

# REPORT



con il sostegno  
della legge  
regionale Emilia-  
Romagna n.3/2010

Giovedì 14/12/2017

Faenza – Via Fornarina 10

Martedì 19/12/2017

Ravenna – Via Eraclea 33

30

8

Entrambi gli incontri si aprono con una breve introduzione per fare sintesi sul punto del percorso Condomini Collaborativi: dopo i 4 incontri realizzati nei condomini ACER di Ravenna e Faenza e con l'elaborazione dei dati dei circa 60 questionari ricevuti, il Tavolo di Negoziazione ha proceduto alla lettura e ad una prima analisi delle proposte raccolte per studiare quali forme di partecipazione sarà possibile attivare con questo nuovo Regolamento, rispettando i Regolamenti già in essere nel rapporto fra ACER e gli inquilini

Il Tavolo è un gruppo formato da vari uffici e ruoli di ACER (area legale, manutenzione, mediazione, urp, presidente) dal Comune di Cervia, Comune di Ravenna, Comune di Faenza, Comune di Castel Bolognese, Villaggio Globale ed da alcuni assegnatari in rappresentanza degli inquilini (Gruppo Gullinsieme di Ravenna e Associazione VIP di Granarolo Faentino).

Si riporta ai partecipanti il quadro che sta emergendo, ma non ancora definitivo, dentro al quale verrà formulato nei prossimi mesi la bozza del nuovo Regolamento. Tale quadro è un risultato intermedio al quale il Tavolo di Negoziazione è giunto sulla base dell'analisi delle proposte, delle idee e delle esperienze già in essere raccolte durante gli incontri partecipativi.

- Molti temi emersi negli incontri partecipativi sono già disciplinati dai regolamenti precedenti dei Comuni e dalle leggi regionali, quindi non saranno regolamentati da questo progetto. In particolare la divisione di competenze fra ACER e gli inquilini (già indicata nel Regolamento per la Ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari) non può essere superata da questo nuovo regolamento.
- Verrà scritto 1 solo regolamento e non 2, come si era previsto inizialmente, ma verrà dedicata una parte specifica alle autogestioni.
- Il regolamento sarà ampio e presenterà diverse modalità di attivazione e partecipazione. Si propone di comporre, in base al nuovo regolamento, la formulazione di “patti di collaborazione” specifici tra i condòmini ed ACER (come avviene nell’ambito dei regolamenti dei beni comuni attivo in molti Comuni d'Italia).
- Le modalità di attivazione di un “patto di collaborazione” verranno specificate in un vademecum (un documento parallelo con linguaggio semplice e grafiche che servirà a promuovere il patto): gli inquilini possono proporre ad ACER un progetto di collaborazione.
- Altre forme di sostegno delle attività potranno essere: i mezzi, il sostegno organizzativo e eventualmente il contatto con altri enti locali.
- Non saranno previste modifiche e sconti sui canoni d'affitto (ad esempio per chi si impegna come cittadino attivo).
- Le attività non dovranno prevedere scambi economici. ACER accetta soggetti che assolvono attività interne per il condominio solo se sono in regola o se sono assegnatari interni al condominio.
- Anche “fondi cassa” di condominio non possono essere regolarizzati o gestiti da ACER, quindi non troveranno risposte in questo regolamento le domande/risposte che riguardano l'argomento.
- Tutti i contributi sono stati presi in considerazione (molti non hanno ancora trovato risposta), si sta lavorando per trovare la cornice entro cui realizzare la maggior parte delle attività proposte.

## Modalità di attivazione di un “patto di collaborazione”:

- I progetti proposti nei patti, qualora occupino spazi comuni, è necessario che siano presentati a tutto il condominio al fine di informare e coinvolgere il numero più ampio di inquilini. ACER si riserva la possibilità di sostenere il progetto e i proponenti di questo anche in situazioni in cui non si raggiunga la maggioranza dei condomini, con l'obiettivo di sostenere anche le minoranze che hanno a cuore situazioni riconosciute di alto valore per la collettività o per il fabbricato.
- Per approvare e sostenere un'iniziativa è consigliata la partecipazione attiva di almeno 3 volontari del condominio.
- I patti possono essere attivati da gruppi informali di singoli inquilini, associazioni di inquilini o associazioni del terzo settore.
- Acer sta valutando la possibilità di sostenere i volontari attraverso un'assicurazione che copra alcune attività (non quelle già di competenza degli inquilini).
- Proposta di realizzare un decalogo per i partecipanti e referenti di scala con i principi del volontario
- ACER si fa da tramite per le relazioni con altri enti esterni (Comune, PM, ASP..) per sostenere le attività e le iniziative dei condomini
- Il Patto sarà occasione di collaborazione fra i volontari e tutti gli uffici coinvolti nelle attività individuate.

I partecipanti chiedono:

- I volontari possono recedere dal patto? In quali modalità?
- A quale ufficio bisogna rivolgersi per attivare un patto?

Successivamente è stato presentato ai partecipanti il seguente elenco, elaborato dagli operatori di Villaggio Globale cercando di sintetizzare le idee emerse nei precedenti incontri. Si riportano in **colore arancio** i commenti e le domande dei presenti a Faenza e in **colore blu** quelli dei presenti all'incontro di Ravenna. Le proposte non sono ancora state vagliate e accettate/escluse da ACER, ma vengono riportate nella loro integrità, in ordine alfabetico.

## Elenco sintetico proposte e riflessioni raccolte

### **Accompagnamento dei nuovi assegnatari:**

- **Prima di accogliere, ACER dovrebbe trovare una modalità per spiegare alle famiglie a cui è stato assegnato un nuovo alloggio come si vive in un condominio e assicurare un percorso di preparazione.**
- Il referente di scala deve essere informato da ACER rispetto all'arrivo di nuovi inquilini, al fine di comunicare l'arrivo agli altri condomini e accogliere il nuovo assegnatario.
- Gli operatori degli appartamenti ospitanti richiedenti asilo sono invitati a presentarsi con i referenti di scala e mantenere con loro la comunicazione.
- ACER potrebbe tradurre i regolamenti (a partire da questo) in più lingue...e anche i cartelli!  
**Sarebbe molto utile e “accogliente”!**

### **Animazione del condominio/quartiere:**

- Feste di vicinato

### **Assicurazione**

- Chi copre? Solo assegnatari o chi vive lo spazio (esempio la Casa Volante ospita molti bimbi del quartiere)
- Un'eventuale assicurazione deve coprire solo attività molto definite, non può coprire la vita quotidiana né le attività di competenza dei condomini

- Manleva per autorizzare i lavori
- Creazione di un registro dei volontari assicurati da ACER, che si assume i costi

## **Attrezzature:**

- Ipotesi di mettere a disposizione strumentazioni utilizzabili da diversi condomini (rastrello, tosaerba, rulli per imbiancare, [soffione...](#)). ACER non si caricherà anche dei costi di manutenzione di questi strumenti, ma sarà a carico di chi li usa (e danneggia) ripagare i danni.
- Si può prevedere una modalità per anticipare i soldi per l'acquisto di materiali e attrezzature?

## **Autofinanziamento:**

- Chiamare esterni da altri condomini ACER che hanno l'attrezzatura e fanno la manutenzione del verde come forma di autofinanziamento per il proprio condomini.
- Possibilità di prevedere raccolte fondi, sponsorizzazioni o budget di ACER a disposizione per le attività.
- [Come possono essere raccolti questi fondi? A libero titolo o va autorizzato da ACER?](#)

## **Auto-sostegno fra vicini di casa:**

- Sostituzione di una lampadina
- Aiutare i vicini: anziani, famiglie, bambini e animali
- Banca del tempo
- [Esistono esperienze attive sia a Ravenna che a Faenza, quindi si potrebbe cooperare con le associazioni locali che se ne occupano, mettendo in rete il condominio con altre persone.](#)

## **Azioni per il risparmio:**

- Pulizia pozzetti o caldaie coordinata fra più condomini o più inquilini per ricevere sconti
- Realizzare una formazione per referenti scala e collaboratori per insegnare ad utilizzare bene caldaie, termoregolatori, ecc.
- Organizzare la raccolta differenziata condominiale per ottenere una scontistica annuale sulle bollette.

## **Concessione degli spazi comuni:**

- Come possono essere chiesti gli spazi e per quali attività? (la procedura per assegnatari e terzo settore o...)
- Utilizzo anche di altri spazi: ACER sta realizzando una mappatura degli spazi condominiali esistenti
- Acer potrebbe sostenere i gruppi di inquilini poco numerosi che si attivano nell'interesse comune anche se non sono la maggioranza

## **Contrasto alla solitudine:**

- Auser (Ra) – spazio per relazioni; Faenza lo fanno i condomini già in autonomia
- Anzianibus (passeggiate in compagnia)
- Previsione di una persona interna al condominio addetta all'ascolto delle esigenze e ai problemi
- [Questa figura per svolgere il proprio compito dovrebbe avere una copertura legale](#)
- [Deve essere un progetto non solo di ACER, ma anche sostenuto da altri enti \(Comune, Assistenti Sociali...\)](#)

## **Cura del verde:**

- Giornate di pulizia
- Chiamare esterni da altri condomini ACER che hanno l'attrezzatura e fanno la manutenzione del verde come forma di autofinanziamento per il proprio condomini

## ***Cura e gestione degli spazi:***

- Allestire negli spazi comuni attività di interesse collettivo come la biblioteca, la palestra, ...
- Nel caso non ci siano spazi comuni disponibili, il capo scala o i collaboratori (sostenuti da ACER) possono trovare nuovi spazi dalle circoscrizioni territoriali o condomini vicini (vedi mappatura)
- I condomini con salette condominiali sono chiamati a regolarizzarne l'uso (accesso, chiavi, calendario, pulizia) tramite la redazione di un regolamento (uno per saletta)
- **I partecipanti sottolineano che la manutenzione è l'ufficio con cui hanno più difficoltà a dialogare e rapportarsi, sperano che questo regolamento possa aiutare a far chiarezza e a collaborare.**

## ***“Famiglie custodi”:***

- Famiglie che impiegano tempo quotidianamente nel sostenere persone non autonome del proprio condomini o anziani (in collaborazione con ASP?)
- **ACER potrebbe scontare a queste famiglie la quota amministrazione ACER dalle bollette inquilini?**

## ***Scontistica e riconoscimento economico dei volontari:***

- Tessera del volontario: raccolta di ore spese in volontariato per il condominio, che possono essere riconosciute da ACER in forma di sconti sul canone d'affitto
- Acer ha già risposto che probabilmente non ci saranno sconti: va contro altri regolamenti

## ***Sicurezza e controlli:***

- Possibilità di creare gruppi What's App di vicinato/condominio ai fini della sicurezza, in collegamento con idonei strumenti con la PM –
- **Nel Quartiere Faenza Sud ci sono già zone che aderiscono al sistema di allerta sms che arriva al capogruppo che gira a forze dell'ordine.**
- Prevedere più controlli e multe che si tramutano in lavori manuali di pubblica utilità nelle aree comuni ACER
- **ACER potrebbe controllare le caldaie degli inquilini?**

## ***Spazi e attività per bambini:***

- Auser – sostegno per i compiti + Casa Volante + Fornarina Faenza... sono tutte esperienze già attive e che rappresentano non solo un aiuto concreto alle famiglie, ma anche un'occasione per conoscersi e confrontarsi.

## ***Referenti di scala:***

- I referenti di scala e i collaboratori avranno un rapporto privilegiato di ascolto e dialogo con la mediazione e gli ispettori di ACER.
- I referenti di scala vengono scelti dai condomini durante un'assemblea di condominio e la loro nomina verrà inserita nel verbale e sarà distribuito a tutti i condomini.
- **Sono referenti di una singola scala o dell'intero condominio?**
- I referenti di scala possono essere sospesi nel loro ruolo da ACER
- **I referenti possono auto-spendere il loro ruolo con comunicazione ufficiale**
- L'impegno dei referenti di scala non può essere sostenuto economicamente da ACER
- Network fra i referenti di scala per scambiarsi buone pratiche
- **Questo è molto importante per i referenti presenti a Faenza, che colgono l'occasione per chiedere di continuare a vedersi e collaborare.**

- Il referente può organizzare piccoli o grandi gruppi di lavoro formati da volontari per adoperarsi su lavori di manutenzione o pulizia
- Quali altri sostegni potrebbe dare Acer ai referenti? La formazione fatta è stata utile e dovrebbe essere continuativa. Soprattutto trovando il tempo per scambiarsi le buone pratiche attivate o per attivare collaborazioni fra più condomini.
- Il ruolo del capo scala (i suoi compiti e le modalità di intervento/contatto con ACER) deve essere chiarito (nel vademecum?) e bisogna informare tutti.

## Conclusione degli incontri e clima fra i partecipanti

A Faenza, a conclusione della presentazione delle idee raccolte, il clima fra i presenti è molto positivo e ottimista. I partecipanti hanno apprezzato il lavoro svolto dal Tavolo di Negoziazione e da ACER e sono speranzosi di vedere i frutti di questi incontri entro qualche mese.

Anche l'elenco delle idee ha suscitato entusiasmo e voglia di sperimentare collaborazioni.

Chiedono di continuare a vedersi e fare incontri per scambiarsi le buone pratiche, anche per risolvere i piccoli problemi che rimangono all'ordine del giorno (come la pulizia dei pozzetti o delle caldaie). Erano presenti circa 25-30 persone, di cui molti capi scala. Positiva la presenza e il confronto anche con Mohamud Giama Ilaria, Presidente del Quartiere Sud di Faenza, che partecipa per la prima volta agli incontri di Condomini Collaborativi e che porta la testimonianza di alcuni progetti presenti nel quartiere e che mostra l'interesse a collaborare con i referenti scala presenti.

A Ravenna, invece, l'ambiente risulta ancora un po' più ostico e la partecipazione più scarsa. Erano presenti all'incontro 8 persone, di cui una sola presente per la prima volta e proveniente da un condominio esterno rispetto a quello ospitante. Inoltre, era presente all'incontro l'educatrice territoriale del quartiere Darsena che ha mostrato il suo interesse a seguire i progetti e a collaborare con ACER e con gli inquilini per sostenere alcune iniziative.

Gli inquilini di via Eraclea sono sfiduciati perché presenti in pochi alla riunione e hanno perciò timore che la gente non sia interessata a partecipare al Regolamento. I presenti erano comunque soddisfatti delle proposte emerse e incuriositi dalle esperienze e dai contesti molto differenti dove questi avvengono; non sono intervenuti in maniera polemica.