

Raccomandata A.R.

Spett.le
Toro Immobiliare S.r.l
Via Cassia, 627/a
00189 Roma (RM)

Spett.le
ICO 2002 Immobiliare S.r.l.
Via Vigna del Piano, 73/75
00060 Riano (RM)

Spett.le
Astro Immobiliare S.r.l.
Via al Sesto Miglio, 38
00189 Roma (RM)

e p.c.

Spett.le
Amministratore
del Condominio di Via Italo Piccagli 27
Gestor5 S.r.l.
Via Vladimiro Riva, 13
Monterotondo (RM)

Oggetto: Situazione parti comuni condominio Via Italo Piccagli 27

I sottoscrittori della presente sono tutti conduttori di appartamenti siti nel condominio di via Italo Piccagli 27 e, come tali, fruitori delle parti e servizi condominiali richiamati nei rispettivi contratti di locazione.

La presente viene inviata alla società in indirizzo - in quanto proprietarie di tutti gli appartamenti facenti parte del Condominio di Via Italo Piccagli 27, compresi quelli attualmente non locati a terzi – nonché all'Amministratore dalle stesse nominato, al fine di rappresentare quanto segue in ordine alla situazione di incuria e degrado in cui versano le parti condominiali ed alle conseguenti rispettive responsabilità, addebitabili anche con riferimento all'attuale e concreto pericolo per l'incolumità di persone e cose.

Di seguito vengono dettagliate le rilevazioni, da chiunque riscontrabili, documentate da alcune fotografie esemplificative in allegato.

a) Giardini, piante e alberi ad alto fusto di pertinenza

1. Grossi rami spezzatisima rimasti pericolosamente sospesi in alto e precariamente in bilico sull'albero di alto fusto nell'area del giardino lato Sud **(foto 1 e 2)**.
In quanto suscettibili di abbattersi sia all'interno della proprietà condominiale che all'esterno, il pericolo che possano provocare seri danni, sia alle persone che alle proprietà terze, sussiste in concreto ed è tutt'altro che imprevedibile.
2. Mancata potatura degli alberi ad alto fusto che sono arrivati ormai a toccare il fabbricato **(foto 3)** o che incombono sulla via Piccagli esponendo al pericolo i passanti **(foto 4)**
3. Altri rami spezzati, già abbattutisi al suolo ma non rimossi, né messi in sicurezza **(foto 5 e 6)**
4. Materiale di risulta che da mesi è disseminato un po' in tutte le aree del condominio e mai rimosso, che testimoniano la persistente assenza di manutenzione ordinaria **(foto 7-12)**.
5. Mancata disinfestazione da parassiti e zanzare.
6. Numerosi segni di cedimento del mattonellato dei vialetti di camminamento, nonché dei muretti di contenimento delle aiuole, dei gradini delle scale **(foto 13-15)**

7. Rottura dei vetri dei parapetti che, ancora non riparati, espongono i frequentatori del condominio al pericolo di lesioni (in particolare i bambini) **(foto 16)**

b) Garage, rampe d'accesso, cancelli e relativi automatismi

8. Presenza di crepe pericolanti al di sopra del cancello di accesso al garage **(foto 17)**, con pericolosi distacchi di intonaci di corposa dimensione **(foto 18)** suscettibili di provocare danni a persone e cose.
9. Lampeggianti di movimento dei cancelli fulminati e non ripristinati
10. Mancata taratura del meccanismo di chiusura automatica delle ante del cancello.
11. Malfunzionamento della serratura, in entrata, del cancello interno rampa garage.
12. Presenza di un'auto in evidente stato di abbandono mai rimossa

c) Ingresso, targhe e cassette postali

13. Cassette postali divelte, senza serratura ed in evidente stato di abbandono **(foto 19)**.
14. Etichette dei nomi in molti casi illeggibili, non essendo mai state mantenute nell'avvicinarsi degli inquilini residenti **(foto 20)**
15. L'ingresso del condominio è COSTANTEMENTE insudiciato da una massiccia presenza di fogliame e materiale pubblicitario promozionale (che, invece di essere depositato nell'apposita cassetta comune, viene malamente infilato nelle singole cassette postali sino ad intasarle e che a causa di un vortice d'aria che si crea in loco porta ad accumulare costantemente fogliame e altra immondizia proprio nella zona dell'ingresso).
Tale situazione lede profondamente il decoro del primo e principale accesso al condominio e non può essere pulita solo saltuariamente **(foto 21)**.

d) Impianti tecnici, di illuminazione, idrici per gli appartamenti e per l'irrigazione

16. E' fulminata l'illuminazione fissa delle scale di più di una palazzina e non ripristinata da almeno un anno
17. Mancata pulizia delle scale ai piani interrati e mancata rimozione di oggetti abbandonati nel vano sottoscala.
18. Mancata riparazione e reintegro di uno dei motori dell'autoclave, con conseguente diminuzione della pressione idrica negli appartamenti.
19. Utilizzo di un solo serbatoio tampone.
20. Piante dei giardini comuni in sofferenza per mancato funzionamento dell'impianto di irrigazione almeno da due anni a questa parte.
21. Ascensore Pal. B malfunzionante da anni. Si ferma frequentemente se utilizzato già a mezzo carico e produce forti rumori quando in movimento.
22. Illuminazione giardini, vialetti, piscina con parecchi punti luce non funzionanti o lampade fulminate e non sostituite da molti mesi **(foto 22)**

e) Vasca piscina, piano vasca, arredi, illuminazione, dotazioni igieniche e di sicurezza

23. Il fondale ed il bordo della piscina non sono stati sottoposti a seria manutenzione da almeno tre anni.
Gli interventi di mero "rabberciamento" finora eseguiti si sono rivelati insufficienti già dopo appena pochi giorni di utilizzo della vasca.
Ciò non solo compromette l'estetica dell'impianto (in consonanza con il degrado delle altre parti comunicome sopra evidenziato) ma altresì inficia la stessa possibilità di una corretta pulizia del fondo della piscina con le conseguenze di gestione e di salubrità che ne derivano (l'acqua è verde e torbida!)
Inoltre, lo sbriciolamento del materiale inadatto utilizzato per la stuccatura, rende spesso "tagliente" l'appoggio nella parte dove si tocca (alcuni ospiti hanno lamentato ferite agli arti

- inferiori) ed espone al rischio di mandare nei filtri materiale dannoso per le pompe compromettendo il funzionamento dell'intero impianto **(foto 23- 26)**
24. Le scalette di accesso in vasca sono pericolanti da almeno 5 anni e non consone a garantire la tenuta di chi le usa **(foto 27 e 28)**
25. E' stata rimossa, anziché ripristinarla, l'unica doccia presente, creando di fatto l'impossibilità per i bagnanti di effettuare la doccia prima di entrare in vasca, con conseguenze igieniche facilmente immaginabili, oltre che introducendo la possibilità che venga aumentata la presenza in acqua di sabbia, terra e quant'altro possa essere involontariamente introdotto dai bagnanti, soprattutto bambini **(foto 29)**.
26. L'area verde prospiciente alla piscina è completamente incolta, con materiali di risulta abbandonati da almeno un anno **(foto 30 e 31)**
27. Gli arredi del piano piscina non sono stati mantenuti, sono incompleti e non si è provveduto a riparazioni o reintegrazioni di quanto logoratosi nelle stagioni precedenti. L'assistente bagnanti non è in possesso delle chiavi del deposito dove alcuni arredi giacciono inutilizzati
28. Non sono stati comunicati formalmente (anzi esistono comunicazioni in totale contraddizione fra Proprietà e Amministratore) né i costi preventivati a copertura della stagione in corso per il servizio piscina, né le coperture assicurative verso i residenti ed eventuali ospiti, né la regolamentazione principale e accessoria di fruizione dell'impianto
29. Sin da domenica 2 luglio u.s. lo stato della piscina versa in un evidente problema di trattamento delle acque, con conseguente presenza di alghe che ne hanno colonizzato il fondale rendendola completamente verde. La situazione si è ripresentata più volte nel corso dei giorni nonostante gli interventi palliativi messi in atto dalla società di gestione e la conseguente impossibilità di balneazione per giorni dell'impianto **(foto 32 e 33)**
30. La pompa e la centralina preposte al mantenimento dei valori dell'acqua non può essere utilizzata perché talmente rumorosa da procurare fastidio alle abitazioni prospicienti.
31. Il pesante cancello che dal piano garage introduce al piano piscina risulta poggiare su un solo perno arrugginito, avendo la ruggine già compromesso gli altri due **(foto 34 e 35)**, risultando prevedibile un cedimento con rischio di seri danni per l'incolumità di persone e cose.

* * *

La **situazione di incuria e degrado** come sopra dettagliata e documentata **compromette la normale fruibilità delle parti comuni** da parte di tutti i conduttori degli appartamenti.

Inoltre, le situazioni di pericolo segnalate **espongono le società in indirizzo e lo stesso Amministratore del Condominio a responsabilità** sia civili che penali per eventi dannosi che dovessero derivare a terzi, compresi i conduttori e i loro ospiti.

Si rammenta che con i contratti di locazione *inter partes* è attribuito l'uso e il godimento *sia* dei singoli appartamenti, *sia* delle parti e servizi comuni e condominiali, che le società locatrici hanno il precipuo obbligo di mantenere in buono stato d'uso e manutenzione.

Il sopra lamentato persistente inadempimento di tale obbligo, perdurato da oltre un anno, ha alterato il sinallagma delle prestazioni corrispettive previste nei singoli contratti.

Quindi, in considerazione delle degradate condizioni del contesto in cui gli appartamenti sono venuti a trovarsi, i sottoscritti conduttori espressamente si riservano opportune **azioni per il riconoscimento di una consistente riduzione del canone locatizio**.

Il reale interesse dei conduttori – che dovrebbe coincidere con quello delle società in indirizzo, quali proprietarie degli stabili condominiali – è tuttavia quello di veder prontamente ripristinato il corretto stato d'uso e manutenzione delle parti e servizi condominiali.

