



Roma, 07/05/2025

PROT. N.194

Sede Sociale: via Monza, 9 - 00182 ROMA
C.C.I.A.A. n. 65519
REA 65519
Tel. 06 7015613 — fax 06 7017167
Email — info@casetranvieriroma.it
PEC: casetranvieriroma@legalmail.it
Codice Fiscale: 02508980584
P.I. : 01067251007
N. iscriz. albo cooperative A104056

COMUNICATO

del C.d.A.

della Cooperativa Tranvieri Roma

Cari Soci,

mentre ci stavamo apprestando nella preparazione di una nota informativa sulle cose fatte in questi ultimi due anni, abbiamo ricevuto con stupore ed irritualmente una richiesta di documenti e dati da un legale incaricato da circa (50 firmatari) 1/5 dei soci del Prenestino e circa 1/19 della totalità dei soci della Cooperativa a cui abbiamo prontamente risposto.

Al di là della irritualità e della illegittimità sostanziale della richiesta, occorre rilevare che il primo firmatario della stessa è membro del C.d.A. della Cooperativa e che anche gli altri due consiglieri del lotto prenestino risultano firmatari.

Si assiste in tale contesto, ad un pericoloso stravolgimento di ruoli e competenze, dove ben tre membri dell'attuale Cda, al di fuori anche di ogni parametro giuridico, del regolamento e dello stesso statuto sociale, erodono il loro senso di partecipazione in piena confusione delle proprie competenze e dei poteri conferiti ai consiglieri da una elezione democratica anche a dispetto della storia di questa nostra cooperativa.

Va rammentato inoltre che tale azione legale non sarà priva di costi anche economici a carico dei soci della cooperativa.

Il tutto parte dal riequilibrio nei conti Appio/Prenestino su cui si discute da circa un anno e che i soci del prenestino stanno restituendo con la piena solidarietà del lotto Appio mai venuta meno.

Ovviamente come sempre vi terremo informati sugli sviluppi.

BILANCIO BIENNALE DELLE ATTIVITÀ DELLE COOP. VA CASETRANVIERI

L'attuale C.d.A. in carica, è arrivato al secondo anno di esercizio, ed è naturale che si compia per rappresentarlo ai Soci, un bilancio delle attività realizzate.

Il lotto Appio, che, come sappiamo, rappresenta un maggiore numero di soci, circa i 2/3 della cifra complessiva degli stessi, su impulso anche di nuove professionalità, attualmente presenti nel C.d.A, ha compiuto una rilevante mole d'interventi, che riteniamo abbia riscontrato, il gradimento della maggioranza dei soci.

Passando in rapida rassegna le principali realizzazioni di rilievo:

- 1) *una puntuale attenzione al recupero delle morosità;*
- 2) *Interventi sui locali commerciali, per la sistemazione delle formalità tecnico amministrative, rispetto agli enti locali, per una tranquillità nella gestione dei canoni di fitto;*
- 3) *l'attivazione di manutenzioni straordinarie, tese alla tutela e alla conservazione del patrimonio edilizio di proprietà comune;*
- 4) *la diminuzione dei tempi di attesa dei soci sui reclami;*
- 5) *una maggiore attenzione alla verifica delle attività poste in essere dai soci, con maggiori tempi per la ricezione del pubblico presso gli uffici;*
- 6) *la predisposizione di un piano discusso con i soci per l'implementazione della sicurezza all'interno dei comprensori e degli accessi;*
- 7) *un nuovo e rinvigorito apporto dei circoli sociali, che nella loro piena autonomia, hanno permeato la vita della nostra comunità, con una consistente e nuova proposta ludica e culturale, fortemente partecipata da molti soci giovani e meno giovani, condotta all'insegna dello stare insieme e del nessuno deve rimanere solo;*
- 8) *L'Appio ha inoltre consolidato, facendone una realtà permanente e frequentata, lo spazio co-working, ed ha aggiunto una piccola area dedicata allo sport già frequentata da giovani e meno giovani;*
- 9) *È decollato immediatamente anche lo spazio coperto riservato alle bici elettriche di pregio con porta blindata e video sorveglianza;*
- 10) *In corso uno studio approfondito in collaborazione con enti locali e lega coop, per implementare strutture per la produzione di energia alternative in modo di abbassarne i costi e modernizzare i stabili esistenti.*

Tutte queste attività hanno anche consentito, il recupero di spazi non utilizzati, ora al servizio della collettività, senza nessun aggravio di spesa.

Il lotto prenestino, che prevede la presenza di circa 1/3 dei soci dell'intera cooperativa, nell'ultima consiliatura, ha modificato integralmente la compagine dei consiglieri presenti all'interno del C.d.A.

Pur avendo comunque storicamente riconosciuto una spiccata autonomia gestionale, il lotto stenta ancora nella produzione dei tangibili risultati attesi.

Indubabilmente, è pesato l'aspetto dovuto al cambiamento totale dei consiglieri, che per la prima volta si sono affacciati alla realtà della cooperativa senza conoscerne appieno la situazione di carattere generale e la storia.

La situazione scaturita dai lavori effettuati sull'unica facciata messa in sicurezza 18 mesi fa è un rilevante esempio delle cose migliorabili considerando la temporaneità dell'evento e la grande quantità di lavori di cui necessita il lotto ancora da effettuare. Considerando che sia pure indirettamente i derivanti lavori maturati, sulla facciata di via circonvallazione Casilina, hanno in qualche modo influito anche nel riequilibrio amministrativo dei conti economici, tra i due lotti.

Comunque sia, il lotto Prenestino ha nelle sue potenzialità tutte le risorse ed energie per potere affrontare qualsiasi criticità, avendo storicamente e socialmente ancora il supporto tecnico ed economico della cooperativa tranvieri Roma di cui fa parte a pieno titolo.

Il lotto Prenestino riteniamo potrebbe divenire un punto di riferimento di un complesso e rilevante cambiamento urbanistico nel quadrante del quartiere, ma vi è la necessità di una maggiore consapevolezza sul ruolo dei consiglieri nel C.d.A., di maggiore partecipazione e di uno sviluppo di tutte le potenzialità economiche operando su due fondamentali leve, la riduzione delle morosità,

una migliore utilizzazione del patrimonio comune da mettere a reddito (debbono essere ancora fittati due appartamenti su 4 e la scelta di un tecnico professionista che prenda a cuore questo importante e rilevante e complesso immobiliare.

L'assenza di piani di manutenzioni straordinarie non giovano alla manutenzione della struttura, appare necessaria la produzione di un programma da concordare e presentare ai soci evitando quanto accaduto sulla facciata di via circonvallazione Casilina, o sui solai delle cantine o sulla manutenzione degli ascensori.

Tutti gli interventi temporanei restano superficiali e non strutturali comportando così innumerevoli piccole operazioni, che creano dei costi continui e non risolutivi.

Serve maggiore programmazione, maggiore impegno sia amministrativo che gestionale e ricerca di soluzioni condivise.

Saremo lieti di approfondire questi ed altri temi con i Soci che lo vorranno per i quali come sempre siamo a disposizione.

Testo adottato per adesione a maggioranza nella riunione del Cda del 6 Maggio 2025

Dai seguenti membri del Cda:

Maurizio Campagnani Presidente

Sesto Serra Vice Presidente

Cesarina Alessandrini Segretario

Mario Festinese Consigliere

Eleonora Rogato Consigliere