il numero dei soci esterni al Consorzio che ne usano le attrezzature.

E veniamo ai costi: tutto il sistema è costituito da alcune apparecchiature da installare sui singoli varchi da controllare, senza costi aggiuntivi per la manutenzione o l'aggiornamento dei dati che viene effettuato direttamente via SMS: all'atto dell'iscrizione al centro sportivo viene registrato il numero (o i numeri) di telefono cellulare da autorizzare fissando contemporaneamente il periodo di riferimento dell'abbonamento (con un costo per l'utente di 1-2 euro, che copre ampiamente i costi di segreteria e che quindi andrebbe nel tempo ad ammortizzare l'installazione del sistema con una partita di giro).

Lo stesso sistema inoltre potrebbe essere utilizzato da tutti i consorziati per passare da un qualsiasi varco del Consorzio, senza acquistare ulteriori telecomandi e/o badges, perchè la ditta afferma che con esso sia possibile controllare fino a 10 ingressi diversi.

La nostra proposta è di sperimentare questo sistema su un solo varco (quello di Via Valle Alessandra) per verificare sul campo la sua efficacia; in questo caso, la spesa complessiva potrebbe essere dell'ordine di 1.000-2.000 euro, compatibile anche con un bilancio come il nostro.

## **2) aumentare il numero di posti auto disponibili, con l'apertura del parcheggio del Centro sportivo.**

In attesa dell'apertura dell'ingresso al Centro sportivo per i soci esterni al Consorzio da via di Grotte Celoni, pensiamo sia possibile attivare immediatamente alcune idee già indicate:

- a) ***apertura del parcheggio interno al Centro sportivo anche nelle ore notturne***, a disposizione dei soli residenti;
- b) ***utilizzo dell'ex campo di calcio come ulteriore area di parcheggio per i soli residenti***.

L'accesso a queste aree potrebbe essere regolato dallo stesso sistema delineato sopra, ovviamente senza alcuna limitazione temporale.

## **Parcheggi**

***Di seguito indichiamo le cause della carenza di parcheggi e le nostre proposte (riportate in corsivo e sottolineate):***

### ***Posti auto disponibili***

Come sarà a tutti capitato di osservare, all'interno del Consorzio esistono parecchi posti auto che

sono dichiarati a disposizione dei soli condomini limitrofi.... Non esiste invece alcuna norma consortile che dichiari la destinazione privata di spazi sulle strade del Consorzio, anche se i posti macchina siano stati concessi al Consorzio all'atto della costruzione (come previsto del resto dallo Statuto), appunto perchè concessi al Consorzio e non più quindi di proprietà privata (vedere Art.7 dello Statuto).

Crediamo quindi necessario che i cartelli con l'indicazione di proprietà privata esposti sulle strade del Consorzio siano eliminati in modo da permettere il parcheggio a chi ne avesse momentaneamente necessità.

### **Centro sportivo**

Del problema dei parcheggi nelle adiacenze del Centro sportivo ci siamo già occupati in un'altra sezione del sito (vedere comunque più avanti alla voce Centro sportivo).

Ovviamente il problema è sicuramente legato alla politica della società di gestione che, per esigenze di bilancio, favorisce l'ingresso di persone esterne al consorzio. Il Centro sportivo è stato costruito per i soli residenti, che, fra l'altro, potrebbero recarvisi anche a piedi e il problema dei parcheggi nelle strade limitrofe non si porrebbe con la gravità attuale...ma, vista la situazione attuale e volendo risolverla senza stravolgerla, si potrebbe intervenire pensando, per esempio (ma certamente non è l'unica soluzione) a far entrare gli esterni diretti al Centro sportivo solo da altri ingressi che impediscano il posteggio al suo interno (vedere la nostra proposta in merito all'apertura di un varco a via di Grotte Celoni n. 100).

### **Alberghi e bed&breakfast**

Questi esercizi commerciali coinvolgono sicuramente persone esterne al consorzio che, a causa della collocazione periferica degli immobili, impongono agli utenti, almeno nella maggioranza dei casi, l'uso di un'auto propria che deve essere necessariamente posteggiata all'interno del consorzio anche nelle ore notturne (e qui plaudiamo alla recente delibera del CdA che obbliga chi parcheggia la macchina nelle ore notturne a qualificarsi come consorziato residente). Gli ospiti di queste strutture, pur utilizzando i servizi del Consorzio, non gli riconoscono alcun contributo (che dovrebbe essere a loro carico) e non risulta chiaro come l'amministrazione del consorzio tenga conto della situazione anomala rispetto alla destinazione residenziale del Consorzio.

Riteniamo pertanto doveroso che il Consorzio si preoccupi di normare questi casi e che stabilisca per tutti gli ospiti delle strutture un contributo specifico commisurato al periodo di permanenza.

### **Case in subaffitto**

Naturalmente non si può negare a nessuno di subaffittare parte del proprio appartamento ad ospiti, temporanei o fissi che siano, ma certamente la presenza di estranei non consorziati che, per le evidenti ragioni logistiche, almeno nella maggioranza dei casi, devono utilizzare mezzi propri, crea problemi aggiuntivi per i parcheggi all'interno del Consorzio, che non devono ricadere sulla collettività, ma che invece devono essere risolti da chi della situazione trae vantaggi economici. Le auto degli affittuari dovrebbero essere dotate di autorizzazioni temporanee a cui siano collegati contributi per il parcheggio, commisurati al periodo di permanenza, da corrispondere al consorzio

### **Posti riservati ai portatori di handicap**

Non crediamo sinceramente che, all'interno di una proprietà privata come il nostro consorzio, sia possibile ottenere una concessione comunale; riteniamo peraltro che destinare alcuni posti ai

portatori di handicap sia un segnale di civiltà a cui non possiamo sottrarci, ma che, per le concessioni esclusive, sia necessario attenersi alle normative indicate nel modulo di richiesta del Comune di Roma e che l'auto parcheggiata esponga il permesso corrispondente.

### ***Passi carrabili aggiuntivi***

Chiunque può chiedere al Consorzio di aprire un proprio passo carrabile aggiuntivo davanti alla sua abitazione, ma, al contrario di quanto accade nel territorio comunale, tale concessione non è assoggettata ad alcun contributo annuale. Poiché il passo carrabile elimina la possibilità di parcheggio agli altri, riteniamo che la concessione di un passo carrabile aggiuntivo equivalga alla privatizzazione di quello spazio e che quindi debba sempre essere accompagnata da un contributo annuale.

### ***Costruzione di mini appartamenti***

Pare una moda: da un pò di tempo a questa parte ci risulta che siano in costruzione più unità immobiliari destinate a piccolissimi appartamenti, che andranno in affitto e/o in vendita a persone che dovranno per forza risiedere nel consorzio, o almeno essere qui domiciliate. E' un problema che necessariamente verrà scaricato sulla collettività, anche se chi ci guadagna è solo chi vende o affitta. Proponiamo quindi che, fatte salve le norme in materia di parcheggi stabilite nello Statuto e nel Regolamento, gli eventuali spazi necessari alle nuove unità abitative siano gravate da un contributo annuale, come dovrebbe accadere per tutte le situazioni analoghe.

### ***Frazionamenti e vendite di parti del fabbricato***

Anche quando il consorzio viene informato di un frazionamento richiesto ed autorizzato dal Comune (e questa crediamo sia una situazione minimale), il Consorzio non si accerta sempre che le nuove unità abitative siano dotate dei posti auto richiesti dalla nostra normativa. Nel caso di frazionamenti della proprietà immobiliare, aumentando le unità abitative, dovrebbero di conseguenza aumentare i posti auto previsti e quindi il frazionamento dovrebbe sempre comportare l'indicazione dei nuovi parcheggi o essere assoggettata ad un contributo annuale stabilito dal Consorzio, nel caso che tali posti non siano effettivamente utilizzabili.

### ***Mancata osservanza delle disposizioni dello Statuto in merito alla destinazione dei posti auto***

Tutti noi sappiamo che la norma prevista dallo Statuto non è stata sempre rispettata dai costruttori e che talvolta i posti auto esterni al fabbricato, o parte di essi, vengono ricavati dai marciapiedi, riducendone le dimensioni per far spazio alle macchine. Chi non ha rispettato le norme consortili nelle costruzioni ha sottratto spazi comuni agli altri consorziati.

Il Consorzio dovrebbe effettuare un censimento dettagliato delle aree destinate ai parcheggi e confrontarle con quanto previsto dallo Statuto (modificato a tal proposito nel 1994). Per i posti auto mancanti, si potrebbe prevedere un contributo annuale da spalmare su tutti i consorziati coinvolti, per riparare in qualche modo alla mancata osservanza delle norme statutarie.

### ***Possesso di un numero eccedente gli spazi privati e/o condominiali da destinare a parcheggio.***

La norma dello Statuto prevede che per ogni unità familiare aggiuntiva, il costruttore predisponga un posto auto all'interno del fabbricato e che destini una metà dei posti complessivi a posteggio di ospiti (o a ulteriori macchine in possesso dei residenti); questa norma non prevede che una stessa unità familiare sia dotata di un numero di auto superiori a 2 e quindi, vista l'evoluzione del mercato automobilistico, non è raro che una stessa unità familiare possieda un numero di auto superiore a

tale numero.

Il contributo speciale parcheggi andrebbe pagato dal consorzio in possesso di un numero di auto superiore a 2, ovvero per la quota eccedente la disponibilità propria o del condominio di appartenenza.

### ***Posteggio di estranei al consorzio***

Già ora accade, ma certamente il fenomeno si acuirà con l'avvio della Metro C, che alcune persone parcheggino all'interno del consorzio per usare poi i numerosi mezzi pubblici che li collegano alla città.

Naturalmente questo comportamento, lesivo dei nostri interessi, potrebbe essere facilmente evitato controllando in maniera puntuale l'accesso al Consorzio con procedure del tipo che proponiamo nella sezione dedicata alla Vigilanza.

## **CENTRO SPORTIVO**

Il centro sportivo crea qualche problema perchè è utilizzato da un numero consistente di soci non residenti che, con le loro auto, appesantiscono il traffico all'interno del Consorzio e rendono difficile

un effettivo controllo all'ingresso (costringendo la Vigilanza a far passare tutti senza alcuna verifica, per non creare difficoltà alla circolazione). Per di più spesso le macchine, durante l'orario di apertura del Centro, non potendo essere ospitate nel pur ampio parcheggio riservato, vanno a occupare posti nelle vie adiacenti (soprattutto, è evidente, sulla Via Gravina di Puglia).

Inoltre, come possono sicuramente testimoniare i residenti nelle vie adiacenti, a causa dell'incremento della popolazione, spesso, anche nelle ore serali quando il Centro non è aperto o funziona in maniera ridotta, non si trova un posto auto, se non con difficoltà

Questi problemi potrebbero essere facilmente risolti con disposizioni semplici e poco (o nulla) costose, che qui appresso elenchiamo con brevi commenti:

1) ***apertura del parcheggio interno anche nelle ore notturne***, a disposizione dei residenti.

Attualmente il cancello di accesso al Centro rimane chiuso durante la notte impedendo a chi abita nelle vicinanze di parcheggiarvi.

2) ***utilizzo dell'ex campo di calcio*** (indicato con [4] sulla mappa) come ulteriore area di parcheggio per i residenti.

3) ***apertura di un varco da via di Grotte Celoni n. 100 per le auto dei non residenti*** (nella zona indicata con il numero [5] sulla mappa), con accesso solo pedonale al Centro sportivo. Attualmente questo spazio è inutilizzato. Questa proposta ha lo scopo di evitare l'ingresso e il transito dei non residenti diretti al Centro,

- con un vantaggio notevole per la Vigilanza (che potrebbe finalmente controllare chi entra nel Consorzio),
- con una notevole riduzione del traffico interno (con conseguente abbattimento dell'inquinamento),
- con un aumento consistente dei parcheggi a disposizione dei residenti anche durante il funzionamento del Centro.

4) **sistemazione del giardino** per metterlo a disposizione dei consorziati. Questa proposta, come la successiva, ha l'obiettivo di creare luoghi di aggregazione e di incontro fra i consorziati.

5) **sistemazione del locale**, attualmente grezzo, che nel progetto originale era destinato ad attività sociali dei consorziati.

L'obiettivo principale della proposta è quello di rendere il Centro sportivo finalmente punto d'incontro dei consorziati, a tutto favore anche della attuale gestione che potrebbe sicuramente raccogliere ulteriori iscrizioni ....

## TRASPARENZA

Abbiamo individuato alcuni argomenti che, secondo noi, rappresentano le informazioni indispensabili per una gestione aperta del Consorzio:

- pubblicare l'elenco dei consorziati con tutte le informazioni relative alle quote consortili di competenza;
- pubblicare i verbali delle riunioni sul sito del Consorzio, accessibili a tutti;
- pubblicare i verbali delle Assemblee sul sito del Consorzio, accessibili a tutti;
- pubblicare i contratti di servizio con ditte esterne (in primis quello sulla Vigilanza) e gli incarichi ai legali;
- pubblicare sul sito del Consorzio le delibere, i pareri le osservazioni e/o i rilievi della Commissione di Garanzia, le relazioni dei Revisori dei Conti, e quelle della Commissione di vigilanza;
- ripristinare l'effettiva pubblicità delle sedute del CdA (consentendo la presenza in qualità di uditori ai consorziati interessati, senza costringerli ad assistere ai lavori in piedi...);
- ripristinare la stesura definitiva del verbale delle sedute alla loro conclusione, senza delegare le modifiche successive a nessuno (cfr. Art. 23 Statuto);

Crediamo però che il punto dirimente sulla trasparenza sia certamente quello relativo alla **conoscenza dei millesimi e delle morosità effettive**: da questa infatti dipende la cifra che ogni consorziato deve e il peso che ha il suo voto nelle Assemblee, nelle elezioni e per il raggiungimento del numero legale nelle Assemblee. E' un diritto inalienabile di ogni consorziato, finora negato anche a revisori dei conti, che eviterebbe ogni contestazione e chiarirebbe finalmente l'importo dei 'crediti verso i consorziati' che nei bilanci vengono presentati senza alcuna possibilità di verifica. In ogni bilancio condominiale, come tutti noi sappiamo (chi non è mai stato nella sua vita ad un'Assemblea condominiale?), le spese vengono ripartite e le delibere vengono assunte in ragione dei millesimi di ciascuno dei condomini e, anche se il meccanismo di calcolo per noi è diverso da quello previsto dal C.C. per i normali condomini, la stessa regola generale viene applicata anche a tutte le nostre delibere assembleari. Naturalmente, per la legge sulla privacy, i dati dovranno essere a conoscenza dei soli consorziati-proprietari e non andranno esposti in luoghi (fisici o virtuali) accessibili ad estranei e quindi si dovrà prevedere una procedura che assicuri al 100% l'accesso ai dati ai soli aventi diritto, ma crediamo non sia difficile raggiungere tale obiettivo...

Ci auguriamo ancora che sul sito ufficiale vengano pubblicati i **contratti stipulati con ditte esterne e gli incarichi conferiti ai legali** al fine di conoscere, da una parte, quali siano le effettive competenze di chi ha contratti di servizio con il Consorzio e dall'altra quali siano le azioni legali in

atto.

Così non sappiamo quali siano e chi abbia autorizzato le spese per tutte le cause che il Consorzio ha promosso o subito, nonostante le notevoli cifre che figurano in bilancio. Queste informazioni ci potrebbero permettere di sindacare comportamenti scorretti di chi autorizza azioni legali non portate all'approvazione dell'Assemblea, come previsto dal Codice Civile a cui dobbiamo fare riferimento, impedendoci di esprimere il doveroso parere sulle azioni legali intraprese ed evitare notevoli spese come, ad esempio, nel caso della causa (persa dal Consorzio) per il campetto di calcio. Si potrebbe in tal modo evitare che i legali nominati da singoli componenti del CdA o dal presidente possano presentare parcelle stellari per cause che non possono essere promosse da consiglieri. Ricordiamo che la mancata informazione all'Assemblea in merito può comportare la revoca del Consiglio.

Quanto, infine, alla pubblicazione sul sito dei *pareri e/o dei rilievi della Commissione di Garanzia, delle relazioni dei Revisori dei Conti e della Commissione di vigilanza*, crediamo sia corretto conoscere come le Commissioni assembleari si comportino sui problemi a loro presentati o da loro sollevati per avere un quadro preciso del modo di lavorare anche in funzione delle elezioni da svolgere periodicamente.

Richiediamo in sostanza un impegno dell'Amministrazione all'*ampliamento della sezione informativa* del sito ufficiale del Consorzio (<http://www.consoziorreggia.it>) attraverso la pubblicazione delle *decisioni adottate dal CdA e dall'Assemblea, dei pareri delle Commissioni (assembleari e/o consiliari), così come dei contratti con Enti terzi e degli incarichi ai legali*.

Abbiamo infine richiesto, come nostro fondamentale DIRITTO, che, sullo stesso sito vengano finalmente pubblicate, con le dovute cautele legate alla 'privacy', le *tabelle millesimali* complete di:

*indirizzo preciso,*  
*superficie,*  
*cubatura,*  
*unità abitative assegnate,*  
*millesimi attribuiti,*  
*riduzioni applicate,*

per tutte le costruzioni dei consorziati.

Per quanto riguarda l'*elenco dei morosi*, concordando con le osservazioni dei rappresentanti del CdA, richiediamo che esso venga fornito, dietro richiesta formale e personale al Consorzio, completo di importo del debito e annualità di riferimento.

[Per consultare la disciplina in merito alla 'Privacy' e al 'Codice protezione dei dati personali':  
<http://www.ilconsorziochevorrei.it/sezioni/trasparenza/documenti/docTrasp.html>]

## **RIFIUTI**

Crediamo che la raccolta differenziata dei rifiuti sia una delle risorse economiche dell'intero Paese, ma che la sua organizzazione possa essere migliorata rispetto alle proposte attualmente applicate dalle Amministrazioni locali.

Per tale ragione cercheremo di raccogliere le informazioni necessarie per un confronto efficace tra le varie soluzioni adottate dalle Amministrazioni pubbliche e per proporre quelle che siano più adatte alla nostra realtà.

Le proposte de 'www.ilconsorziochevorrei.it'

Riferimenti:

sito: <http://www.ilconsorziochevorrei.it>

email: [info@ilconsorziochevorrei.it](mailto:info@ilconsorziochevorrei.it)

Annotazioni e osservazioni: