

Spett. Sign. Luciano Marchesini

Mi scusi se rubo ancora un po' del suo tempo ma ritengo che l'obiettivo che mi sono prefisso giustifichi un ultimo tentativo. Ho parlato con il Dott. Rigosi, come da indicazioni della sua segretaria, ma ovviamente la sua competenza si limita al discorso Nomos mentre la mia proposta riguarda anche i contenziosi sugli esterni tra i condomini di V. Pertini e la Galotti.

Mi spiace non averla potuta incontrare di persona; se me lo consente vorrei comunque provare a spiegarle meglio quanto le ho accennato telefonicamente qualche giorno fa.

In seguito alla proposta ricevuta da Galotti riguardo un indennizzo forfettario per i "difetti" sugli intonaci dei palazzi di V. Pertini, ho proposto ai residenti degli stessi di tentare una mediazione che portasse ad una soluzione più radicale, equa e definitiva della questione. Questa proposta è stata attualmente accettata dalle assemblee condominiali di V. Pertini 5,3,4,6 mentre con gli altri condomini sono in corso dei contatti.

La mia proposta parte dalle seguenti considerazioni che ritengo oggettive.

- 1) I "difetti" dell'intonaco, come si può vedere dalle foto che le ho allegato, riguardano tutti i palazzi e si manifestano nelle stesse posizioni di tutti i piani, all'esterno e all'interno degli stessi. Se è quindi vero che non costituiscono pericolo mi sembra altrettanto ragionevole l'affermare che siamo davanti ad un problema progettuale, più che a lievi ed episodici difetti.
- 2) In V. Cristoni 24 e in V. Pertini 7 si è provveduto ad un ripristino completo degli esterni; nel primo caso a seguito di un accordo tra le parti, nel secondo dopo una vicenda processuale. Il problema quindi esiste, rimane da capire qual è il compromesso migliore tra le parti per risolverlo.
- 3) Il ripristino delle facciate esterne su rasatura armata con contemporanea termocoibentazione a cappotto (ovvero l'intervento eseguito in V. Pertini 7) presenta le seguenti caratteristiche:
 - a. E' la miglior soluzione dal punto di vista tecnico
 - b. E' la soluzione più costosa
 - c. Va oltre al semplice superamento del difetto iniziale, assicurando ai residenti un risparmio energetico legato alla termocoibentazione
- 4) Questo problema ha rappresentato storicamente uno degli ostacoli maggiori al coinvolgimento dei residenti della convenzionata all'interno della Nomos.

Sulla base delle precedenti considerazioni si potrebbe quindi ragionare su un intervento contestuale su tutti i palazzi di V. Pertini, analogo a quello eseguito in V. Pertini 7, ma finanziato in parte esclusivamente dai residenti (ad es. termocoibentazione) e in parte sia dai residenti che dalla Galotti (ad es 2/3 ed 1/3).

Questa soluzione, a mio modesto parere presenterebbe diversi vantaggi per entrambe le parti:

1. Una soluzione consensuale eviterebbe i tempi e i disagi di una soluzione legale.
2. Il peso di Galotti e la dimensione dell'intervento consentirebbero di ottenere un prezzo decisamente migliore rispetto a quello ottenibile singolarmente dai vari condomini.
3. L'attuazione dell'intervento, se effettuato nel corso dell'anno corrente consentirebbe di accedere alle agevolazioni fiscali che la legge prevede per le ristrutturazioni, rendendo più appetibile per i condomini il rapporto costo/benefici.
4. L'intervento si potrebbe legare ad un ingresso della convenzionata nella gestione del comprensorio, con modalità e regole da definirsi ma con sicuro vantaggio per quella parte di residenti che sino ad oggi hanno sostenuto, da soli, le spese di gestione del verde.
5. Da non sottovalutare infine i risvolti in termini di immagine che l'intervento potrebbe avere.

Io non posso e non voglio fare i conti in tasca agli altri, nè ho le conoscenze tecniche e legali per sviscerare i dettagli della presente proposta.

Mi sono rivolto a Lei semplicemente per capire se questo modo di procedere può trovare il suo interesse per poi eventualmente proseguire formalizzando il tutto con le strutture preposte.

Personalmente non mi ritengo un abitante della convenzionata bensì un residente della Meridiana e in questo senso mi sono attivato in questi anni (nel Comitato, nel Circolo, intervenendo nei confronti del Comune, all'interno delle istituzioni scolastiche) per valorizzare il nostro comprensorio e la comunità che lo occupa a prescindere dai relativi luoghi di residenza.

Ritengo che oggi, per una serie di circostanze (i benefici legislativi, il contributo comunale per la manutenzione delle aree verdi etc.), si presentino condizioni uniche per risolvere diverse controversie e far decollare definitivamente la gestione unitaria del comprensorio, mi sembrava un delitto non effettuare almeno un tentativo per coglierLe.

In attesa di un suo gentile riscontro La saluto cordialmente

Andrea Graffi