

PIANI DI MANUTENZIONE PARTECIPATI DAGLI INQUILINI

2009 ad oggi gli inquilini delle case popolari ALER hanno subito consistenti aumenti di affitti negli alloggi. Gli inquilini inoltre lamentano da anni costi elevati nelle spese condominiali, in particolare per quanto riguarda il riscaldamento. Tutto questo avviene in una fase di crisi economica e di aumento dei costi energetici.

Si assiste ad una crescente difficoltà delle famiglie che si sta traducendo in un aumento delle morosità, molte delle quali stanno giungendo ormai alla fase giudiziale.

I sindacati degli inquilini richiedono da alcuni anni al nuovo gruppo dirigente di ALER (Presidente Luigi Mendolicchio e Direttore Valter Teruzzi) che si re-distribuisca parte dei maggiori introiti derivanti dall'aumento dei canoni, verso interventi di manutenzione straordinaria.

Nonostante le richieste la sede bergamasca di ALER è stata in questi ultimi gravemente carente nelle manutenzioni. La maggior parte dei caseggiati si trova in stato di conservazione scadente: scarsa coibentazione dei muri, coperture dei tetti scadenti, infissi vetusti, impianti di riscaldamento obsoleti.

In questo documento i Comitati degli inquilini chiedono la costituzione di una Commissione che permetta un controllo popolare, attraverso un percorso partecipativo che coinvolga gli inquilini e i sindacati, sul recupero degli immobili per migliorare la vivibilità nelle case ALER e comunali. In particolare chiediamo che i Piani di manutenzione si concentrino su alcune priorità:

1. Sistemazione dei circa 150 gli alloggi ALER resi disponibili nel corso degli ultimi due anni (a causa di decessi o trasferimenti degli assegnatari) i cui lavori per renderli adatti ad una nuova assegnazione non sono ancora terminati;
2. abbattimento delle barriere architettoniche;
3. L'avvio di programma di manutenzione ordinario e straordinario del patrimonio fermo oramai da 2 (due) anni ma comunque carente da diversi anni;

RICHIESTE DI MANUTENZIONE PROVENIENTI DAGLI INQUILINI DEI CASEGGIATI ALER

Di seguito elenchiamo le richieste provenienti dai Comitati di caseggiato che si sono riuniti e hanno elencato lamentele e richieste di intervento.

Gli assegnatari residenti a **Bergamo** in **Via Carnovali dal nr 3 al nr 29**, lamentano la seguente situazione:

1. **Abbattimento Barriere architettoniche:** le scale di accesso agli appartamenti negli edifici impediscono e limitano gli spostamenti, in particolar modo a persone disabili. Segnaliamo che negli edifici abitano diversi invalidi che si trovano quindi in grande difficoltà, e in alcuni casi impossibilità, a deambulare autonomamente. Pertanto si richiede di effettuare i lavori per superare e eliminare le barriere architettoniche che devono essere totalmente a carico di ALER. Tali lavori sono previsti dall'articolo 1 della Legge n. 13 del 1989 e i costi devono essere totalmente a carico del Locatore.

2. **Bonifica dell'umidità di risalita capillare all'interno di diversi edifici**, soprattutto in quelli in corrispondenza dei numeri civici 3a 3b 3c ed altri, l'umidità si manifesta nei muri in corrispondenza dei piani terreni o cantinati, però è presente anche sino ai piani alti. Tale fenomeno è causato da un isolamento orizzontale delle abitazioni che risulta mancante o difettoso.

3. **Risanamento dell'umidità causata dall'acqua piovana che penetra nei muri.** Si manifesta con macchie nel soffitto ma anche lungo le pareti. Tale umidità è causata dalla carente impermeabilizzazione del tetto e ha provocato negli anni macchie scure sulle pareti, fioriture di sali sulla superficie, rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco, presenza di muffe e cattivo odore. Ciò comporta per gli inquilini l'insorgere di patologie direttamente collegate all'eccesso di umidità nell'ambiente, quali allergie, raffreddori, reumatismi, ecc.

4. **Ristrutturazione degli scuri in legno deteriorati.** Molte sono le griglie o scuri in legno deteriorate a seguito di grandinate e intemperie atmosferiche, mai risanate benché si paghi un'assicurazione contro i fenomeni atmosferici che avrebbe quindi dovuto consentire da tempo la loro manutenzione e sostituzione.

5. **Sistemazione dei depositi dell'immondizia.** L'immondizia indifferenziata, ma anche plastica, è priva di contenitori e staziona per giorni prima che la Bas lo ritiri. Chiediamo di realizzare un locale chiuso oppure aumentare i cassonetti.

6. **Giardinaggio e disinfestazione.** Il taglio dell'erba viene effettuato saltuariamente e consente l'abbondante crescita di erbacce all'interno del cortile e nei vialetti laterali che diventano non solo inagibili ma rifugio per ratti e zanzare. Chiediamo che il taglio dell'erba e la disinfestazione da insetti sia fatta con maggiore frequenza e venga avvisato il Comitato.

7. **Sistemazione dell'illuminazione degli spazi comuni all'aperto, cortili e vialetti.** L'illuminazione è carente e molti inquilini hanno timore di passare la sera all'aperto.

8. **Installazione di una sbarra elettrica** nell'accesso in via Spino per limitare l'accesso al cortile, dove sono posizionati i posti auto dei condomini. Si richiede inoltre di motorizzare il cancello dell'ingresso su via Carnovali che possa chiudersi nelle ore notturne.

Richieste degli assegnatari residenti a **Bergamo in Via Carnovali dal n° 43 al n° 63:**

1. **Passaggio delle Manutenzioni** dal Costruttore e dai vari Fornitori ad ALER : tale passaggio ad oggi dopo un anno dall'inaugurazione non è stato effettuato ancora e rende difficile individuare a chi chiedere gli interventi di manutenzione e riparazione (vedi cancello di ingresso guasto da un mese con chiunque)
2. **Riparazione cancello automatico** di accesso ai garage da Via Carpinoni guasto con quindi l'accesso ai garage ipogei è accessibile a chiunque (con avvenuti furti nei garage)
3. **Assegnazione e attivazione dei 50 alloggi vuoti** e pronti da quasi un anno. questi mancati ingressi di nuovo inquilini causa deterioramento degli alloggi, mancato funzionamento degli ascensori e **mancato introito di 120.000 €/anno**(200€/mese canone mensile medio x12 mesi x50 appartamenti)
4. **Utilizzo della Sala Polifunzionale** da parte degli Inquilini come spazio di riunione e socialità (art 32 Comma 1 LR 91/1983)
5. **Taglio erba del cortile con regolarità** o q.b.:1 volta ogni 2 mesi in primavera/estate e 1 volta ogni 3 mesi in autunno inverno (per ora avvenuta 2 volte in un anno)
6. **Installazione il Portierato sociale** in un locale ad hoc; Portierato promesso pubblicamente anche sulla Stampa il 26 Novembre 2015 giorno di assegnazione alloggi.
7. **Coltivazione di piccoli orti** sociali nella striscia di terreno sita tra il muro della Centrale termica e Sala polifunzionale e il confine sud-est del Villaggio Aler 43-63
8. **Interventi vari di manutenzione**, ora lenti o nulli, su : lampioncini guasti nel cortile , guasti di alcune luci dei garage , riparazione alcuni citofoni non funzionanti ,guasti su alcuni impianti di riscaldamento o per acqua sanitaria, taratura suono dei campanelli di ingresso alle abitazioni.
9. **Posizionamento numeri civici** 43-45-47-4-51-53-55-57-59--61-63 (non esistenti!)all'ingresso generale di Via Carnovali : spesso la consegna di pacchi, raccomandate e posta non può essere effettuata per non rintracciabilità, con gravi danni.
10. **Disinfestazione** contro zanzare e insetti e sistemazione alcuni tombini con acqua stagnante con presenza di zanzare e insetti vari fastidiosi.
11. **Apertura d cancello principale** di Via Carnovali anche dai singoli citofoni., anche per ragioni di sicurezza; sono infatti **avvenuti furti sia in alcuni appartamenti che nei box**
12. **Installazione di telecamere** in opportuni punti di visione , di cui almeno una che controlli la piazzola di Raccolta differenziata Rifiuti; il Monitor di controllo e visione sarà posizionato all'interno del villaggio in un locale accessibile anche al Comitato inquilini.
13. **Temporizzazione** delle lampadine dei corridoi delle Cantine.

Gli inquilini di Bergamo, **via Rovelli n°36/1-12**, richiedono un intervento in particolare concentrato sul **sistema centralizzato di riscaldamento, di fornitura di acqua calda e sul sistema di contabilizzazione dei consumi.** Infatti il sistema di contabilizzazione dei consumi individuali non funziona e pertanto la suddivisione delle spese degli inquilini-assegnatari non avviene in base ai

consumi effettivi di ciascuna utenza. Si chiede che ALER esegua pienamente quanto previsto dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legge 102/2014, prevedendo la contabilizzazione dei consumi individuali e pertanto la suddivisione delle spese degli inquilini-assegnatari in base ai consumi effettivi di ciascuna utenza.

Inoltre si richiede:

1. Manutenzione delle **facciate degli edifici** e sistemazione impermeabilizzazione dei box.
2. Manutenzione del **giardino e potatura**. Sono anni che tali interventi non vengono eseguiti
3. Il **locale immondizia** non è recintato e l'accesso non è ad uso esclusivo degli inquilini. Viene scaricata immondizia indifferenziata dall'esterno. L'indifferenziata e ingombrante staziona per giorni, la Bas non lo ritira e gli inquilini sono costretti a trasportarlo alla Piattaforma ecologica. Chiediamo di realizzare un locale chiuso.
4. Chiusura passaggio che congiunge via Rovelli a Via Tolstoj. L'apertura incondizionata del passaggio pedonale crea notevoli problemi di sicurezza e incolumità.

Gli assegnatari residenti a **Bergamo in Via L. Luzzati nr 7-53** lamentano la seguente situazione riguardante la manutenzione:

1. **Coibentazione degli infissi:** sostituire la coibentazione degli infissi delle finestre in quanto i serramenti non assicurano una tenuta da umidità, vento e freddo, per questa ragione va sprecato il calore originato dal riscaldamento.
2. **Sostituzione delle gronde e canali di scarico delle acque piovane** in quanto, a causa della vetustà, si verificano perdite in molti punti durante le piogge.
3. **Molte serrande in legno sono da anni bucate** a seguito di grandinate benché si paghi un'assicurazione contro i fenomeni atmosferici che avrebbe quindi dovuto consentire da tempo la loro sostituzione.
4. Per motivi di sicurezza chiediamo la **chiusura dei cancelli di ingresso al cortile** del caseggiato dove il comune ha previsto il passaggio pedonale che è stato più volte contestato dai residenti.
5. Il cortile è malamente illuminato pertanto chiediamo che **venga installato un impianto di illuminazione esterno**.
6. Chiediamo che vengano avviati i lavori di **sostituzione dei casellari postali ed il loro posizionamento all'esterno dell'edificio**. Trattandosi di opere di adeguamento a disposizioni di legge obbligatorie per la proprietà (vedi Decreto 9 aprile 2001 Ministero delle Comunicazioni) e dunque non conseguenti un uso improprio degli inquilini, tali lavori devono essere effettuate a cura e spese dall'ALER.
7. **Sistemazione vaso d'espansione dell'acqua** sito in via Luzzati 19 in quanto è a rischio rottura con conseguenze negative per tutti i tubi dell'acqua connessi;
8. Denunciamo i **rapporti gravemente deteriorati tra gli inquilini organizzati dal Comitato e il Portierato sociale**. La presenza di tale servizio risulta non utile nel caseggiato che vede la presenza di un Comitato degli inquilini che già svolge in forma autogranizzata un servizio di mediazione tra assegnatari e istituzioni. Inoltre denunciemo che **la sala condominiale è totalmente privatizzata**, in quanto ad uso esclusivo del Portierato sociale. Risulta impossibile per gli inquilini utilizzarla come spazio di socializzazione e come luogo in cui svolgere l'attività di mutuo-aiuto. Infatti il Comitato organizza un sostegno alle famiglie più disagiate attraverso la distribuzione a titolo gratuito di oggetti per l'arredamento della casa (mobilio, piatti, bicchieri, pentole, ecc..) e la distribuzione di alimenti di prima necessità. Tale attività viene ostacolata dall'operatore del Portierato sociale. Chiediamo che venga garantito agli inquilini spazi di socialità e riunione. Segnaliamo che l'art. 32 comma 1 della LR 91/1983 prevede che le sale condominiali debbano essere messe a disposizione degli assegnatari. Infatti il presente articolo prevede che: "Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte degli assegnatari ... degli spazi comuni ... fornendo alle gestioni autonome l'assistenza tecnica, amministrativa, legale, necessaria per la loro costituzione e per il corretto funzionamento".

Gli inquilini residenti a **Bergamo in Via Caduti sul Lavoro, 29, 31, 33**, segnalano la seguente situazione legata a carenza e manutentive:

Civico 31: evidente macchia di umidità su ultimo piano del vano scale;

Civico 31 (garage n°6): possibile rottura tubo interrato di scarico dei lavandini genera ampie tracce di umidità sui muri; segnaliamo inoltre che gli scarichi dei lavandini non confluiscono nel pozzetto di scarico;

Civico 33: evidente distacco delle piastrelle di marmo a fine corsello, devono essere sigillate;

Civico 33: si evidenzia distacco di intonaco sul tetto della cabina dei contatori dell'elettricità;

Gli inquilini residenti a **Bergamo in Via Caduti sul Lavoro 35, 37, 39** lamentano la seguente situazione legata a carenza e manutentive:

Gli infissi delle finestre sono logori a causa della vetustà, pertanto vi sono forti infiltrazioni d'aria e acqua (in caso di pioggia), questo comporta esosi consumi di riscaldamento ca causa della dispersione termica;

Le valvole termostatiche non funzionano e pertanto una buona parte dei termosifoni su cui intervengono le valvole non si accendono

Civico 35: l'impermeabilizzazione del tetto del locale portineria è carente pertanto l'acqua che fuoriesce dal canale di gronda penetra nel soffitto del locale, creando ampia macchia di umidità; inoltre, quando le piogge sono abbondanti, l'acqua scorre e penetra, attraverso scadenti serramenti, nell'alloggio dell'assegnataria Ferrari Virginia;

Civico 35 (vano scale): a causa della scadente impermeabilizzazione delle finestre del vano scale, quando le sono abbondanti, penetra acqua e allaga le scale con pericolo di caduta per gli inquilini;

I terrazzi del piano terra che si affacciano su via Caduti sul Lavoro: si evidenziano crepe sul parapetto e sul pavimento con pericolo di caduta per gli Assegnatari anziani e invalidi (foto 3);

Canali di gronda: sono rotti e intasati, non permettono il corretto deflusso dell'acqua dello scarico pluviale, durante le piogge l'acqua allaga i balconi ma anche l'ingresso del caseggiato, penetra nei garage che si allagano e lasciano evidenti ampie tracce di umidità; chiediamo che vengano avviati lavori di pulizia interna dei canali di; inoltre chiediamo la riparazione e sostituzione dei canali di gronda rotti e danneggiati;

Ampi segni di umidità sul muro del locale box, adiacente al giardino condominiale, penetra acqua e allaga il pavimento.

A cura: Unione Inquilini Bergamo – Novembre 2016