

ATER TREVISO

Periodico quadrimestrale dell'Azienda
Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Treviso

Informazioni

Anno X, n. 1, Ottobre 2006 - Poste Italiane spa - Spedizione in Abbonamento postale - 70% - DCB TV - Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 702 del 5/5/1988



Nervesa della Battaglia

In questo numero:

**Nominato
il nuovo consiglio
di Amministrazione**

**Gli interventi
di manutenzione
nel 2006**

**L'Edilizia
Sociale**

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI TREVISO**

via Gabriele D'Annunzio, 6 – 31100 Treviso
0422/296411 (centralino)
www.atertv.it - e-mail: info@atertv.it

ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO

lunedì- mercoledì – venerdì dalle ore 8,30 alle 11,30
martedì e giovedì dalle ore 15,30 alle 16,30

INFORMAZIONI (tel. 0422 296401)

dal lunedì al giovedì dalle ore 8,00 alle ore 12,00
e dalle ore 13,30 alle 17,00
venerdì dalle ore 8,00 alle ore 11,30



SEDE: via Gabriele D'Annunzio, 6 – 31100 Treviso

Centralino: 0422/296411

Internet: www.atertv.it

e-mail: info@atertv.it

SQUADRE PRONTO INTERVENTO MANUTENZIONE:

Sede di Treviso – Destra Piave: tel. 0422/304067
(telefonare dalle ore 8,00 alle ore 9,00 – altri orari: segreteria telefonica)

Responsabile: Gabriele Furlan

Sede di Conegliano – Sinistra Piave: tel. 0438/63533
(telefonare dalle ore 8,00 alle ore 9,00 – altri orari: segreteria telefonica)

Responsabile: Ilario Marcon



In copertina: Nervesa della Battaglia - Via Priula, 12 alloggi.

**Azienda Territoriale per
l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Treviso**

Presidente

Liviana Scattolon

Vicepresidente

Roberto Zava

Consiglieri

Loris Colmaor

Pierantonio Fanton

Vittorio Miatello

Direttore

Mario Caramel

Vice Direttore

Gilberto Cacco

ATER TREVISO

Informazioni

Periodico quadrimestrale dell'Azienda
Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Treviso

Direttore Responsabile

Roberto Zava

Anno X - Numero 1

**Autorizzazione del Tribunale di
Treviso n. 702 del 5/5/1988**

Stampa:

Grafiche Tintoretto Srl

Vicolo Verdi 45/47

31050 Castrette di Villorba (TV)

Spedizione in A.P.

70% DCB - TV

Coordinatore di Redazione:

Gianfranco Losego

Hanno collaborato a questo numero:

Gianfranco Losego

Paolo Zorzi

Malisa Montagner

Per comunicazioni alla Redazione:

e-mail: info@atertv.it

tel. 0422 296411

fax 0422 546332



EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Editoriale

E' con piacere che, per la prima volta, mi presento a Voi, occupando questo spazio. Sono Presidente dell'ATER della Provincia di Treviso solo da qualche mese. Forse alcuni di Voi mi avranno già sentito nominare come attuale Sindaco del Comune di Villorba. Veramente, da più di trent'anni faccio anche il ragioniere commercialista e il revisore dei conti. Credo sia stato proprio il mestiere che ho scelto a far nascere il mio interesse per il "bene pubblico".

Come tutti Voi sapete, amministrare un'azienda privata non è poi così diverso dal gestire un'economia familiare o un ente pubblico. Ci sono delle necessità (spesso tante), ci sono dei soldi (spesso pochi). L'obiettivo è sempre lo stesso: soddisfare il maggior numero di bisogni con le risorse a disposizione.

Intendo sviluppare il mio mandato su due fronti: attraverso la dismissione dei vecchi alloggi da una parte e la realizzazione di nuovi edifici dall'altra. Ritengo, inoltre, che molta attenzione vada riposta anche nella conservazione del patrimonio esistente, attraverso un programma ben preciso di ristrutturazioni e manutenzioni.

Non voglio ripetere i discorsi che si sentono da più parti sulla sempre maggiore carenza di fondi nazionali e regionali. E' vero, ma quello che è un problema non deve diventare un alibi per fare meno.

L'Azienda Ater deve intervenire dove gli spetta e non dove la negligenza dell'inquilino ha portato l'immobile ad un tale stato di degrado che la manutenzione ordinaria non è più sufficiente. Chi occupa gli alloggi li deve usare con il dovuto rispetto per il bene pubblico. Ci vuole controllo e verifica. E se serve, chi sgarra va richiamato all'ordine.

Il rispetto degli impegni deve essere reciproco. Questo ente non può fare una seria programmazione degli interventi se non può contare sulla puntualità nel pagamento degli affitti. L'Ater vuole inquilini "seri". Le graduatorie sono piene di "brava gente" che non vede l'ora di avere un alloggio ad un prezzo proporzionato alle entrate della sua famiglia. Bisogna fare posto a questi.

L'ultima cosa, ma non in ordine di importanza, è forse quella più delicata. La verifica dei requisiti. L'alloggio Ater viene assegnato in base ad una precisa situazione socio-economica. E' il permanere di quella situazione che dà diritto a continuare ad abitare in quella casa. Il lavoro da fare è enorme, ma non ci si può impegnare tanto per dare risposte al territorio se parallelamente non si ricerca la conferma di uno stato di giustizia sociale.

Chi mi ha preceduto, dal Commissario Straordinario Diego Vecchiato, al Vicepresidente vicario Roberto Zava, al mio predecessore Luca Baggio, mi lascia in eredità un'azienda matura, attiva, dinamica, ben organizzata. I miei collaboratori, in primis i componenti il consiglio di amministrazione, il direttore Mario Caramel e i dipendenti tutti, mi stanno sostenendo con professionalità, ma anche con entusiasmo, in questa che per me è una nuova avventura. Tutti importanti. Preziosi.

Ma a me serve anche la Vostra collaborazione, la Vostra fiducia, la condivisione degli obiettivi che mi sono posta. Non sono diventata Presidente dell'Ater per gestire "muri". Voglio occuparmi di "case". E le case sono tali perchè ci abitano le persone.

Il Presidente Ater Treviso
Liviana Scattolon

COSTITUITO IL NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Con decreto n. 435 del 10 aprile 2006 il Dirigente della Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa ha costituito - ai sensi dell'articolo 8, comma 2 della legge regionale 9 marzo 1995 n. 10 e dell'articolo 28 della legge regionale 10 gennaio 1997 n. 1 - il nuovo Consiglio di Amministrazione dell'Azienda.

Il Consiglio di Amministrazione, che dura in carica per l'intera attuale legislatura della regione Veneto e scade il 120° giorno successivo alla elezione della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 27/1997 e successive modificazioni e integrazioni, è composto da:

1. sig.ra Liviana Scattolon, Presidente, nominata dalla Regione;
2. sig. Roberto Zava, Componente, nominato dalla Regione;
3. sig. Pierantonio Fanton, Componente, nominato dal Comune capoluogo;
4. sig. Loris Colmaor, Componente, nominato dall'Amministrazione provinciale;
5. sig. Vittorio Miatello, Componente, designato dall'A.N.C.I. regionale.

Con delibera n. 1 del 18.04.2006 il nuovo Consiglio di Amministrazione ha preso atto della propria regolare costituzione a far data dal 10 aprile 2006.

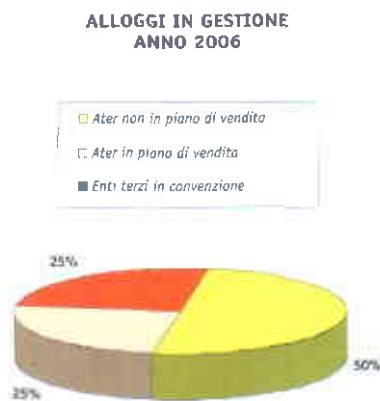
Nella stessa seduta, con delibera n. 3 del 18.04.2006, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Vice Presidente dell'Azienda il sig. Roberto Zava.

Nella stessa seduta è stato confermato nell'incarico di Direttore l'avv. Mario Caramel e di Vice Direttore l'ing. Gilberto Cacco.

LA GESTIONE DELLA MANUTENZIONE ALL'ATER DI TREVISO

GLI ALLOGGI IN GESTIONE

L'ATER di Treviso gestisce attualmente circa 6300 alloggi di proprietà aziendale e di altri enti con i quali sono state sottoscritte apposite convenzioni (comuni, regione, etc...). Nel grafico che segue è riportata la situazione degli alloggi di proprietà dell'ATER di Treviso e la collocazione o meno nei piani di vendita. Questa suddivisione è stata effettuata in relazione alle scelte che l'Azienda intende fare per gli interventi di manutenzione.



GLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ATER INSERITI NEL PIANO DI VENDITA

Sono stati generalmente costruiti prima degli anni '70 e presentano malfunzionamenti e rotture che costringono ad interventi di manutenzione ordinaria. Per questi alloggi si prevedono interventi di manutenzione straordinaria solo per casi di particolare urgenza o di necessità di adeguamento normativo. In questo caso si addebita l'intervento effettuato all'acquirente dell'alloggio al momento della compravendita. Fintanto che perdura la vendita del

patrimonio (L.560/93) gli interventi di manutenzione programmata sono ridotti alle necessità e alle urgenze.

GLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ATER NON INSERITI NEL PIANO DI VENDITA

Sono di due tipologie. Quelli di costruzione relativamente recente (indicativamente dopo gli anni '70) non sono soggetti a particolari interventi sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria. Sono previsti tuttavia numerosi interventi di adeguamento imposto da norme di legge (es. impianti elettrici) e di manutenzione programmata al fine di mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare. Quelli di fabbricazione più vecchia ereditati dal demanio o riacquisiti dal piano di vendita per mancanza di interesse all'acquisto da parte degli assegnatari sono attualmente oggetto di una completa ristrutturazione delle parti comuni e di adeguamento degli alloggi man mano che gli stessi rimangono sfitti.

GLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Sono di varie età e come tali presentano problematiche assai differenziate. Per convenzione è garantito un servizio di pronto intervento e di manutenzione ordinaria. Ogni singolo intervento di manutenzione straordinaria viene autorizzato dal Comune proprietario secondo le disposizioni previste nella convenzione. Alle tre convenzioni principali (Treviso, Mogliano, Vittorio Veneto) si sono recentemente aggiunti molti Comuni grazie al trasferimento degli

alloggi demaniali. Ora le convenzioni sono con 25 comuni e il numero complessivo ha toccato i 1530 alloggi.

RAPPORTO TRA PROPRIETARI E LOCATARI NEI FABBRICATI POSTI NEL PIANO DI VENDITA

Altro dato utile alla comprensione dell'evoluzione del patrimonio in possesso all'Azienda è il rapporto tra proprietari e locatari nei fabbricati posti in piano di vendita. Come più espressivamente indicato dal diagramma sottostante, la vendita compiuta in questi ultimi anni ha comportato un notevole aumento delle gestioni miste (Ater e altri proprietari) e quindi dei condomini gestiti da amministratori esterni.

PERCENTUALE LOCATARI IN FABBRICATI ATER IN PIANO DI VENDITA



La manutenzione dei fabbricati nelle parti comuni è condivisa con i proprietari determinando un aumento dei costi di gestione visto che, per ogni singolo intervento, è necessaria la preventivazione dello stesso e l'approvazione in assemblea. Nel grafico è riportato il rapporto esistente tra coloro che sono in locazione e coloro che sono in proprietà nei fabbricati inseriti nel piano di vendita.

L'ORGANIZZAZIONE DELLA MANUTENZIONE ALL'ATER DI TREVISO

Per la manutenzione e l'adeguamento dei fabbricati in gestione l'ATER di Treviso è strutturata, dal punto di vista organizzativo, con due uffici: il settore impianti e il servizio manutenzione opere.

Il Settore Impianti gestisce la parte riguardante l'adeguamento e il rinnovo delle dotazioni impiantistiche dei fabbricati (canne fumarie, caldaie, impianti elettrici per le parti comuni).

Il Servizio Manutenzione Opere gestisce la manutenzione ordinaria, i sopralluoghi su segnalazione dell'inquilinato o di terzi, la manutenzione straordinaria di carattere edile, il ripristino degli alloggi sfitti e il recupero dei fabbricati.

I rapporti con gli amministratori e i responsabili dell'autogestione sono tenuti dall'ufficio di autogestione e condomini inserito nell'ambito del Servizio Patrimonio.

LE SQUADRE OPERAIE

La quasi totalità della manutenzione ordinaria è gestita dalle due squadre operaie che operano nell'ambito dei due uffici di zona di Treviso e di Conegliano che, con due squadre composte da 10 operai e 2 assistenti, compiono una media di 1700 interventi annui di diversa entità per tutta la provincia.

La tipologia degli interventi compiuti è estremamente variabile e comprende la piccola riparazione come l'intervento programmato di elevata specializzazione. A questo si aggiungono i sopralluoghi, gli interventi ed i controlli per conto degli altri uffici della sede, il quotidiano servizio telefonico di relazione con il pubblico, gli sfratti e la gestione diretta delle chiavi degli alloggi sfitti. La vastità delle zone e la quan-

tità delle richieste di intervento impegna notevolmente le squadre che lavorano prevalentemente sulle emergenze. Ultimamente si è verificato un notevole aumento della quantità delle richieste, che spesso i proprietari rendono più complesse con stesura di preventivi e addebiti. Per rispondere in modo più preciso e corretto all'utente e al proprietario, l'ufficio si è dotato di un nuovo sistema di archiviazione informatica degli interventi.

Il grafico che segue illustra tempi e modalità di intervento.



L'UFFICIO DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

La manutenzione straordinaria si suddivide principalmente in due tipi di intervento:

- il ripristino degli alloggi sfitti;
- la manutenzione straordinaria di fabbricati (ripassatura coperture, tinteggiatura, riparazioni parti comuni adeguamenti impiantistici). L'ufficio gestisce attualmente appalti per 1.200.000 euro annui. Nel grafico che segue sono riportati gli interventi suddivisi nelle tre zone del comune di Treviso, dei comuni della destra Piave e di quelli della sinistra Piave.



Per motivi di organico e di adattamento alle strutture delle imprese sono state istituite tipologie di lavori con differenti caratteristiche:

- **manutenzione programmata**
ripristino alloggi sfitti, riqualificazione pareti esterne e copertura fabbricati, esecuzione di canne fumarie.
- **tinteggiature**
tinteggiatura alloggi sfitti, riqualificazione pareti esterne.
- **idraulico**
verifica e manutenzione impianti alloggi sfitti, esecuzione linee gas esterne.
- **elettricista**
verifica e manutenzione impianti alloggi sfitti, esecuzione linee di terra condominiali.
- **scavi**
esecuzione interventi su fognature condominiali, demolizioni, recinzioni, asfaltature.
- **lattoniere**
riparazione grondaie e pluviali, sostituzione parti in plastica.
- **manutenzione straordinaria L.560/93**
interventi più consistenti su fabbricati di proprietà dell'Ater.
- **Piccoli interventi ad affidamento diretto**
verde esterno, carpenteria metallica, serramenti, falegnameria, ed altri interventi a prestazione artigianale.

COSTI - ANNO 2005

Per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento impiantistico dei fabbricati nel 2005 l'Ater ha speso 1.692.148,39 euro e circa 500.000,00 euro per la gestione della squadra operaie (costo del personale e del materiale).

PREVISIONI DI INTERVENTO ANNO 2006/2007

Per il 2006 gli obiettivi sono la razionalizzazione delle modalità di intervento attraverso una apposita

procedura informatica e la programmazione degli interventi su una scala temporale più vasta.

Per il primo punto si sta vagliando attentamente il programma in uso per le gestioni dei piccoli interventi, in modo da rendere più celeri e trasparenti i rapporti con le altre amministrazioni. In seguito verrà potenziata la struttura amministrativa dell'ufficio in modo da sfruttare appieno

le capacità del programma.

Per il secondo punto è necessario prendere in considerazione l'ampliamento degli interventi di manutenzione straordinaria anche ai fabbricati in *piano di vendita* dove le condizioni manutentive lo rendano necessario.

Ciò comporterà un maggiore impegno dell'ufficio nella predisposizione dei preventivi e nei consuntivi di adde-

bito ai singoli condomini proprietari. Nella programmazione occorrerà tenere in considerazione la priorità degli interventi e, sicuramente, l'autorizzazione al recupero di alloggi sfitti da parte dei Comuni che comporterà il ritardo di altri interventi manutentivi di minore urgenza.

I costi per la manutenzione previsti per l'anno 2006 sono evidenziati nella tabella sottoriportata:

SERVIZIO MANUTENZIONE OPERE	Manutenzione ordinaria e programmata	€ 2.300.000
SETTORE IMPIANTI	Manutenzione ordinaria e programmata	€ 950.000
SQUADRE OPERAIE	Acquisto materiali edili	€ 100.000
	Spese gestione	€ 500.000
TOTALE PREVISIONE ANNO 2006/2007		€ 3.850.000

DA GIUGNO A OTTOBRE LA RACCOLTA REDDITI

Da metà del mese di giugno è iniziata la raccolta dei dati anagrafici e di reddito di tutti gli assegnatari. La raccolta, che ha lo scopo di aggiornare i dati relativi alla situazione familiare degli assegnatari e di determinare l'importo dell'affitto per l'anno 2007, si concluderà nel mese di ottobre. In particolare nell'ultimo mese il personale dell'ATER si recherà nei comuni di Castelfranco Veneto, Conegliano, Montebelluna, Oderzo e Vittorio Veneto per raccogliere i dati degli assegnatari di quei Comuni e dei Comuni vicini. E' una iniziativa, questa della raccolta "decentrata", che si svolge ormai da parecchi anni ed ha l'obiettivo di ridurre il disagio di chi abita nei Comuni più lontani dalla sede dell'ATER di Treviso.

Come funziona la raccolta?

A ciascun assegnatario viene inviata una lettera invito che spiega come documentare la propria situazione. Va ricordato, innanzi tutto, che non è necessario farsi rilasciare il certificato di stato di famiglia in quanto viene richiesto al Comune direttamente dall'ATER.

L'assegnatario o la persona che egli abbia appositamente delegato, si reca, a seguito dell'invito presso gli sportelli in via D'Annunzio 6 a Treviso o in uno dei Comuni dove si farà la raccolta decentrata.

Cosa bisogna portare con sé?

E' necessario portare l'originale o la copia delle dichiarazioni fiscali riguardanti il reddito dell'anno 2005 (mod. UNICO 2006 - mod. 730/2006 - mod. CUD 2006 e per i periodi di disoccupazione nell'anno 2005 il modello C/2 storico o il libretto di lavoro) di ciascun componente il nucleo familiare.

Allo sportello cosa succede?

Presso lo sportello viene compilata una autodichiarazione dell'assegnatario o del suo delegato che viene conservata: tutti gli altri documenti vengono restituiti.

Se qualcuno non può venire cosa può fare?

E' possibile compilare con i dati anagrafici e dei redditi il modulo che viene inviato insieme alla lettera invito e spedirlo via fax allo **0422/296511**

Se uno non può venire il giorno e l'ora fissati nella lettera invito? E' possibile chiamare uno dei seguenti numeri, dalle ore 13,45 alle ore 14,30, per fissare un nuovo appuntamento: 0422/296421 - 0422/296430 - 0422/296498

Se un assegnatario non dichiara i propri redditi cosa succede?

Scatta la procedura della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e nel frattempo si applica l'equo canone con una maggiorazione del 150%.

CONSEGNATI 12 ALLOGGI DI ERP A NERVESA DELLA BATTAGLIA

Il 20 maggio 2006 il Presidente dell'ATER di Treviso, Liviana Scattolon e il Sindaco di Nervesa della Battaglia, Fiorenzo Berton, hanno consegnato 12 alloggi ristrutturati in via S.P. n. 248 Priula ai nr. 14-36.

Si tratta del un lavoro di recupero di tre fabbricati che comprendono 12 alloggi, collegati tra loro da una struttura in ferro adibita a posti auto coperti. Più in particolare ciascun fabbricato comprende 4 alloggi, con ingressi indipendenti, due appartamenti al piano terra e due appartamenti al piano primo accessibili da una scala esterna. Ciascun alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, una (o due) camere da letto e bagno, impianto di riscaldamento autonomo, caldaia alimentata a gas, e dispone di un posto auto numerato, ampio giardino ad uso comune e, per gli alloggi a piano terra, di un'area ad uso esclusivo.

L'intervento, su progetto dell'ing. Gilberto Cacco, Dirigente dell'ATER, è iniziato il 12/08/2003 ed è stato ultimato il 9/9/2005. La direzione dei lavori è stata curata dallo stesso progettista.

Nei loro interventi sia la Presidente Scattolon che il Sindaco Berton hanno sottolineato la qualità dell'intervento con un recupero che porta lustro al patrimonio della comunità.

I lavori sono stati eseguiti dall'Impresa I.C.E.B. srl di Torre del Greco (NA), per un costo complessivo dell'intervento di euro 850.632,73, finanziato con fondi approvati con Dgr 1480 del 08/06/2000.

La composizione del nucleo familiare degli assegnatari varia da una a quattro persone.



Nella foto: uno dei fabbricati di Nervesa in via S.P. n. 248 Priula.



Nelle foto: tre momenti della consegna con il Presidente ATER, il Sindaco di Nervesa della Battaglia e il Presidente della Provincia.