COMITATO CIVICO DI VIA PIENZA (CO.CI.PI.)

Comunicato n.30 del 15 Ottobre 2026

Il 1° ottobre 2026 si è svolta la prima assemblea condominiale con il nuovo amministratore, in ordine alla quale il Direttivo COCIPI ritiene di dover fare una sintesi di massima ed alcune considerazioni che, ovviamente, nulla hanno a che vedere con l'ufficialità del relativo verbale trasmesso a tutti i condomini. Gli otto punti dell'OdG. hanno evidenziato una situazione complessiva davvero critica ed emergenziale che dovrà essere affrontata con metodi e procedure migliorativi rispetto al passato e con una maggiore partecipazione della collettività condominiale, anche alla luce degli oneri pecuniari che a breve graveranno su tutte le famiglie. Nel corso delle oltre cinque ore di assemblea , dai connotati più ricognitivi che decisionali in senso stretto, il nuovo amministratore ha compiuto una disamina su tutti i temi caldi in evidenza, mostrando di stare sul pezzo su ciascuno di essi con puntuale cognizione di causa. La prima nota lieta percepita è che finalmente si è instaurata una comunicazione tra amministratore ed amministrati, a tutto vantaggio dell'invocata trasparenza su ogni spesa e procedura relative al condominio.

Il **primo punto** ha riguardato la causa che il nuovo proprietario del manufatto all'ingresso di via Pienza (ex Elettro Distribuzione), intenzionato a costruire appartamenti in detta area, ha instaurato nei confronti del Condominio affinchè il tribunale adito gli riconosca l'estraneità dal nostro Condominio sulla base della non inclusione della famosa particella 20 nel novero dei beni condominiali, con correlata richiesta di esenzione dal pagamento degli oneri condominiali. Su tale vexata quaestio si potrebbero scrivere centinaia di pagine di diritto, ma ci limitiamo a dire che fondamentale è stata la costituzione in giudizio, che tra l'altro ci ha permesso la chiamata in causa del terzo (l'ENPAM), anche se qualcuno ha sottolineato come, pur in evidente stato di necessità, per di più in piena estate, ai condomini dovesse essere comunicata preliminarmente tale attività giuridica, oltre al nome dell'avvocato prescelto ed ai contenuti delle eccezioni formulate in detta sede. In ordine a tale contenzioso un condomino ha espresso la volontà di dissociarsi, insieme ad altri condomini della medesima palazzina,dalla partecipazione alla lite ex art.1132 c.c. e di condividere solo il petitum chiesto in subordine dalla società che ha agito per il "distacco". L'Amministratore richiama la giurisprudenza in materia per cui tale dissenso ex art.1132 non è applicabile alle liti tra condomino e condominio.

Al **punto 2** è stata data informazione alla assemblea della opposizione del condominio al decreto ingiuntivo della società Hera Gas Luce, in merito a pretese apparse lacunose e contraddittorie, oltre che prescritte. Il **punto 3**, passaggio di consegna tra vecchio e nuovo amministratore, ha portato alla luce una situazione sconosciuta ed impensabile per il Condominio con una esposizione per circa 480.000 euro e tante questioni da risolvere, in primis quella della gestione del verde e degli alberi di alto fusto. In particolare preoccupa la morosità **(punto 4),** che ha raggiunto cifre impressionanti. Il nuovo amministratore ha già inviato nel periodo estivo solleciti bonari per 280.000 euro che hanno sortito un rientro parziale di 50.000 euro, anche se per procedere alla fase esecutiva delle posizioni debitorie bisognerà attendere l'approvazione dei relativi consuntivi di bilancio. Una situazione molto pericolosa, a rischio in gestibilità, che ha il suo caso più rappresentativo nella fattura di 106.675 euro **(punto 6)** emessa dal "consorzio…srl" sulla base di presunti lavori di gestione e manutenzione del verde, inclusa la paradossale dinamica del taglio di alcuni pini con un video shock che ha fatto scalpore anche sui social, determinando la chiusura del cantiere da parte dell'Inail. Spinosa anche la panoramica relativa a fornitori che esigono il saldo di fatture **(punto 5)** alcune delle quali mai verificate nei contenuti e nella effettiva esecuzione dei servizi resi. Lo scenario sinteticamente abbozzato ha indotto l'assemblea **(punto 7**) a valutare di procedere ad una nuova gestione del verde e ad una riqualificazione delle aree comuni con ipotesi di stanziamento di

un Fondo di accantonamento per fronteggiare le spese straordinarie. Trattandosi di una assemblea di ricognizione e confronto su una situazione di estrema instabilità gestionale, emersa solo adesso, non sono state assunte decisioni specifiche, rimandate alla prima assemblea utile, inclusa la proposta di sospendere o revocare il compenso per l'attività in prorogatio dell'amministratore uscente, alla luce delle tante carenze emerse in questa prima fase di ricognizione. Il presidente del Cocipi ha chiesto al nuovo amministratore che il verbale della passata assemblea del 15 giugno fosse integrato dalla menzione della sua proposta di corrispondere il compenso all'amministratore uscente per l'attività in regime di prorogatio solo al termine della verifica dei lavori e dei costi inerenti alla gestione dell'abbattimento degli alberi di alto fusto, proposta cha ha determinato un ampio dibattito senza alcuna decisione di voto. Insomma abbiamo a che fare con uno scenario critico su tutti i fronti, dalla situazione di cassa alla gestione del verde, dall'annoso problema della morosità al contenzioso aperto su vari fronti, oltre alle pretese dei fornitori e tanto altro ancora con mille cose ancora da conoscere, da chiarire e da risolvere. Intanto una breccia nella comunicazione è stata aperta e per la prima volta tutti i punti all'ordine del giorno sono stati affrontati, un record.

Alla luce di tale contesto, succintamente illustrato, da più parti è stato ipotizzata una attività del CoCiPi a sostegno dell'amministrazione condominiale ed a vantaggio della collettività residente in via Pienza. Diciamo che la mission del Comitato è ben nota, geneticamente ancorata alla vicenda voragine e strada, ma è altrettanto vero che esso è costituito interamente da condomini, con le prerogative di controllo sulla gestione condominiale che essi per legge possono vantare. Il CoCiPi potrebbe organizzare dei gruppi di studio e di lavoro su specifici temi, per esempio per la verifica delle fatture o della effettiva esecuzione dei servizi di cui si chiede il pagamento ed altro ancora. Si tratta, a ben vedere di attività riconducibili pienamente allo status di condomino uti singulus ed ai suoi diritti, ma che, raccordate in un organismo (autorizzato dall'assemblea), potrebbe sortire effetti positivi nella gestione di alcune dinamiche condominiali. Per ora si tratta di mere ipotesi, di semplici proiezioni di sinergia, ma se esiste una chiara volontà in tal senso, non è impossibile realizzare tali gruppi di verifica, ovviamente aperti a tutti i condomini, solo coordinati dal CoCiPi, che procederebbe alle convocazioni, alle stesure di relazioni ed a quanto altro occorra per il loro ottimale funzionamento.

IL DIRETTIVO