

APPUNTI PER CONFERENZA STAMPA 30/05/2016

Nel Comune di Biella ci sono circa 800 edifici in regime di Condominio. Quotidianamente gli Amministratori condominiali sono in contatto con vasta percentuale della cittadinanza, e devono fronteggiare dal punto di vista pratico ed operativo le questioni, i malumori, i dubbi che vengono sollevati dai propri Condomini. A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Regolamento Comunale per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, gli Amministratori Condominiali sono stati – loro malgrado – ulteriormente coinvolti nell'organizzazione e gestione di questo servizio pubblico. Sempre maggiori perplessità stanno emergendo, nella nostra esperienza, nell'applicazione della nuova TARIP, e si è ritenuto utile e doveroso evidenziarle pubblicamente, preoccupati dalle prospettive che stanno delineandosi.

Da quando il Comune ha intrapreso l'iter per giungere all'applicazione della Tariffa Puntuale, gli Amministratori, nonostante non abbiano competenze dirette in materia, né ricevano alcun compenso aggiuntivo per occuparsi di un servizio di natura pubblica, hanno prestato – nell'interesse dei propri Condomini – la massima collaborazione alla Pubblica Amministrazione Comunale ed alla SEAB, assecondando, ed in molti casi subendo, le decisioni di tali enti e la politica da questi perseguita.

La decisione di internalizzare i bidoni nelle aree private ha comportato:

- la necessità di effettuare sopralluoghi continui per verificare l'ubicazione dei bidoni, dovendo mediare le pretese della SEAB con le esigenze dei privati;
- la consegna delle chiavi di accesso ai cortili, agli androni ed alle parti private degli edifici;
- In alcuni casi si è determinato un impegno economico, in capo ai Condomini, per la realizzazione di aree delimitate e chiuse a chiave;
- ha comportato problemi igienici e sanitari all'interno dei Condomini, con l'aumento dei ratti (e quindi la necessità di attivare costosi interventi straordinari di derattizzazione) o anche solo il detrimento del decoro degli spazi comuni condominiali.
- ultimo, ma non ultimo, un significativo incremento della litigiosità tra Condomini per comportamenti e conferimenti non conformi. Lamentele, litigi, proteste che sono ricadute interamente sulle nostre spalle.

Nei casi in cui, poi, non era possibile internalizzare i bidoni è stato necessario procedere a dotare i bidoni di lucchetti. Ancora si è prestata la massima collaborazione al Comune di Biella ed alla SEAB.

Va detto che i Condomini hanno "pagato" i lucchetti, le copie delle chiavi, la sostituzione dei lucchetti in caso di smarrimento, di tasca propria.

A maggior ragione oggi, con il sistema della pesatura, il metodo della lucchettazione si è rivelato inadeguato, perché – è risaputo:

- il numero di chiavi è limitato;
- i bidoni sono di per sé stessi inadeguati e sebbene chiusi a chiave si può conferire impunemente i rifiuti in un bidone altrui;
- anche negli immobili in cui è possibile internalizzare i bidoni, sorge la necessità di chiuderli a chiave per evitare che le unità commerciali o i negozi possano conferire in quelli dedicati agli utenti residenziali. Altri lucchetti, altre chiavi, altri costi;
- resta il problema dei sacchi di rifiuti appoggiati o abbandonati presso i bidoni esterni, che vengono pesati come se prodotti dagli utenti condominiali.

Alla prova pratica tutti questi problemi rendono fallimentare il sistema prescelto ed imposto ai Condomini.

Dall'ottobre 2015, con sommo ritardo rispetto alla data in cui la nuova TARIP doveva entrare in vigore, siamo stati informati delle "novità" che sarebbero state introdotte.

- Premettiamo che, da cittadini prima che da Amministratori, nutriamo dubbi sulla liceità del sistema di raccolta con bidoni condominiali: ognuno dovrebbe pagare per la propria immondizia. Molti utenti esprimono perplessità e preannunciano contestazioni, crescono le discussioni tra i Condomini sulle modalità di conferimento. E ovviamente le lamentele cadono su noi amministratori.
- Nei Condomini inferiori a 6 unità (senza bidone condominiale) ci viene richiesto da parte di SEAB di "aprire una posizione condominiale" per detenere un bidone in cui conferire i rifiuti prodotti dall'Impresa addetta alle pulizie. Ciò ovviamente con ulteriori costi, sproporzionati al volume e peso di rifiuti prodotti.

- Ulteriore confusione è stata ingenerata dalle informazioni contrastanti, incoerenti, contraddittorie fornite da SEAB agli utenti. Sono apparsi avvisi nelle parti comuni su iniziativa dei gestori del servizio di raccolta, poi smentiti dal Comune di Biella dietro nostra sollecitazione. Permane la cattiva abitudine degli operatori SEAB di indirizzare i cittadini al proprio amministratore condominiale come se certe decisioni fossero autonomamente da noi assunte. Addirittura SEAB pretende e richiede agli utenti che sia l'Amministratore ad effettuare le segnalazioni di disservizi, le richieste di sostituzione di bidoni guasti, e ad occuparsi di svariati aspetti gestionali ed organizzativi.

- Accenniamo alle assurde richieste di dati personali dei Condomini, che SEAB unilateralmente ci ha inoltrato, in totale spregio della normativa sulla privacy. Si voleva che annualmente gli Amministratori trasmettessero ad una Società privata, quale è SEAB, tutti i dati personali dei Condòmini, dal numero di abitanti per ciascuna unità immobiliare, alle loro generalità, alla presenza di eventuali inquilini. Tutti dati che peraltro già sono nella disponibilità del Comune o della SEAB, o che comunque da questi vanno verificati ed accertati. Si è cercato invece di "usare" gli Amministratori, come dei delatori, degli agenti incaricati di far emergere le utenze "fantasma", col ricatto che - con il sistema della tariffazione a livello condominiale - la sussistenza di nuclei famigliari non denunciati avrebbe comportato danno per i Condòmini da noi amministrati. Ma tale responsabilità non può essere fatta ricadere sull'Amministratore, piuttosto è frutto delle inefficienze dell'Amministrazione Pubblica. Ancora una volta si denota il totale spregio con cui SEAB ed il Comune trattano la dignità professionale degli Amministratori, ridotti a dover sopperire - nelle intenzioni - all'incapacità degli enti responsabili di assicurare l'equa e corretta applicazione delle nuove tariffe, al punto da richiedere la violazione di norme imperative pur di raggiungere lo scopo.

- Di contro le osservazioni da noi fatte sul contenuto del Regolamento, sulle iniziative che di volta in volta venivano studiate a tavolino e che per esperienza sapevamo non avrebbero retto all'applicazione pratica, non sono state tenute in nessun conto.

L'ultima novità comunicataci da SEAB ci ha indotto ad indire questa conferenza stampa.

Entro il 30 giugno, stando alla lettera del Regolamento, bisognerebbe dotare ogni accesso condominiale di una cassetta dentro la quale custodire la chiave del cancello o del portone. Ciò per permettere a SEAB di accedere ai Condòmini più agevolmente. Peccato che più e più volte avevamo espresso la nostra contrarietà all'iniziativa.

I tagli che il Comune di Biella ha imposto a SEAB renderanno probabile il coinvolgimento di soggetti terzi nella raccolta porta a porta. Da ciò scaturiscono però problemi logistici che SEAB non è più in grado evidentemente di gestire, e la Società quindi fa marcia indietro. Pare evidente che si voglia indurre i privati ad occuparsi in proprio di condurre i bidoni al di fuori del confine della proprietà.

D'altronde, circa le cassette in questione va detto che:

- a) Inizialmente - e nel Regolamento stesso - si è parlato di cassette chiuse a chiave. All'improvviso, e secondo la cattiva abitudine di cambiare le direttive in corso d'opera, ci è stato comunicato che le cassette avrebbero dovute essere chiuse con meccanismo a combinazione. Ma le cassette con combinazione non sono prodotte per essere posate all'esterno e si romperanno entro breve termine. Le stesse ditte produttrici da noi interpellate hanno dichiarato di averne ritirato dal mercato interi stock per malfunzionamenti, e che - proprio perché fuori produzione - occorrono minimo trenta giorni per la consegna di nuovi ordini;
- b) I costi di fornitura ed installazione gravano nuovamente sui Condòmini. E quando si romperanno ci saranno disagi per il mancato ritiro dei rifiuti e nuovi costi per la sostituzione delle cassette stesse.
- c) Sorgono infine - e ciò preoccupa sia noi Amministratori che molti utenti - profili di criticità per la sicurezza degli stabili, in un periodo in cui si moltiplicano furti, atti vandalici, accessi non autorizzati in proprietà private.

Ne consegue che occorrerà quasi obbligatoriamente (e d'altronde il Regolamento lo prevede come regola, mentre la posa di cassetta rappresenta l'eccezione) organizzare l'esposizione dei bidoni a carico del Condominio. Ma:

- localmente non ci sono ditte ad oggi strutturate e disponibili a prestare tale servizio;
- ne conseguirebbero soprattutto ulteriori costi per il Condominio, in tale caso continuativi nel tempo e

non di poco conto. Con buona pace della sbandierata riduzione delle tariffe per la raccolta rifiuti. Solo basandosi sulle esperienze di altri Comuni, come Milano, che peraltro vivono evidentemente altre realtà economiche, si stima un incremento dei bilanci condominiali di qualche migliaia di Euro all'anno.

- Sussiste, comunque un problema organizzativo, perché i giorni di raccolta, a seconda del tipo di rifiuto, obbligherebbe quasi quotidianamente l'ipotetica ditta incaricata dell'esposizione ad intervenire.

- Va detto infine, anche per chiarire da subito l'irricevibilità di proposte di soluzione interna al Condominio, che vi è un'assoluta impossibilità di conferire l'incarico dell'esposizione a uno dei Condòmini, per motivi antinfortunistici, assicurativi e fiscali (quand'anche l'incarico fosse gratuito). Nemmeno i Condòmini dotati di portinaio sarebbero esenti da aumenti di costi.

Concludendo, gli Amministratori Condominiali, riunitisi in gruppo ed a stragrande maggioranza esprimono la loro contrarietà, preoccupazione ed un sentimento di sfinimento per i sempre maggiori oneri e problemi che la riforma della TARIP sta determinando.

Il Comune e SEAB parlano di riduzione delle tariffe, ma i costi vengono semplicemente ribaltati sui Condòmini, ed a conti fatti decisamente incrementati, deresponsabilizzando e disimpegnando gli enti suddetti che scaricano sugli Amministratori i propri doveri. Gli utenti, dal canto loro, fruiranno di un servizio meno efficiente, meno ordinato e sicuro, più oneroso e fonte di disagi e disservizi, e di un sistema di calcolo delle tariffe che sarà giocoforza approssimativo e sperequativo.

Così non è possibile proseguire, e riteniamo che la cessazione di ogni collaborazione con SEAB possa essere il miglior modo di tutelare i Condòmini.

Ribadiamo invece le proposte più volte esposte agli organi competenti.

Occorre attivare metodi di raccolta "individuale" dei rifiuti, più equi e logici, che assicurino la proporzione tra la tariffa e la quantità di rifiuti prodotti dalle singole utenze. Non mancano esempi in altri Comuni:

- o estendere l'assegnazione dei bidoni individuali anche ai Condòmini con più di sei unità, come avviene in altre Regioni;

- o tornare alle isole ecologiche, con conferimenti tracciabili tramite badge, come a Cossato e svariate altre realtà.

Per lo meno ci attendiamo che il Comune e SEAB desistano dall'imporre, direttamente o indirettamente, l'esposizione dei bidoni sulla pubblica via a carico delle utenze condominiali, mantenendo inalterato l'attuale sistema di raccolta, desistendo dall'imporre la posa delle cassette, o dal cercare altre analoghe fantasiose soluzioni. Siccome è stato il Comune ad imporre la politica dell'internalizzazione dei bidoni, ne sopporti tutte le conseguenze.

Altrimenti non ci resta che confidare che quella grande maggioranza di cittadini che vive in Condominio, quando vestirà i panni dell'elettorato, possa bocciare tale linea politica. Gli Amministratori, per l'esperienza maturata nella gestione delle cose comuni, ritengono che, alla prova dei fatti, già stia denunciando tutti i propri limiti.