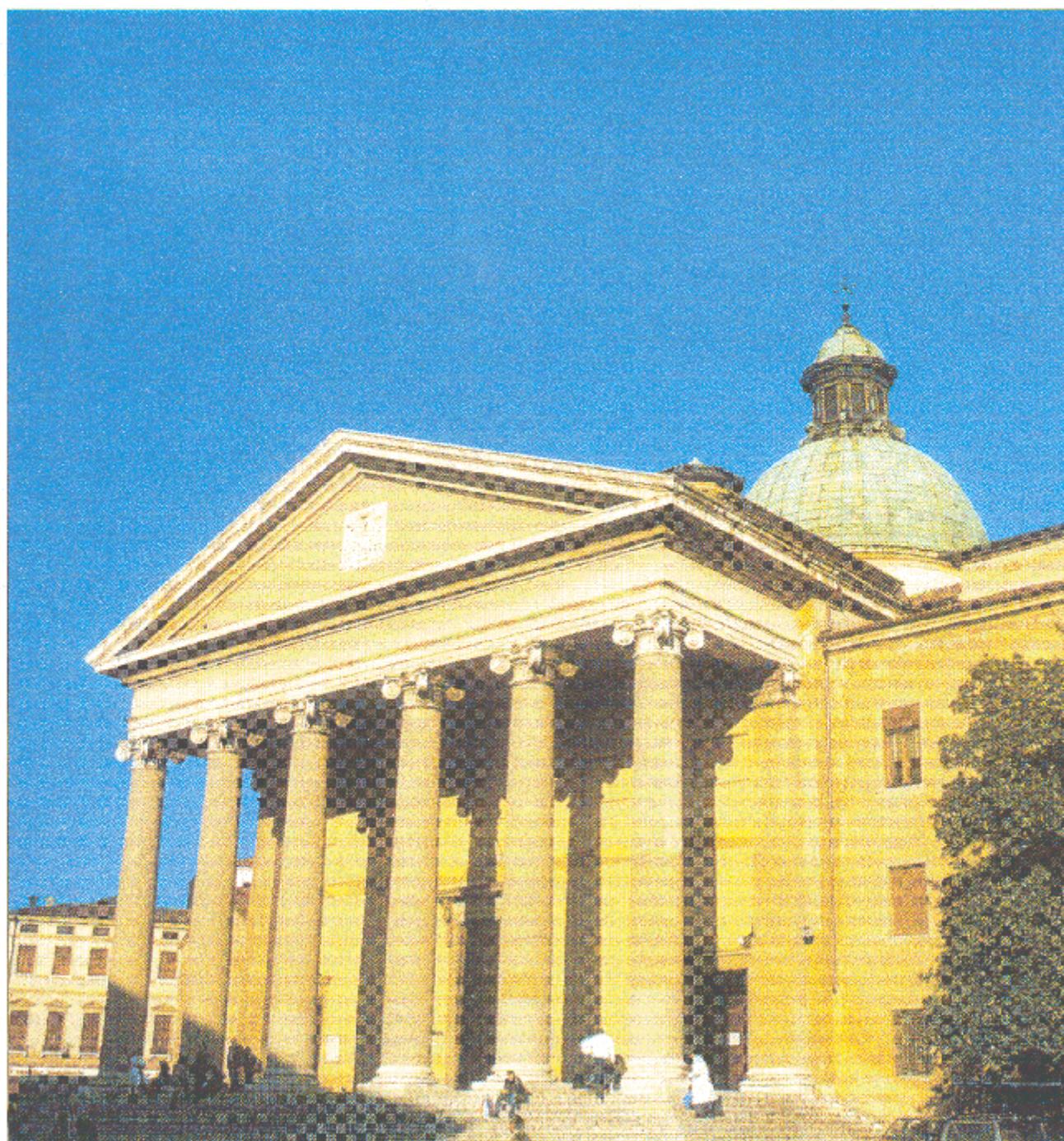
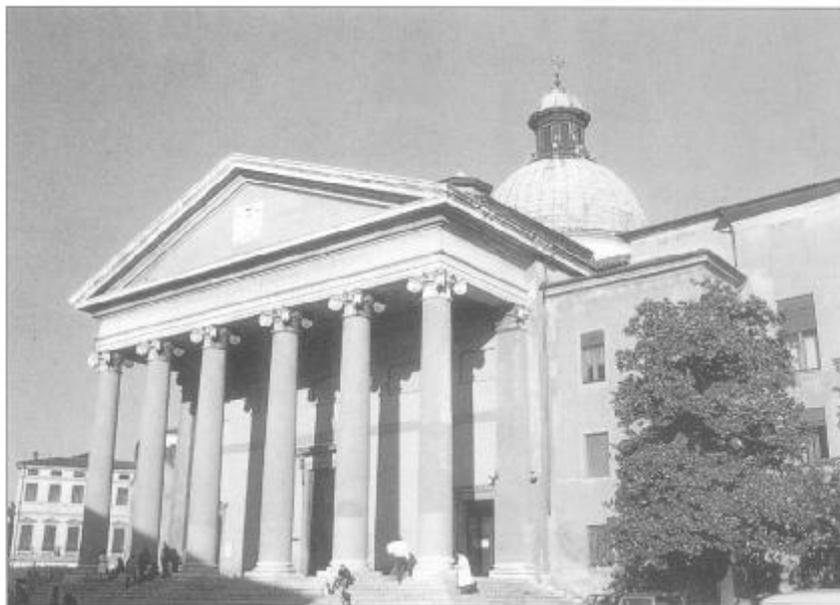


ATER
TREVISO

INFORMAZIONI

PERIODICO QUADRIMESTRALE DELL'AZIENDA TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI TREVISO





Treviso, il Duomo

*Il nuovo quadro normativo e le possibilità di intervento
degli Enti Locali nell'edilizia residenziale*

*Atti del Convegno
Treviso 19 dicembre 1999*

Sommario

- pag. 3 Relazione introduttiva di Gian Pietro Favaro
- pag. 5 La nuova normativa sui piani integrati e l'iniziativa della Regione Veneto di Paolo Dall'Asta
- pag. 7 La collaborazione pubblico - privato negli interventi di edilizia residenziale di Zelio Pirani
- pag. 9 Presentazione dei programmi degli interventi dell'ATER di Treviso di Gustavo Rui
- pag. 14 Il ruolo dei Comuni negli interventi di edilizia residenziale pubblica di Angelo Pavan
- pag. 15 ATER: la parola ai Comuni dei Sindaci di: Mogliano V.to, Treviso, Montebelluna, Conegliano, Oderzo
- pag. 18 Un'ultima analisi sul problema casa di Ferruccio Bresolin

Sono intervenuti:

prof. Gian Pietro Favaro Presidente ATER di Treviso • ing. Paolo Dall'Asta Segretario Regionale - Lavori pubblici • dott. Zelio Pirani Direttore ANCE della Provincia di Treviso • ing. Gustavo Rui Direttore ATER di Treviso • sen. Angelo Pavan Presidente ANCI della Marca Trevigiana • Diego Bottacin Sindaco di Mogliano Veneto • Franco Favaro Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Treviso • Silverio Zaffaina Sindaco di Montebelluna • Floriano Zambon Sindaco di Conegliano • on. Giuseppe Covre Sindaco di Oderzo • prof. Ferruccio Bresolin docente di Economia Politica all'Università Ca' Foscari di Venezia



Gian Pietro Favaro presidente ATER Treviso

Relazione introduttiva

Grazie a tutti di essere intervenuti a questo convegno eminentemente tecnico, una presa di contatto tra l'ATER, le Amministrazioni locali e gli operatori privati, per vedere come sia possibile perfezionare i modi di collaborazione.

Do il benvenuto a tutti i presenti, ai tanti amici che con l'ATER collaborano nel settore dell'E.R.P., un'edilizia che io mi rifiuto di chiamare popolare, perché la nostra è un'edilizia di alto livello, basta confrontare le nostre costruzioni con quelle presenti nel mercato. Ritengo che l'ATER non abbia nulla da invidiare agli altri operatori.

Mi rivolgo anche ai rappresentanti delle cooperative, ai sindacati, a tutti gli operatori privati visto che questo convegno si tiene nella loro sede. Ringrazio il presidente dei Costruttori Edili Commarella, oggi purtroppo ammalato, che perciò viene degnamente sostituito dal direttore ed amico Zelio Pirani. Ritrovarci qui ha anche un certo significato, poiché un tempo ci sono state incomprensioni talvolta aspre con i costruttori, forse anche per colpa delle mie risposte poco dolci. L'ANCE rappresenta i costruttori della Marca Trevigiana,

che spesso ci hanno visto come concorrenti, un onore per noi, poiché ci è stata riconosciuta l'efficienza, la capacità di poter concorrere con i privati. D'altronde quando un ente pubblico non funziona si è sprezzanti, quando invece funziona lo si teme. Nel tempo ci siamo chiariti, per questo l'essere qui oggi è estremamente significativo.

Il problema casa nella Marca è pesante, ma non è drammatico e può trovare soluzione in tempi brevi, soprattutto se si attiva una collaborazione tra pubblico e privato; è uno dei nostri obiettivi ed è anche uno degli obiettivi della legge istitutiva dell'ATER. Fin dai primi anni '90 apparve chiaro che i vecchi IACP erano sempre più inadeguati a risolvere i problemi di abitazione in locazione a quelle categorie di persone che non possono rivolgersi al mercato. Il Veneto, con la legge n. 10 del marzo 1995, è stata la prima regione in Italia a riformare i vecchi IACP trasformandoli in ATER.

Il cambiamento non è stato solo nominale, ma di sostanza.

Oggi in Italia almeno 7 regioni hanno fatto la loro riforma della legge sull'ERP, tenendo presente, talvolta quasi fotocopiando, la legge veneta. Nella sostanza: cos'è cambiato in questi cinque anni nel mondo delle cosiddette case popolari?

L'ATER è un ente pubblico economico, con un bilancio economico, a costi e ricavi, dove il bilancio di previsione è praticamente il budget, ed il vero bilancio è quello consuntivo, senza residui, senza avanzi e con le regole di qualsiasi s.p.a.

Gli Amministratori, pur restando incaricati di un pubblico servizio, hanno responsabilità previste dal Codice Civile. Questo è l'ATER: un Ente che deve far quadrare i bilanci, il giorno che non sarà più così si dovranno portare i libri in tribunale, come per qualsiasi società. Anche gli obiettivi dell'ATER sono

stati ampliati: basta leggere l'articolo 5 della legge istitutiva.

In sintesi sono due gli obiettivi fondamentali del nostro Ente:

1) **costruire case, non solo per le categorie più povere, ma per tutti coloro che hanno bisogno di risolvere il problema casa e hanno difficoltà a ricorrere al libero mercato: case da affittare a canone sociale, o a canone concordato, case poi da vendere, case da affittare con patto di futura vendita, costruire case per categorie specifiche: anziani, studenti, immigrati...**

Io mi rendo conto che parlare di immigrati può essere scomodo, ma o noi decidiamo di risolvere il problema, o questa gente finisce per stare in alloggi impropri e maturare un punteggio da superare gli italiani nelle assegnazioni delle case. E' meglio costruire tanto, così da accontentare tutte queste categorie, che a loro volta pagheranno un canone normale. La situazione economica del momento è favorevole.

2) **qualificare o riqualificare il territorio** partecipando a programmi integrati, a programmi di riqualificazione urbana, di recupero, sfruttando tutte le leggi e finanziamenti disponibili. Noi siamo un Ente deputato anche alla ricostruzione della città. I dipendenti ATER hanno un contratto di lavoro privatistico collegato alla CISPEL e hanno maturato un'esperienza nel campo dell'edilizia residenziale, che credo pochi hanno nella nostra provincia, sia per quanto riguarda la direzione dei lavori, che quasi sempre l'ATER si riserva, che per la progettazione, che solo raramente è affidata all'esterno. Il nostro ufficio tecnico è in grado di progettare e dirigere lavori per 15 - 20 miliardi l'anno.

Dal 31.12.1998 sono finite le trattative GESCAL e quindi stanno per finire i contributi statali per l'ERP; l'ATER di conseguenza sta operando sempre di più in campi e con meto-

dologie diverse dall'edilizia sovvenzionata, operando con fondi propri o reperiti nel mercato del credito.

L'ATER inoltre offre servizi soprattutto agli Enti Locali.

Ieri ho controfirmato una lettera del Sindaco di Treviso, indirizzata al Ministero della Difesa, che chiede in comodato la caserma Salsa, in attesa che l'ATER la possa acquisire.

Il Sindaco di Treviso comunica al Ministero cioè, che il Comune non vuole impegnare soldi nell'acquisto dell'immobile, e che preferisce che tale acquisto sia fatto dall'ATER: al Comune resta sempre il diritto di decidere la destinazione d'uso.

La stampa ha di recente parlato del piano di recupero di "Caserma Piave" in Treviso, elaborato dall'ATER su incarico del Comune. Si tratta della costruzione di 80 mila metri cubi. L'ATER ha curato, oltre al progetto, anche la domanda per avere i contributi statali, e ha collaborato anche per cercare un acquirente pubblico.

La Provincia ci ha dato l'incarico per il piano di recupero dell'ospedale di Serravalle a Vittorio Veneto e la Regione ha incaricato l'ATER per il piano di valorizzazione e successiva vendita del Consorzio Agrario di Treviso. Questi sono solo alcuni esempi di collaborazione. **Per la gestione l'ATER non riceve nessun contributo, i contributi sono solo per gli investimenti.**

IL consuntivo 1998 evidenzia un valore della produzione, cioè entrate per vari servizi, per 24 miliardi.

Dopo aver pagato imposte (IRPEG, IRAP, ICI) per un totale di tre miliardi e 600 milioni, la nostra quota di fondo sociale e quota residuale ai Comuni (ristorno degli affitti al netto delle spese) per altri 1.500 milioni, il consuntivo 1998 registra comunque un utile di 4 miliardi e 156 milioni. Il monte canoni è di lire 14.760.000.000. Il 35% delle nostre entrate per canoni

di affitto va in tasse e balzelli richiesti dalla legislazione statale: lo Stato ci tratta come qualsiasi ente economico privato.

Gli interventi tradizionali dell'ATER riguardano la cosiddetta edilizia sovvenzionata, cioè le abitazioni costruite con contributi pubblici e date in locazione. Le assegnazioni sono fatte in base a graduatorie comunali che seguono parametri prefissati dalla legge. Possono chiedere un alloggio ATER coloro che non superano il reddito di 36.733.000 di lire.

Lo Stato detta le norme per le graduatorie degli inquilini e la Regione fissa i criteri per i canoni legati più al reddito che al bene offerto. **L'affitto minimo dei nostri assegnatari è di L.15.100 mensili, quello medio di L.178.000**, ma il 60% di questi inquilini, che sono collocati nelle fasce più deboli, paga un canone medio di L.111.600, che comporta, comunque, l'obbligo per l'ATER della manutenzione e del pagamento dell'ICI.

Per evitare queste distorsioni, **i Comuni e l'ATER sono sempre più favorevoli all'intervento dell'ATER con fondi propri, che consentono di applicare un affitto equo, dando l'alloggio in locazione a chi supera i 37 milioni di reddito, secondo graduatorie votate liberamente dai singoli Consigli Comunali.**

I mezzi per operare in questa direzione ci sono, in quanto l'ATER ha proprie disponibilità economiche. Tra l'altro, una sentenza del TAR del Lazio del 7 ottobre 1999, in seguito a un ricorso presentato dall'ATER di Treviso ha costretto il Ministero delle Finanze a liberare dall'obbligo della Tesoreria Unica tutti i fondi delle ATER trasformate in aziende economiche.

La posizione del Ministero per il passato ha impoverito l'ATER di circa mezzo miliardo l'anno, cifra che

avrebbe consentito la costruzione di quattro alloggi in più all'anno e aiutato, seppur modestamente, le imprese edilizie che concorrono agli appalti. Forse 500 milioni sembrano pochi, ma se si conteggiano tutte le perdite subite finora (oltre 7 miliardi), ci si rende conto che ogni entrata ha il suo peso. Infatti va tenuto presente che il passaggio ad ente economico e la politica aziendale seguita, hanno permesso all'ATER di **prevenire nuove costruzioni per oltre 30 miliardi senza finanziamenti dello Stato**, di cui una parte destinata alla locazione e parte alla vendita, sempre nello spirito di non regalare, bensì di utilizzare al massimo le risorse a disposizione per calmierare il mercato immobiliare, permettendo così anche ai ceti esclusi dall'edilizia sovvenzionata la possibilità di alloggi.

Non dobbiamo pensare alla casa data come ad una forma di assistenza, ma come servizio, e i servizi vanno pagati. Se un inquilino non ha le possibilità economiche, deve intervenire il fondo sociale per il quale recentemente al Veneto sono stati assegnati 30 miliardi dallo Stato.

In quattro anni di Presidenza posso dire di avere incontrato quasi tutti i Sindaci della provincia per parlare delle possibilità di collaborazione. Nell'incontro odierno, di carattere eminentemente tecnico, vogliamo vedere come si può lavorare e al servizio di chi, sfruttando le possibilità offerte dall'ATER.

A tutti i Sindaci e a tutti gli Amministratori io continuo a ripetere una frase: "L'ATER siete Voi", cioè l'ATER fa gli interventi che voi volete, sui terreni che volete voi infatti l'ATER non ha mai comperato terreni da privati. Noi siamo il braccio operativo dei Comuni.

Aspetti tecnici verranno approfonditi da chi interverrà dopo di me, l'ing.

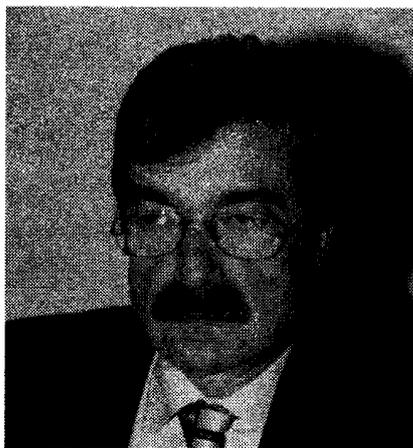
Paolo Dall'Asta, che in Regione è l'interlocutore a cui è d'obbligo rivolgersi per le varie iniziative locali e che qui ci parlerà della nuova normativa regionale in campo di edilizia residenziale.

Doveva intervenire Francesco Comarella, imprenditore e presidente dell'ANCE, ma la malattia lo tiene a casa, per cui interverrà al suo posto il direttore, **dott. Zelio Pirani**, per parlare di collaborazione tra pubblico e privato. Il direttore dell'ATER, **ing. Gustavo Rui**, illustrerà alcuni significativi interventi dell'ATER.

Il **sen. Angelo Pavan**, parlerà del ruolo dei Comuni nell'edilizia pubblica. Doveva intervenire Domenico Ippolito, direttore generale dell'ALER di Milano, per parlare della gestione immobiliare, tema sul quale interverrà invece, il **prof. Ferruccio Bresolin**. Interverranno, nell'ultima parte del convegno i **Sindaci** per parlare del loro rapporto con l'ATER, perciò rimarremo qui in attesa di valutare le loro proposte.

Io sono certo verrà alla luce che quello che manca nel nostro Veneto non sono di sicuro i soldi, ma le idee, perciò noi tentiamo di mettere i capitali al servizio delle idee.
Grazie.

Gian Pietro Favaro
Presidente ATER di Treviso



Paolo Dall'Asta segretario regionale - lavori pubblici

La nuova normativa sui piani integrati e l'iniziativa della Regione Veneto

Prima di esporvi i contenuti della legge regionale che detta le norme in materia di programmi integrati ritengo opportuno premettere alcune brevi considerazioni sull'argomento. E' con la legge 179 del 1992, precisamente all'art. 16, che il legislatore nazionale per la prima volta introduce il concetto di "Programma Integrato". L'art. 16 consta di 9 commi che, oltre alla definizione ed ai contenuti dei programmi, individua le procedure tecnico - amministrative per la loro approvazione.

La Corte Costituzionale con la sentenza n. 393 del 1992 ha annullato i commi nn. 3,4, 5, 6 e 7 del già citato art. 16, di fatto eliminando in questo modo i procedimenti utili per il necessario percorso approvativo.

Pertanto i commi dell'art. 16 rimasti in vigore si riferiscono come già detto, alla definizione dei programmi, alla caratterizzazione dei contenuti e alla individuazione dei soggetti che possono presentare al Comune domanda per la loro realizzazione.

Il Programma Integrato viene sostanzialmente concepito per migliorare, tra l'altro, la localizzazione degli interventi che spesso risultavano realizzati in aree marginali rispetto all'edificato esistente, carente di opere di urbanizzazione e con infrastrutture di collegamento insufficienti.

Quindi i Programmi Integrati si propongono di riqualificare il tessuto urbano dal punto di vista edilizio, ambientale ed urbanistico privilegiando la presenza di pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie di intervento con dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione urbana. Ulteriori novità sono il possibile concorso di più operatori e l'utilizzo di risorse finanziarie sia pubbliche che private.

Il Comune, come previsto dal 2° comma dell'art. 16, diventa di fatto soggetto promotore e può essere affiancato da soggetti sia pubblici, quali altri enti locali e le ATER, o privati, quali imprese, cooperative e soggetti singoli.

Infine le Regioni vengono autorizzate a destinare parte delle loro somme alla formazione di Programmi Integrati. In definitiva, l'annullamento degli articoli relativi alle procedure di applicazione ed approvazione dei programmi ha creato notevoli difficoltà alle Amministrazioni Comunali in quanto le stesse hanno dovuto necessariamente predisporre un proprio percorso approvativo con tutte le conseguenti implicazioni di carattere giuridico - amministrativo.

Nel 1994, nell'ambito della programmazione delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica per il quadriennio 1992 - 1995, lo Stato, con la Deliberazione CIPE del 16.03.1994 aveva emanato direttive finalizzate ad una più corretta e precisa individuazione degli elementi costitutivi

dei programmi integrati senza tuttavia fornire per la seconda volta indicazioni, fatta eccezione per un rinvio alla possibilità del ricorso da parte del Sindaco all'accordo di programma ex - art. 27 della legge 142/90.

In particolare la delibera in questione pone in risalto nella formazione dei Programmi Integrati, la necessità di privilegiare le aree a forte tensione abitativa, caratterizzate dalla compresenza di degrado abitativo e sociale, nonché di favorire modalità di finanziamento che prevedono l'apporto di risorse aggiuntive provenienti da soggetti privati.

Inoltre, ulteriore elemento che deve essere previsto, riguarda la determinazione delle tipologie di intervento, che devono prevedere un insieme sistematico di opere relative sia alla residenza, sia al tessuto urbano circostante, nonché la diversificazione delle destinazioni d'uso, contemplando la presenza di edilizia residenziale e non residenziale (commerciale, ecc.).

Infine viene richiamata l'opportunità di diversificare le tipologie residenziali al fine di ottenere una pluralità di interventi finalizzati alla realizzazione non solo di alloggi da concedersi in locazione, ma anche di alloggi da vendere sul libero mercato. In definitiva la delibera CIPE non fa altro che riprendere le definizioni introdotte dalla legge n. 179/1992, introducendo specificazioni e nuovi contenuti in linea con le attuali esigenze della società.

Nella sostanza, quindi, non esisteva alcuna norma a cui fare riferimento per le procedure di attuazione dei programmi integrati, né poteva applicarsi la legge regionale 61/85 visto che tali programmi sono strumenti programmatori di opere e non strumenti urbanistici (piani). Pur in assenza di una precisa norma-

tiva di attuazione, la Regione Veneto con i bandi del 1995 e del 1998 ha finanziato una serie di programmi integrati. Nove sono state le iniziative finanziate con fondi regionali nel 1995 per un importo complessivo di circa 22 miliardi; mentre nel 1998 sono state 21 per un importo complessivo di circa 100 miliardi.

Quanto sopra sta a significare il grande interesse manifestato dai proponenti per questa tipologia di intervento, considerata strategica da questa Regione.

La più volte citata carenza normativa in materia di procedure ha indotto la Regione a predisporre ed approvare una nuova legge: la legge Regionale n. 23 del 01.03.1999 concernente concernente i "Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179".

Si ritiene ora importante evidenziare i contenuti più rilevanti di questa legge che si propone, tra l'altro, di incrementare la sinergia tra pubblico e privato (essenziale in questo settore) di aggregare risorse non solo economiche, ma anche progettuali, e di definire procedure che consentano di intervenire sul piano regolatore modificandolo in tempi brevi e certi. In questo modo si danno maggiori garanzie ai soggetti privati che intendono partecipare alla proposizione dei Programmi Integrati favorendo in questo modo la compresenza con i soggetti pubblici.

Altro elemento qualificante della legge regionale è l'aver introdotto il principio del riuso delle aree dismesse e degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana mediante il completamento dell'edificato e di aver assegnato al Programma Integrato il valore di piano urbanistico attuativo del Piano Regolatore Co-

munale e ciò consente di fare i necessari rinvii alla urgente Legge Regionale n. 61 del 1985 (art. 1 e art. 2).

I programmi Integrati non possono interessare, se non marginalmente ed in quanto necessari per assicurare l'unitarietà e la funzionalità dell'intervento, aree residenziali di espansione, produttive e agricole.

L'art. 3 della legge regionale in argomento definisce puntualmente i contenuti del Programma Integrato costituiti da elaborati grafici, da un eventuale atto unilaterale d'obbligo, ovvero da uno schema di convenzione e dalla necessaria documentazione illustrativa.

Le procedure di formazione sono contemplate nell'art. 5 e al successivo articolo 6 sono definite le procedure di approvazione anche nell'ipotesi dell'utilizzo dell'istituto dell'accordo di programma ex art. 27 della legge 142/90 la cui approvazione sostituisce la concessione edilizia qualora, tra l'altro, vi sia il consenso dell'Amministrazione interessata (art. 4, 5, 6 e 7).

E' da evidenziare altresì che per giungere alla definitiva approvazione del programma l'Amministrazione potrà far ricorso ad una doppia convocazione di una conferenza di servizi: la prima per acquisire tutti i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni necessarie per la realizzazione degli interventi, la seconda per provvedere all'istruttoria delle osservazioni presentate al Sindaco e per consentire a tutte le Amministrazioni ed ai soggetti pubblici interessati di esprimersi definitivamente sull'accordo di programma.

Infine, la disciplina stabilita dai Programmi Integrati viene estesa ai Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della legge 493/93.

Per quanto sopra esposto risulta evidente l'utilità della recente legge regionale che ha colmato un vuoto

normativo che impediva l'avvio di questi nuovi strumenti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Appare quindi legittimo e giustificato il convincimento che la Regione abbia operato nella materia con tempestività ed efficacia.

Il perdurare dell'assenza di una specifica normativa procedimentale avrebbe infatti compromesso il raggiungimento di quegli obiettivi per i quali i programmi di recupero urbano sono stati istituiti.

Paolo dall'Asta
Segretario Regionale - Area Lavori Pubblici della Regione Veneto

Ringrazio Paolo Dall'Asta per la chiarezza e per la brevità del suo intervento, sicuramente interverranno dei Sindaci che spero dicano quali programmi sono stati realizzati.

Passerei ora la parola al dott. Zelio Pirani, direttore dell'Associazione Costruttori Edili della Marca Trevigiana, che sostituisce il Presidente, per parlare della collaborazione fra pubblico e privato nell'E.R.P.



Zelio Pirani direttore Associazione costruttori edili ed affini della Provincia di Treviso

La collaborazione pubblico - privato negli interventi di edilizia residenziale.

Porto i saluti del geom. Commarella, vittima anche lui, come tanti dell'influenza. Mi limito a leggere la relazione che il Presidente aveva predisposto.

A nome dell'Associazione dei Costruttori Edili della Provincia di Treviso, porgo il saluto ai partecipanti a questo convegno.

I temi che vengono affrontati quest'oggi sono certamente di grande importanza, di sicuro interesse e di concreta attualità.

In questo ultimo periodo, il settore dell'edilizia residenziale pubblica sta vivendo un momento molto complesso e particolare dovuto in parte al venire meno delle risorse finanziarie della contribuzione Gescal e, in parte, alla crescita fortissima dei ricorsi ai mutui per l'acquisto della casa. Infatti a fronte dei tassi di interesse sui mutui inferiori al 5%, l'interesse degli utenti si è orientato sempre più verso il mercato dell'edilizia normale ovvero quello non assistito da forme pubbliche di finanziamento. Chi vuole comperare la prima

abitazione o vendere la prima e scegliere una diversa abitazione è in grado di ottenere un finanziamento a mezzo mutuo bancario senza dover ricorrere ai vincoli dell'edilizia pubblica (convenzioni, ecc.).

Perciò non si può rilevare che uno dei settori sul quale occorre rivedere la normativa vigente è quello dell'edilizia agevolata basata, sino ad oggi, sul contributo dello Stato finalizzato alla riduzione proprio del tasso di interesse in relazione al reddito dell'utente. Si tratta di un sistema che ha dato esiti positivi in passato, quando la forchetta dei tassi di interesse, fra quelli agevolati e quelli a libero mercato, era anche maggiore di 10 punti; tale meccanismo ora deve essere rivisto anche nella prospettiva di assicurare nuove risorse al settore. Invero, la necessità di una rivisitazione del sistema dell'edilizia pubblica è stata messa in evidenza dalla stessa Regione Veneto che con la legge regionale del 18 gennaio 1999, n. 2, ha istituito un fondo di rotazione a garanzia in grado di dare, a mio avviso, una concreta risposta alle mutate esigenze di questo particolare settore. Il provvedimento, frutto di approfondite analisi e di proposte elaborate dall'ANCE Veneto, organizzazione regionale dei Costruttori Edili del Veneto, sta dimostrando di essere in grado di associare risorse pubbliche e private per complessivi 100 miliardi di lire finalizzate alla realizzazione di circa 1.250 alloggi di edilizia residenziale agevolata.

E' un'esperienza attualmente in corso, ancora nella fase iniziale, ma che dimostra come, attraverso un progetto chiaro e ben definito, si possano attivare quelle tanto invocate sinergie tra il soggetto pubblico e privato. Credo valga la pena spendere due minuti per illustrare una breve sintesi del progetto.

Il fondo concede anticipazioni agli utenti per un importo massimo di 80

milioni a tasso zero, rimborsabili in 10 anni con rate semestrali. Gli acquirenti godono della garanzia che l'alloggio acquistato sarà consegnato entro i tempi fissati in quanto ne è assicurata l'ultimazione per il tramite di performance bond.

Le imprese sono selezionate in base ai criteri fissati in un bando pubblico e sono valutate da un advisor indipendente al fine di accertarne i requisiti di capacità tecnica ed economica finanziaria. Tra l'altro la quota di finanziamento privato (50 miliardi) compete alle imprese.

Attraverso l'Associazione che rappresento e attraverso l'ANCE Veneto abbiamo sollecitato gli amministratori locali affinché colgano queste importanti opportunità offerte dal fondo di rotazione, mettendo a disposizione degli operatori le aree.

In questa sede mi è stata data l'opportunità di ripetere tale invito, dichiarando sin d'ora la disponibilità dei nostri uffici per qualsiasi chiarimento. Voglio sottolineare che le imprese selezionate sono in grado di offrire il massimo delle garanzie in virtù dell'analisi alla quale sono stati sottoposti da primaria società di rating. Ho voluto intrattenermi brevemente su questo tipo di esperimento in corso per affermare che, quando vi sono progettualità, chiarezza dei programmi, dei tempi e dei ruoli, il reperimento dei capitali privati si può realizzare, facendo incontrare gli interessi pubblici con quelli privati.

Purtroppo nel nostro Paese non esiste ancora un serio sistema di regole per la negoziazione con i privati quando si tratta di realizzare programmi complessi, né la legge 127/97, sulle società miste per la riqualificazione urbana è stata sufficiente per colmare i numerosi interrogativi di ordine tecnico e operativo. Purtroppo, in materia di urbani-

stica e di opere pubbliche si è sviluppata una pseudo-cultura della contrattazione diretta di grandi interventi pubblici in assenza di chiari principi di trasparenza, imparzialità e concorrenzialità.

Troppo spesso si è dimenticato che l'azione amministrativa, deve, tra l'altro, essere basata su di un confronto concorrenziale tra i vari operatori interessati e che dovrebbe privilegiare il privato che apporta più risorse. Tuttavia l'assenza di regole non significa assoluta discrezionalità, come ricordavo poc'anzi si tratta di procedimenti amministrativi e soprattutto quando vi sono più istanze concorrenti la scelta deve ispirarsi ai principi dell'imparzialità e della motivazione.

E' perciò, a mio avviso, indispensabile perseguire l'obiettivo delle pari opportunità tra gli operatori, sia pubblici che privati, vi è infatti la forte necessità di avere un egual trattamento in termini di assegnazioni delle aree, dei finanziamenti, di normativa fiscale e di rapporti con le amministrazioni locali per tutti gli operatori che si muovono nel settore dell'edilizia residenziale, siano esse imprese, cooperative di abitazione o ATER. Le imprese stanno sempre più abbandonando il ruolo di mero esecutore per assumere quello di soggetto promotore e quindi per poter operare attraverso programmi complessi che vedono l'integrazione delle fonti finanziarie.

Questo non solo sugli interventi di recupero urbanistico, ma anche in materia di lavori pubblici, come recentemente disciplinato dalla *Merloni ter*, che ha definito il ruolo del promotore. Sino ad ora nell'ambito degli interventi che più in generale sono volti alla trasformazione del tessuto urbano, abbiamo avuto a che fare, in ordine cronologico, con i programmi integrati, i programmi di re-

cupero urbano, i programmi di riqualificazione urbana, contratti di quartiere e, da ultimo, con i programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile sul territorio. Tutti strumenti, con l'eccezione del Prssut, nei quali il filo conduttore è stato dato sia dalla presenza di finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica, che dal coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

A tutt'oggi non è possibile, a mio avviso, fornire una valutazione generale su tali programmi in quanto, sino ad ora, la gran parte dell'attività è stata di natura progettuale ed amministrativa, non ancora di tipo costruttivo. E' però innegabile che la tendenza sia quella di operare attraverso tali programmi, attraverso la pluralità dei soggetti attuatori e degli operatori. Per questo è necessario che in futuro tali interrelazioni vadano ulteriormente approfondite definendo non solo regole certe per la partecipazione di ciascun soggetto, ma anche una tempistica in grado di far passare rapidamente dalla fase progettuale a quella di realizzazione.

Per concludere, ritengo che il rapporto pubblico - privato sia da tenere sempre più in considerazione. La riforma della legge urbanistica che sta iniziando i primi passi, si sta sviluppando nel suddividere il piano regolatore in piano strutturale e piano operativo e riserva grosse potenzialità al rapporto pubblico - privato. Lo stesso piano operativo potrebbe essere attuato attraverso accordi di programma aventi valore di piano esecutivo, da stipularsi tra l'amministrazione ed i privati proponenti. In tal modo gli interventi non sarebbero più gli unici ammissibili per scelte unilaterali, bensì il frutto di una concertazione che ha valutato costi e benefici raccogliendo consensi in termini di domanda di mercato. Gli strumenti di sostegno di origine comunitaria, in fase di predisposi-

zione, quale il DOCUP, puntano sulla concorrenzialità urbanistica ed infrastrutturale delle città, nel senso che le maggiori opportunità saranno a favore di quelle realtà che sapranno dare valore strategico al proprio sviluppo urbanistico ed infrastrutturale. Uno sforzo che, da solo, il pubblico non è certo in grado di fare, tutti conosciamo come si siano ridotte le risorse in tal senso.

Voglio quindi rinnovare l'impegno e la disponibilità, a nome delle imprese, a voler essere partecipi a questo nuovo processo di sviluppo del nostro territorio dichiarando sin d'ora la piena volontà alle forme di collaborazione con i soggetti pubblici e con la piena convinzione che solo attraverso questa forma di concertazione si realizzerà la strategia economica delle nostre città.

Grazie.

Zelio Pirani
Direttore dell'Associazione
Costruttori Edili ed affini
della Provincia di Treviso

Grazie al dott. Pirani, cedo subito la parola al direttore dell'ATER di Treviso, l'ing. Gustavo Rui, che ci farà un quadro tecnico relativo agli interventi che la nostra Azienda sta facendo, o saranno di prossimo inizio nella Marca Trevigiana



Gustavo Rui direttore ATER di Treviso

Presentazione dei programmi degli interventi dell'ATER di Treviso

La legge regionale n. 10 del 9 marzo 1995 ha provveduto a riformare gli Istituti Autonomi per le case Popolari veneti trasformandoli in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale. Queste Aziende, definite Enti Economici, dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile devono svolgere le attività previste dall'art. 5 della stessa legge, che si possono così sintetizzare:

- attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di abitazioni, con risorse proprie o provenienti da altri soggetti pubblici;
- progettare piani urbanistici attuativi, programmi integrati e di recupero urbano, realizzare opere di urbanizzazione e di edilizia per conto di enti pubblici e privati, svolgere attività di consulenza tecnica per operatori pubblici e privati;
- gestire il patrimonio proprio e di altri enti;
- realizzare con fini calmieratori, abitazioni per l'affitto e per la vendita a prezzi economicamente competitivi.

L'Azienda trevigiana, sulla base di questi obiettivi istituzionali, ha programmato le proprie attività con particolare attenzione alla soddisfazione delle esigenze degli Enti Locali della Provincia.

In particolare sono stati avviati programmi di costruzione e recupero sia finanziati con fondi di edilizia sovvenzionata che con fondi propri integrati da mutui stipulati o da stipulare con la Cassa DD. e PP. per far fronte alle particolari esigenze delle comunità locali.

Accanto a questi interventi, miranti alla realizzazione di nuovi alloggi da porre nel mercato della locazione o della vendita, sono stati stipulati accordi con alcuni comuni della provincia per la gestione del loro patrimonio immobiliare e di tutti i complessi rapporti che derivano dall'applicazione dell'art. 2 della legge n. 449/1997, legge che prevede il trasferimento gratuito degli alloggi demaniali ai comuni che ne facciano richiesta.

Contemporaneamente si sta svolgendo la gestione del proprio patrimonio che prevede sia la manutenzione dello stesso che l'amministrazione di tutti i rapporti con l'inquilinato dalla consegna dell'abitazione al rispetto dei regolamenti, fino alla cessazione del rapporto di locazione.

Infine si stanno attuando tutte le operazioni relative alla dismissione del patrimonio ai sensi della legge n. 560 del 24.12.1993.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI DELL'ATER

La realizzazione dei programmi costruttivi è resa possibile dall'utilizzazione delle risorse provenienti dai piani di vendita degli alloggi, dai finanziamenti regionali e dal bilancio aziendale.

Questi diversi tipi di finanziamento comportano anche diversi metodi di collocazione degli immobili sul mer-

cato residenziale.

Se si utilizzano fondi derivanti dalle vendite degli alloggi o da finanziamenti di edilizia sovvenzionata, le abitazioni realizzate devono essere assegnate ai ceti meno abbienti secondo i criteri stabiliti con legge regionale n. 10 del 1996. Se invece si utilizzano fondi propri o si ricorre al credito, gli alloggi ricavati dovranno essere assegnati sul mercato della locazione con l'unica limitazione dell'obbligo della competitività del canone, oppure potranno essere ceduti in proprietà con scopi calmieratori del mercato.

Spesso negli interventi dell'Azienda sono presenti entrambe le forme di finanziamento in quanto si presentano esigenze di compresenza di diversi soggetti utilizzatori, oppure per motivi di ordine economico (insufficienza del finanziamento pubblico). Ciò può dar vita, soprattutto in collaborazione con altri soggetti pubblici e privati, alla predisposizione dei programmi integrati.

In definitiva gli interventi costruttivi dell'Azienda si possono suddividere, in ragione alla provenienza delle risorse utilizzate, in opere realizzate con fondi propri e opere attuate con finanziamenti in conto capitale da parte della Regione o dello Stato, o con fondi provenienti dalle alienazioni. Se si guarda alla tipologia dell'intervento previsto, si rileva la seguente suddivisione:

1. programmi integrati
2. singoli interventi di recupero
3. singoli interventi di nuova costruzione
4. opere di urbanizzazione.

Si fa presente che gli interventi di manutenzione non sono qui citati in quanto considerati parte della più complessiva attività di gestione immobiliare di cui parleremo più avanti.

PROGRAMMI INTEGRATI

E' questa una categoria d'intervento ampiamente dibattuta, che si rifà all'esigenza di intervenire realizzando iniziative urbanistiche comprendenti pluralità di funzioni, o partecipando in cooperazione con altri operatori pubblici e privati, con la finalità di realizzare parti di città complete e spesso integrative della realtà circostante nella quale si devono inserire.

Per il momento, salvo rari casi, si sono attuati programmi integrati che vedevano la compresenza di diversi soggetti operatori, mentre la pluralità di funzioni, tipica delle realtà cittadine, non ha mai avuto realizzazione. Tuttavia i programmi integrati in previsione recuperano questa esigenza e in qualche misura danno risposte più complete alle esigenze di convivenza. Di seguito si dà l'elenco dei programmi integrati attualmente previsti:

1. Carbonera: nel PEEP di Biban si prevede di realizzare n. 15 alloggi da assegnare ai ceti meno abbienti (edilizia sovvenzionata) e 12 alloggi da cedere in proprietà. Con l'ATER sono intervenute due cooperative edilizie e due imprese di costruzione. Importo dei lavori ATER: L. 4.562.290.316.

2. Conegliano: si prevede in via Vital la realizzazione di un programma per la realizzazione di 12.000 mc. di volumetria corrispondente a circa 40 alloggi dei quali 20 in regime di sovvenzionata e 20 in edilizia convenzionata. L'importo complessivo a carico dell'ATER è di L. 7.350.000.000. L'intervento è realizzato con un'associazione di imprese di costruzione a cui il Comune ha assegnato l'area con apposito bando.

3. Treviso: è forse l'intervento più importante dell'ATER in quanto consiste nel Piano di riqualificazione Urbana della ex "Caserma Piave" in località Eden. L'intervento consiste nella riqualificazione dell'area me-

dante realizzazione di infrastrutture, parcheggi ed edifici per circa 80.000 mc., che vedranno impegnati oltre all'ATER anche soggetti privati. Per questo intervento il Comune di Treviso ha ottenuto il finanziamento di oltre L.2.800.000.000. L'ATER intende realizzare interventi per L. 9.210.000.000, di cui 3 miliardi già finanziati dalla Regione Veneto, volti alla realizzazione di 47 alloggi.

4. Roncade: si tratta del completamento del PEEP di Biancade che sarà realizzato in associazione con la cooperativa "La Trevisana". L'opera comprende 24 alloggi per un importo di L. 2.540.000.000.

5. Mogliano Veneto: nell'area ex Cotonificio è prevista la realizzazione di 42 alloggi ATER in associazione con soggetti privati che realizzeranno spazi commerciali e residenze oltre alla sistemazione dell'area.

L'importo preventivato è di lire 5.896.000.000 di cui la metà di edilizia sovvenzionata.

6. S. Lucia di Piave: in associazione con un'impresa edile e una cooperativa edilizia si sta realizzando il PEEP del capoluogo. L'ATER realizzerà 12 alloggi per un importo complessivo di L. 1.910.000.000.

7. S. Biagio di Callalta: assieme ad altri 5 soggetti - cooperative ed imprese - si intende realizzare la parte destinata a PEEP di una lotizzazione in località capoluogo. L'ATER realizzerà 30 alloggi per un importo di L. 6.010.000.000.

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Questo tipo di interventi si attua, di norma, dove i Comuni hanno messo a disposizione immobili atti ad essere trasformati in abitazioni o servizi collegati alla residenza. Si interviene normalmente trasformando edifici che le Amministrazioni Comunali non ritengono più utilizzabili ai fini istituzionali. Per questi interventi è emerso il problema relativo al trasfe-

rimento di proprietà di immobili vincolati. Si è risolto acquisendo l'immobile in concessione, in analogia alla concessione di servizi, per un periodo sufficiente a giustificare l'intervento dal punto di vista economico.

Gli interventi programmati finora sono i seguenti:

1. **Salgareda:** l'Azienda ha appaltato i lavori per il completamento dell'intervento di recupero di villa Brasi in località Campodipietra. Sono previsti nove alloggi e negozi che saranno realizzati con fondi propri per un importo di L. 2.200.000.000 dei quali per metà si attingerà a mutuo.
2. **Sarmede:** è previsto il recupero edilizio di un edificio in località Montaner per la realizzazione di 4 alloggi. Il costo è di L. 630.000.000.
3. **Cappella Maggiore:** nel centro del paese il comune è proprietario di un edificio a tre piani di mc. 2.500. L'ATER in accordo con il Comune realizzerà circa 10 alloggi per un costo di L. 1.800.000.000.
4. **Cimadolmo:** si intende realizzare il recupero ad uso residenziale di un'ex scuola nel centro del paese. L'intervento prevede contestualmente l'ampliamento della nuova scuola. L'ATER ha a disposizione circa L. 1.500.000.000.
5. **Conegliano:** la Provincia di Treviso è proprietaria dell'immobile convertito facente parte del complesso immobiliare sede dell'Istituto Tecnico Agrario ad indirizzo enologico "Cerletti". Si intendono realizzare alloggi per studenti mediante l'investimento di L. 1.500.000.000, somma individuata come primo stralcio.
6. **Conegliano:** il Comune ha messo a disposizione due immobili per ricavare alloggi per le forze dell'ordine. Si possono ricavare 8 -10 alloggi per una spesa complessiva di L. 1.500.000.000.
7. **Loria:** si intende recuperare villa Baroni in località Bessica per ricavare alloggi e spazi comuni. Si prevede un importo di L. 1.500.000.000.

8. **Mareno di Piave:** in località S. Maria del Piave si prevede il recupero dell'ex scuola elementare per ricavare alloggi, una sala riunioni e un ambulatorio medico, oltre all'ufficio postale. L'intervento comporta una spesa di L. 2.800.000.000.

9. **Maser:** il Comune ha proposto l'intervento dell'ex scuola elementare in via Madonna della Salute. Si prevede un impegno di L. 1.000.000.000.

10. **Mogliano Veneto:** nell'ex macello comunale si prevede la realizzazione del centro di salute mentale, di una sala per riunioni e di alloggi assistiti. Ciò comporterà una spesa di L. 1.600.000.000.

11. **Monastier:** anche in questo caso si tratta di recuperare un'ex scuola comunale per ricavare alloggi per anziani. L'importo è di L. 1.200.000.000.

12. **Portobuffolè:** si prevede il recupero dell'ex convento dei Servi per ricavare una residenza per anziani. Un primo intervento prevede l'impegno di L. 1.200.000.000.

13. **Treviso:** l'ATER intende realizzare il recupero urbanistico dell'area di Borgo Venezia. Si realizzeranno 28 alloggi per un importo di primo stralcio di L. 2.400.000.000.

14. **Vittorio Veneto:** l'intervento di recupero riguarda l'Istituto Bacoligo in località S. Giacomo di Veglia dove si intendono realizzare alloggi e spazi per uffici. Ciò in accordo con la Regione Veneto. L'impegno economico è di L. 4.160.000.000.

15. **Volpago del Montello:** il Comune mette a disposizione un immobile di circa 2.500 mc. per ricavare alloggi. Si prevede di ottenere 6 alloggi per L. 1.500.000.000.

16. **Oderzo:** in località ex stadio si stanno realizzando i lavori per la costruzione di 50 alloggi di nuova costruzione nell'ambito di un piano di recupero di rilevante importanza archeologica. Si prevede un costo complessivo di L. 12.000.000.000.

17. **Arcade:** è previsto il recupero

della Barchessa di villa Cavalieri per ricavare 8 alloggi per anziani. L'intervento prevede un costo di L. 1.200.000.000.

18. **Vittorio Veneto:** Si sta predisponendo l'appalto per ricavare alloggi ed uffici nell'ex - Caserma dei Carabinieri per un costo di L. 900.000.000.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Questi interventi vengono realizzati in lotti edificabili liberi, di norma inseriti nei PEEP. L'edificio realizzato ha le normali caratteristiche dell'E.R.P. destinata alla locazione o alla vendita a prezzi convenzionati.

La notevole esperienza dell'ATER in materia di costruzioni edili ha consentito finora di contenere i costi di produzione con vantaggio per l'Azienda e, in caso di vendita, con contenimento dei costi di cessione e conseguente vantaggio per gli acquirenti. Gli interventi finora programmati sono i seguenti:

1. **Farra di Soligo:** sono ultimati e consegnati 12 alloggi per un costo di L. 1.800.000.000.

2. **Montebelluna:** sono stati ultimati e consegnati 8 alloggi per i carabinieri in adiacenza alla locale caserma. Il costo è di lire 1.914.155.400.

3. **Treviso, via Dandolo:** si stanno realizzando n. 5 alloggi destinati alla vendita, per un importo prevedibile di L. 1.000.000.000.

4. **Casale sul Sile:** sono in fase di ultimazione 12 alloggi destinati alla locazione con proprietà differita. Importo: L. 1.800.000.000.

5. **Montebelluna:** si stanno ultimando 18 mini alloggi assistiti collegati alla locale casa di riposo.

L'importo dell'operazione è pari a L. 1.650.000.000 circa.

6. **Montebelluna:** in località Busta sono in costruzione 18 alloggi per un importo di 2.700.000.000. Nella stessa località è prevista la realizzazione di altri 12 alloggi per un importo di L. 1.800.000.000.

7. **Zero Branco:** sono ultimati 10 alloggi per un importo di L. 1.800.000.000.

8. **Treviso, viale Europa:** sono in fase di ultimazione 33 nuovi alloggi per un importo di L. 5.100.000.000.

9. **Treviso, S. Bona:** sono in fase di ultimazione 38 nuovi alloggi per un importo di L. 6.201.819.755.

10. **Treviso, S. Antonino:** è in fase di avvio la costruzione di 14 alloggi destinati all'affitto con proprietà differita per un costo di lire 2.100.000.000.

11. **Mogliano Veneto, via Ferretto:** sono in costruzione 60 alloggi di cui 40 destinati alla locazione e 20 alla locazione con acquisto differito per un importo complessivo di L. 9.573.538.130.

12. **Mogliano Veneto, via Selve:** sono stati ultimati 7 alloggi destinati alla proprietà differita per un importo di L. 1.274.000.000.

13. **Preganziol:** è in corso di costruzione un fabbricato per 10 alloggi per un importo di L. 1.386.000.000.

14. **Asolo:** sono stati progettati 16 alloggi in area PEEP per un importo di L. 1.800.000.000. Se ne prevedono ulteriori 30 per L. 4.500.000.000.

15. **Cornuda:** si prevede la realizzazione di 10 alloggi nell'ambito di un'area convenzionata con il Comune. L'intervento prevede una spesa di L. 1.500.000.000.

16. **Morgano:** È prevista la realizzazione di 12 alloggi per un importo di L. 1.900.000.000.

17. **Motta di Livenza:** si prevede la realizzazione di 8 alloggi per un costo complessivo di L. 1.300.000.000.

18. **Oderzo loc. Colfracui:** nell'ambito di una lottizzazione privata si prevede la costruzione di 24 alloggi per un importo di L. 3.800.000.000.

19. **Paese loc. Porcellengo:** nel PEEP è prevista la realizzazione di 8 alloggi per L. 1.300.000.000.

20. **Preganziol loc. Sette Comuni:** si prevede la realizzazione di 10 alloggi per un importo di L. 1.600.000.000.

21. **Treviso S. Bona:** si è in fase di progettazione di un fabbricato per 24

alloggi per un totale di L. 3.840.000.000.

22. **Villorba:** si intende realizzare una residenza sanitaria assistita e il distretto sanitario per una spesa di L. 3.000.000.000.

23. **S. Polo di Piave:** si prevede la realizzazione di n. 12 alloggi per un importo di L. 1.800.000.000.

24. **Susegana:** nel PEEP di Colfosco è prevista la realizzazione di 6 alloggi per un importo di L. 900.000.000.

25. **Vedelago - Fanzolo:** sono previsti 15 alloggi di cui 6 destinati alla vendita per un importo di L. 2.250.000.000.

26. **Villorba:** nel PEEP del capoluogo sono previste 10 case a schiera da vendere al grezzo. Costo dell'intervento L. 1.800.000.000 circa.

27. **Casier:** è prevista la realizzazione di 10 alloggi per un costo di L. 1.500.000.000.

28. **Castello di Godego:** sono in fase di progettazione 18 alloggi per anziani per un costo di L. 2.250.000.000.

29. **Chiarano:** sono stati progettati 6 alloggi per L. 900.000.000 nell'ambito del PEEP.

30. **Motta di Livenza:** si stanno progettando 15 - 20 alloggi collegati alla Casa di Riposo "Tomitano - Boccassini" per una spesa presunta di L. 1.500.000.000.

31. **Possagno:** è prevista la realizzazione di 6 alloggi per L. 900.000.000.

32. **Vedelago:** si prevede di realizzare 15 alloggi per anziani autosufficienti in adiacenza all'erigenda casa di riposo per anziani. Si prevede una spesa di L. 2.250.000.000.

33. **Mareno di Piave:** in località Ramera si prevede la costruzione di 12 alloggi destinati alla vendita per un costo di L. 1.800.000.000.

34. **Mogliano Veneto:** in località Ronzinella si prevede l'attuazione di 30 alloggi destinati alla vendita. L'impegno di spesa è di L. 4.500.000.000.

35. **Resana:** si prevede di realizzare un intervento di 18 alloggi parte in locazione e parte in vendita. La spe-

sa prevista è di L. 2.700.000.000.

36. **S. Fior:** si prevede la realizzazione di 18 alloggi per una spesa di L. 2.700.000.000.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' sempre più frequente l'affidamento da parte dei Comuni di compiti di progettazione urbanistica ed esecutiva di Piani Urbanistici Attuativi, in particolare Piani per l'Edilizia Popolare e Piani di Recupero Urbanistico, oltre all'esecuzione, quale stazione appaltante, delle opere di urbanizzazione connesse.

Questo tipo di incarichi prevede, in alcuni casi, che l'ATER provveda anche all'acquisto di aree e alla loro vendita finale sempre con procedimenti attuati in concerto con l'Amministrazione competente. Per l'Azienda ciò significa il preludio per avere successivamente aree urbanizzate, mentre per l'amministrazione comunale questo comporta lo sgravio di incombenze operative altrimenti non realizzabili con i propri uffici e con i propri mezzi finanziari. Gli interventi di questo tipo in programmazione sono i seguenti:

1. **S. Biagio di Callalta:** sono stati appaltati i lavori di urbanizzazione afferenti al PEEP.

2. **S. Fior:** sono stati appaltati i lavori di urbanizzazione primaria del PEEP di Castello di Roganzuolo.

3. **Zenson di Piave:** si sta avviando un accordo con il Comune per la progettazione urbanistica, l'acquisizione, urbanizzazione e alienazione delle aree PEEP del Comune.

4. **Resana:** si è provveduto alla progettazione e al progetto esecutivo del PEEP. Si provvederà successivamente all'appalto e all'acquisizione dell'area.

5. **Carbonera:** è stato concordato con il Comune l'incarico per la progettazione urbanistica, esecutiva, l'acquisizione, l'urbanizzazione e la cessione delle aree del PEEP di Vascon.

6. **Casale sul Sile:** è in fase di defini-

zione l'accordo con il Comune per la progettazione, l'acquisizione, l'urbanizzazione e la cessione delle aree PEEP di Lughignano.

GESTIONE IMMOBILIARE

E' questa una funzione fondamentale nell'attività aziendale e riguarda sia il patrimonio in proprietà dell'Azienda, che quello di proprietà di soggetti diversi come Comuni ed altri Enti.

L'ATER di Treviso sta amministrando ormai da parecchi anni il patrimonio di edilizia residenziale di proprietà dei comuni di Treviso, Mogliano Veneto e Vittorio Veneto.

A questi Comuni si stanno ora aggiungendo altri sulla base degli effetti prodotti dall'applicazione dell'art. 2 della legge n. 449/97.

Le attività di gestione consistono in diversi settori operativi che si sintetizzano come segue:

- assegnazione e contratti;
- rapporti con l'inquilinato;
- rapporti con le autogestioni e i condomini;
- gestione dei canoni e della morosità;
- gestione delle vendite;
- attività di manutenzione degli stabili.

L'ATER può svolgere queste attività anche per il patrimonio immobiliare di altri Enti, garantendo un servizio che non si ritiene possa essere comparabile sul territorio provinciale. La gestione immobiliare comprende tutta una serie di compiti non facilmente esplicabili da soggetti privati, soprattutto in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e su questo versante si è in grado di competere anche per la gestione di consistenti patrimoni immobiliari di proprietà di altri soggetti come, ad esempio, la Provincia, gli Enti Previdenziali ecc. Per questo tipo di iniziative può essere presa in considerazione la possibilità di collaborazione con l'imprenditoria privata per creare una siner-

gia che consenta di dare risposte complete in termini di global service. Nell'ambito delle attività di manutenzione strettamente collegate alla gestione, si ricorda che l'Azienda ha al suo servizio due squadre di operai che operano per il pronto intervento nell'intera provincia.

Inoltre si investono annualmente circa 4 miliardi per investimenti di manutenzione straordinaria o recupero del patrimonio.

Attualmente i Comuni che hanno affidato all'ATER la gestione del patrimonio residenziale di proprietà o in fase di acquisizione sono i seguenti:

- Treviso
 - Vittorio Veneto
 - Mogliano Veneto
 - Caerano S. Marco
 - Pieve di Soligo
 - Zenson di Piave
 - S. Polo di Piave
 - Montebelluna
 - Ponte di Piave
 - Motta di Livenza
 - Gaiarine
 - Vazzola
 - Meduna di Livenza
- altri stanno predisponendo gli atti deliberativi:
- Nervesa della Battaglia
 - Godega S. Urbano
 - Gorgo al Monticano
 - Spresiano
 - Villorba
 - Casier
 - Volpago del Montello
 - Susegana
 - Carbonera
 - Cessalto
 - S. Lucia di Piave
 - Maserada sul Piave.

VENDITE IMMOBILIARI

Un ultimo aspetto viene dedicato alle vendite immobiliari. L'ATER è stata costretta a dismettere il proprio patrimonio per una quota prevista dalla L. 560/93.

E' questa una grossa fetta di risorse economiche, poiché anche con questi

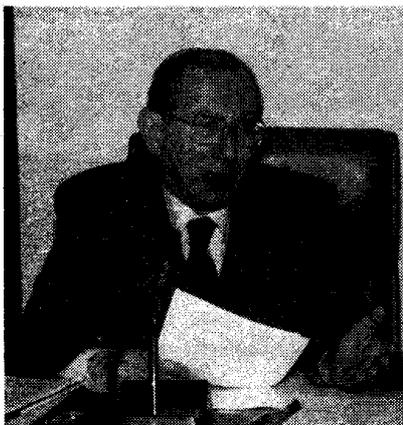
introiti si realizzano i programmi edilizi.

C'è una questione relativa agli alloggi sfitti inseriti nel piano di vendita poiché questi possono essere riassegnati oppure possono essere ceduti. L'ATER ha scelto di venderli a mezzo di asta pubblica, dopo aver realizzato il tentativo di mobilità, vale a dire dopo aver cercato di trovare degli utenti che abitano in alloggi in affitto, non compresi nei piani di vendita e disposti ad acquistare l'immobile. Questa scelta è dettata da motivi di convenienza per la pubblica amministrazione, perché consente di risparmiare denaro per il ripristino degli alloggi, che normalmente si trovano in condizioni precarie, e perché, grazie agli introiti, si riesce a costruire un numero di alloggi con risorse che sono molto più elevate rispetto a quelle che incamereremo se vendessimo a potenziali inquilini residenti già nell'alloggio. Quindi è una scelta di assoluta opportunità economica. Le Amministrazioni che si trovano di fronte ad alloggi sfitti inseriti nel piano di vendita possono di volta in volta pretendere l'utilizzo degli immobili o consentirne la vendita. E' bene sapere che la pretesa dell'utilizzo è in contrasto con il pubblico vantaggio. In molti casi noi abbiamo avuto la dimostrazione che ciò non è conveniente e se qualcosa non è conveniente nella Pubblica Amministrazione normalmente non è ammissibile.

Gustavo Rui
Direttore ATER di Treviso

Grazie all'ing. Rui anche per quest'ultima parte, che è una risposta ad una polemica relativa agli alloggi sfitti.

Adesso vediamo il problema casa dal punto di vista dell'Ente Locale, attraverso la voce del sen. Angelo Pavan che rappresenta per l'appunto l'Associazione Comuni della Marca Trevigiana.



Angelo Pavan presidente Associazione dei Comuni della Marca Trevigiana

Il ruolo dei Comuni negli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Vorrei anzitutto ringraziare il Presidente dell'ATER per quest'incontro. Da quanto abbiamo sentito dal Direttore, si capisce che i Comuni sono già coinvolti in modo massiccio e quindi tanta parte di quello che avevo predisposto può essere anche svolto, però colgo alcuni problemi che di solito le Amministrazioni Comunali si pongono: il rapporto pubblico - privato. Il privato è legato a leggi di mercato, però non può soddisfare le esigenze di tutti i cittadini. Il pubblico da solo non sempre può, perché non ci sono i mezzi finanziari e forse oggi non è neanche opportuno. Credo sia la soluzione migliore l'integrazione tra pubblico e privato. Un concetto, questo, già da tempo assorbito nelle Amministrazioni Comunali ed anche accettato dai cittadini. Quindi si tratta di vedere, secondo la normativa vigente, come si può favorire questo incontro.

A mio avviso il problema principale è quello urbanistico. La programmazione urbanistica deve tener conto delle esigenze di tutti i cittadini, specie di coloro che non sono in grado

di avere un'abitazione propria, o un'abitazione ad affitti sopportabili. Per questo motivo la casa non può essere gestita solo del libero mercato. Certamente lo strumento urbanistico non è solo un fattore tecnico, ma è anche una scelta politica. Da lì, infatti, si vede la scelta dell'Amministrazione: se vuole favorire un aspetto o l'altro. Ci sono stati periodi in cui è stato privilegiato l'intervento pubblico puro, oggi si ritiene più giusto l'intervento misto, quindi le scelte urbanistiche devono tener conto anche di questa nuova esigenza. Specie nel nostro territorio c'è la tendenza ad avere casa di proprietà, anche nell'E.R.P. questa è molto richiesta. La programmazione urbanistica inoltre non può non tener conto della realtà socio - economica dei luoghi, della dimensione demografica, dei recenti mutamenti.

Un problema che ora sta emergendo è quello della manodopera extracomunitaria. A Treviso abbiamo circa 25.000 immigrati regolari, di questi la maggior parte lavora.

Dove vivono? Generalmente in case dove, la maggior parte di noi, non vivrebbe mai. Molti di loro anche in macchina. Sono immigrati, questi, che si formeranno una famiglia.

Oggi li troviamo ingaggiati nelle industrie, nell'artigianato.

A mio parere gli Enti Locali dovrebbero intervenire non costruendo per loro delle case, perché i Comuni non hanno soldi, ma dovrebbero mettere attorno ad un tavolo gli imprenditori, che i mezzi li hanno, e che usufruiscono di questa manodopera.

Si devono poi contattare gli enti come l'ATER, dal momento che - lo ha detto anche il Presidente - sono pronti a collaborare purché vengano date loro le aree necessarie. Dobbiamo inoltre superare la barriera della diversità: siamo in una società multietnica e perciò non vi devono essere limiti.

I sindacati dei lavoratori e degli inquilini devono intervenire per fare

in modo che gli immobili siano ben tenuti, mentre le Amministrazioni dovrebbero cercare di abbattere oneri e tributi, anche se mi rendo conto che i Comuni vivono principalmente di finanza propria.

Altro problema che si sta vivacizzando nelle Amministrazioni Comunali e legato all'edilizia residenziale è quello dei disabili. Nella nostra provincia vi sono circa 600 - 650 persone disabili che hanno bisogno di assistenza o che dovranno essere assistiti fra qualche anno perché i loro genitori saranno anziani.

E' impensabile oggi che sia la famiglia sola a seguirli e comunque non è giusto dare loro un futuro rischioso. Si deve pensare a doverli mantenere in qualche comunità - famiglia, in qualche istituto, in modo tale da permettere a queste persone di poter continuare a vivere aiutati.

Ecco, io penso che il pubblico ed anche il privato dovrebbero favorire anche queste scelte.

Sono solo due problemi questi da me sollevati, ma sono quelli che io ritengo più importanti, tenendo conto che i Comuni stanno agendo per qualcosa di utile e l'ATER sta giorno dopo giorno seguendo le problematiche che le Amministrazioni hanno, dando un valido supporto operativo.

Grazie.

Sen. Angelo Pavan
Presidente dell'Associazione dei Comuni della Marca Trevigiana

Il sen. Pavan con il suo solito stile tocca problemi che sono scottanti. Io sono convinto che le case per gli extracomunitari non le debbano fare gli imprenditori. Gli imprenditori devono fare il loro mestiere, guadagnando il massimo e pagando gli operai. Le case sono un altro problema, sono un servizio che deve essere dato dalla società, dai Sindaci in modo particolare. Per quanti riguarda gli extracomunitari, quando si è trattato di trovare una soluzione provvisoria a Treviso, l'unico terreno disponibile, su sollecitazione

ne del Prefetto, che ha seguito questa vicenda con grandissimo equilibrio, l'ha messo a disposizione l'ATER. Un terreno che l'Ente ha vicino al suo magazzino, in strada ovest. Qualche anno fa la Regione Veneto ha stanziato per sezioni di prima accoglienza 24 miliardi, di cui solo 12 sono stati spesi e neanche una lira in provincia di Treviso.

Io penso che nella nostra terra molto si potrebbe fare, anche per i disabili, perché i mezzi ci sono. D'altronde, una volta fatto l'intervento, gli Enti che di questo ne fruiranno, pagheranno un affitto, che in qualche modo ci indennizzerà dei costi. Ora dovremo sentire qualche testimonianza relativa agli interventi che abbiamo fatto, mettendo in luce il rapporto che si è creato tra l'ATER e gli Enti Locali che ci hanno ospitato. Interviene ora il Sindaco di Mogliano, Diego Bottacin, che è uno dei Comuni in cui l'Azienda lavora di più, essendo fra l'altro il comune più grande della Marca dopo il capoluogo.

ATER: La parola ai Comuni

Grazie Presidente, grazie soprattutto all'ATER per questa riflessione, per questa giornata di informazione.

Mogliano è senz'altro una realtà ad elevata tensione abitativa, una realtà di confine tra le due provincie, una città che mi auguro diventi la cerniera tra Venezia e Treviso.

Il pensiero che avevo dello IACP nel passato era quello di un Ente che dava case in affitto a prezzo politico a chi non poteva avere una casa propria, anche se - tanti se ne accorgevano - non sempre chi vi abitava era povero. Nel tempo, specie dopo il '95, l'anno della trasformazione in ATER, grazie ad una buona e continua collaborazione ho capito di aver trovato in quest'Azienda un ottimo partner, uno strumento operativo dotato di straordinaria efficienza.

L'Amministrazione in questo modo,

ha potuto fare operazioni articolate e complesse, tali da permetterci di superare una cultura territoriale pianificatoria che ha mostrato negli ultimi anni tutta la propria inadeguatezza. Per nessun Amministratore è facile pianificare, programmare le linee di sviluppo. Tutti noi abbiamo sperimentato come porre una destinazione d'uso sulla carta, su un certo territorio, non sia sufficiente a fare in modo che quel tipo di intervento si realizzi. Con l'ATER siamo riusciti a fare alcune operazioni importanti di recupero territoriale. L'esempio più lampante è il recupero dell'ex - cotonificio, un edificio dismesso da diverso tempo, oggetto di un programma integrato di riqualificazione.

Anche attraverso la variante urbanistica è stato possibile recuperare quest'area particolarmente degradata del territorio, grazie anche ai finanziamenti regionali. Abbiamo ancora altre idee in questo senso come il recupero dell'ex - macello, che sarà indirizzato ad una funzione sociale particolare in quanto andrà a beneficio dei due distretti socio - sanitari di Roncade e di Mogliano. L'Area verrà vitalizzata con la creazione di un servizio pubblico particolare, un centro da dedicare alle attività socio - culturali.

Oltre alla disponibilità dell'ASL, abbiamo trovato nell'ATER lo strumento attuatore. E' l'ATER un braccio operativo che ci permette di governare in modo più attento al mutare delle esigenze sociali. Il centro di salute mentale è un esempio, ma probabilmente vi sarà anche un intervento per anziani autosufficienti.

Per quanto riguarda gli alloggi per gli extracomunitari, ricordo che il Comune nel 1994 ha recuperato una vecchia scuola, che allora era diventata una sorta di ritrovo abusivo per molti stranieri. Un luogo ingovernabile, a forte tensione sociale. Abbiamo fatto un'operazione edilizia che consentisse alla nostra Amministrazione di poter dare a questa gente un



Da sinistra: Franco Favaro assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Treviso, Giuseppe Covre sindaco di Oderzo, Silverio Zaffaina, sindaco di Montebelluna e Diego Bottacin sindaco di Mogliano Veneto.

alloggio dignitoso, cercando di favorire la ricongiunzione familiare, proprio per creare una comunità tranquilla, lontana dalla turbolenza.

Devo dire che sono stati proprio questi nuclei ad allontanare dal luogo le persone più irrequiete, tant'è che a tutt'oggi non ricordo di aver più dovuto chiamare la polizia.

Concludendo ora, e portando sempre in primo luogo la mia esperienza, dico che sono contento di come sia il rapporto della mia Amministrazione con l'ATER. Da IACP limitato nella sua funzione, alla scoperta di un partner con cui operare per dare maggior efficacia e concretezza alle operazioni di riqualificazione urbana.

Grazie.

Diego Bottacin
Sindaco di Mogliano veneto

Grazie a Diego Bottacin per le parole che ha avuto nei confronti dell'ATER.

Cedo la parola a Franco Favaro, Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Treviso che sostituisce oggi il Sindaco Giancarlo Gentilini.

Buongiorno a tutti, un saluto in particolare al Presidente. Il Sindaco si scusa per non essere qui oggi, per degli impegni. Vi porto i suoi saluti. Come Amministrazione di Treviso posso dire che stiamo cercando di portare avanti alcune iniziative di cui già si è parlato in questo convegno. Mi riferisco al recupero della

caserma Piave e agli accordi presi per il recupero della caserma Salsa. Per quest'ultima si è tenuto un incontro in Prefettura assieme al direttore dell'ATER, al sottosegretario agli Interni on. Adriana Vigneri, al Prefetto e ai rappresentanti del Ministero della Difesa.

Adesso il Sindaco ha inviato una lettera al Ministero della Difesa, lettera controfirmata anche dal Presidente dell'ATER, per chiedere di avere l'immobile. Struttura, questa, che il Sindaco vuole dare agli extracomunitari che attualmente occupano l'area messa a disposizione dall'ATER, per fare in modo che queste persone possano godere di un alloggio che, seppur modesto, li possa riparare dal freddo dell'inverno. La vita nelle roulotte in questi giorni è davvero faticosa, data la rigidità delle temperature, tant'è che una ditta trevigiana ha messo a disposizione degli apparecchi per il riscaldamento.

Tornando al rapporto del Comune con l'ATER posso dire che abbiamo un rapporto proficuo. Ora stiamo lavorando per il recupero della Caserma Piave, si tratta solo di definire alcuni dettagli e partire poi con i lavori. L'Amministrazione trevigiana nel frattempo sta portando avanti *Treviso Servizi*. Abbiamo inoltre realizzato lo spazio doganale, facendo intervenire direttamente i privati in quanto dotati di disponibilità economica, dal momento che, com'è già stato detto, i Comuni non possiedono grandi somme di denaro, per cui la poca disponibilità che vi è nelle casse viene spesa per certi interventi. Impianti di illuminazione, fognature, viabilità: tutto ciò dev'essere fatto a Treviso. Non ho altro da dire. Ringrazio tutti, so di non essere un grande oratore, d'altronde mi è più facile fare che parlare.

Franco Favaro
Assessore ai lavori Pubblici

Grazie a Franco Favaro che è stato chiarissimo, interviene ora Silverio Zaffaina Sindaco di Montebelluna.

Buongiorno a tutti voi, un grazie particolare al Presidente dell'ATER per questa giornata di studio, perché è bene parlare di cose positive, in quanto sono segno di progresso, nonché auspicio per andare avanti nel modo migliore.

Fra il Comune di Montebelluna e l'ATER sono in fase di completamento due interventi: una palazzina ad otto alloggi per le forze dell'ordine, che verrà consegnata domani, e il comparto dedicato alla Casa di Riposo Umberto I° dove sorgeranno dei villini per anziani. La prima di queste due realizzazioni ha visto il Comune impegnato nella predisposizione del progetto preliminare, e nella cessione dell'area. Con una convenzione, invece, è stato affidato all'ATER la predisposizione per il progetto esecutivo, e la realizzazione dell'opera, per un importo complessivo di 1 miliardo e 900 milioni.

Il secondo intervento consiste nella realizzazione di 18 villini per un totale di 36 alloggi, modulati a schiera, con la risistemazione dell'area esterna. I villini sono pressochè ultimati, come pure l'area esterna, mancante solamente di alcune opere di finitura. Il Comune ha progettato, realizzato e finanziato le opere esterne di urbanizzazione, con relativi parcheggi e spazi verdi, per un importo di 550 milioni.

L'ATER invece ha finanziato, progettato e realizzato i villini. Gli alloggi per le Forze dell'Ordine erano già state concordate con il gen. dei Carabinieri Federici per portare a Montebelluna il Comando, che allora non c'era, in quanto dipendente dal Comando di Castelfranco. Il secondo intervento l'abbiamo voluto perché gli anziani sono in continuo aumento. Dunque abbiamo pensato alla realizzazione di questi villini non solo per i ceti meno abbienti, ma anche

per quelle persone che una casa già ce l'hanno, poiché capita spesso, anche a chi non ha problemi economici, che ci sia il bisogno di avere assistenza medica, specie se vive da solo. In quest'area, accanto alle costruzioni, sorgerà una piazzetta, uno spazio per giocare a bocce e dei piccoli orti, per dar modo, a chi lo desidera, di piantare ogni tipo di verdura. L'ATER in questa impresa ha avuto il merito di esser riuscita a rendere libero l'utilizzo di questa struttura, libero dallo schema del finanziamento che dava la possibilità di concorrere a questo tipo di assegnazione solo alle persone il cui reddito fosse stato inferiore a 35 milioni.

L'ATER sta partecipando in località Busta ad un terzo intervento, per la costruzione di 30 alloggi, che probabilmente verranno ultimati nel 2.000. In questo momento vi sono 118 famiglie in lista d'attesa per avere una casa popolare.

D'altronde mi rendo conto che in una famiglia media, se lavora solo una persona, vi sono notevoli difficoltà a sbarcare il lunario.

Il mercato degli affitti è salito alle stelle e noi dobbiamo fare fronte anche alle esigenze dei ceti medi.

Un altro problema da risolvere è quello rappresentato dagli extracomunitari. Credo che dovrebbero esserci maggiori controlli su questi nuclei, anche perché solo in questo modo ci sarebbe un corretto distinguo fra le persone per bene e chi invece agisce fuori dalla legalità.

Per quanto riguarda il problema dei portatori di handicap, già accennato dal sen. Pavan, il Comune di Montebelluna si è mosso in questa direzione creando l'associazione "Dopo di noi" che ha come suo fine l'aiuto di queste persone che, già gravate da handicap, possono trovarsi prive di aiuto una volta che vengono a mancare i familiari. Un'anziana signora ha deciso di donare una villa sul Montello al Comune proprio per

questo nobile scopo.
Ho terminato, ringrazio ancora il Presidente e l'ATER, perché ci danno un grande aiuto nel risolvere i nostri problemi, date le scarse risorse dei nostri bilanci.

Silveiro Zaffaina
Sindaco di Montebelluna

Grazie a Silverio Zaffaina, ora invito il Sindaco di Conegliano Floriano Zambon.

Non voglio ripetere quanto è già stato detto da altri, però desidero sottolineare il bel percorso che ha fatto l'ATER dal 1995.

Conegliano come Castelfranco si è trovata in una posizione particolare rispetto alla provincia, in quanto vi era la compresenza di due IACP, uno comunale e l'altro provinciale.

Da quando sono Sindaco, con l'ATER ho sempre avuto una buona collaborazione, specie nella riqualificazione del territorio, introducendo degli aspetti innovativi, grazie alle potenzialità dell'Azienda. Poter disporre di un elemento che ha grande capacità nel settore, nonché una grande organizzazione, è fondamentale. Nella logica della legge regionale sui piani integrati del 1999, il Comune assieme all'ATER ha stretto un accordo volto alla costruzione di case e alla riqualificazione del territorio. Tutta un'area comunale è stata messa a disposizione per la realizzazione di un grosso intervento di edilizia economica convenzionata. Edilizia, questa, che io ritengo sia il futuro per tutti coloro che non possono accedere al libero mercato.

L'ATER interverrà non solo nel programma integrato in via Vital per la realizzazione di 40 alloggi, ma anche nel recupero di una scuola fatiscente per la realizzazione di appartamenti per studenti. In quest'ultimo progetto è stata coinvolta anche la Provincia, quale proprietaria dell'immobile. Infine, come è avvenuto anche a Montebelluna, verranno dati alle

forze dell'ordine degli alloggi. Un'operazione, questa, che nasce dal recupero edilizio di due immobili.

Mi auguro che si possa costituire una buona sinergia anche fra l'ATER e la S.p.A del Comune, la "Conegliano Servizi", che per l'appunto gestisce il patrimonio immobiliare ereditato dallo IACP del Comune di Conegliano.
Grazie.

Floriano Zambon
Sindaco di Conegliano

Grazie a Floriano Zambon.

Cedo la parola all'on. Giuseppe Covre, Sindaco di Oderzo, un paese che ha i problemi di tanti altri, con uno in più: l'archeologia.

Buongiorno, grazie per l'invito.

Uno dei temi toccati oggi è stato quello dei piani integrati.

Nel 1994 assieme all'ATER, su un'area di proprietà comunale, nel centro della città, abbiamo realizzato attraverso il piano integrato un bel progetto, finalizzato ad almeno tre obiettivi: creare un parco archeologico, realizzare due blocchi di edifici di cui uno per la vendita l'altro per la locazione a persone anziane, ed infine la risistemazione della superficie. Ad Oderzo un altro intervento già ultimato, consegnato ed abitato, è composto da un complesso di alloggi a tre edifici, premiato per la sua architettura.

Vorrei aggiungere un particolare. Desidererei che l'ATER tenesse conto nell'edilizia tradizionale che principalmente la caratterizza, di creare attorno alle costruzioni non solo gli spazi verdi, ma anche dei centri aggregativi, per es. degli impianti sportivi, degli spazi per giocare a bocce, per fare musica.

Non pretendo che l'ATER faccia i palazzetti dello sport, perché non deve sostituirsi al comune, ma in alcuni quartieri, specie dove ci sono problemi, vorrei che l'ATER ci desse una mano a creare dei luoghi dove pos-

sano socializzare anche le persone più difficili.

1) Per quanto riguarda l'immigrazione come imprenditore ho risolto la questione dei miei dipendenti nel seguente modo: acquistando e ristrutturando un fabbricato.

E' questa una situazione contingente, nel senso che noi abbiamo bisogno di loro e viceversa.

Io penso ad un'edilizia finalizzata a questi soggetti, un'edilizia economica e funzionale, non ghettizzata. Là dove vi sono i ghetti, vi sono sempre problemi sociali.

2) Vorrei che la Regione pensasse a delle norme facili, per farci costruire vicino alle zone industriali alloggi funzionali e pratici, in quanto lì già vi sono strade, fognature, luce.

Non servono palazzi costosissimi, basta guardare a quello che hanno fatto Marzotto, l'Olivetti, o quello che succede nelle grandi capitale europee. Questi extracomunitari generalmente sono single, non hanno bisogno di grandi residenze, se messi a vivere vicino al loro posto di lavoro, possono recarvisi anche senza auto, con la conseguenza che in quelle aree non ci sarebbe alcuna congestione di traffico.

Bisogna coinvolgere sia il pubblico che il privato, d'altronde è il privato che ha bisogno di manodopera. E' il privato che deve garantire la gestione delle strutture che gli servono, trattenendo l'affitto direttamente dallo stipendio dei propri operai.

Non bisogna scaricare tutto sul Comune. L'Ente Locale deve essere uno strumento, deve individuare l'area, sulla quale può intervenire l'ATER o il privato per finanziare.

Ecco, ho presentato una mia idea, grazie.

Giuseppe Covre
Sindaco di Oderzo

Mi pare che la Regione stia studiando come fare per spendere denaro in strutture di prima accoglienza. Dal momento

che questi sarebbero dei finanziamenti importanti, e dal momento che i Comuni possono ampliare i PRG, sarebbe positivo se vi includessero anche queste aree. Grazie comunque a Covre per la chiarezza con cui espone temi scottanti. Il prof. Ferruccio Bresolin ha ricevuto l'incarico dalla Regione per fare un'analisi della situazione abitativa nel Veneto. Accettiamo da lui l'ultima provocazione.

Un'ultima analisi sul problema casa

Dopo la recente evoluzione legislativa e di competenze, guardando al panorama nazionale mi pare che le regioni stiano affrontando il problema casa in modo differenziato: alcune si stanno orientando verso soluzioni intrise di un forte centralismo, che prevede l'appropriazione a livello regionale di tutto il patrimonio delle ATER, altre si muovono in direzione di una piena applicazione del principio di sussidiarietà, da cui l'affidamento ai comuni del patrimonio delle ATER. In questo contesto il Veneto non ha ancora assunto una posizione definitiva in quanto sta attentamente studiando una soluzione che consenta allo stesso tempo il rilancio del settore e la valorizzazione degli attori coinvolti.

In Italia i rigurgiti dell'egualitarismo del '68 hanno portato a fare della politica della casa una politica sociale, per cui si doveva dare la casa a tutti. In realtà questa politica non ha dato gli effetti sperati: oggi su meno di un milione di alloggi pubblici (uno dei più esigui patrimoni d'Europa), quasi la metà degli alloggi sono assegnati a famiglie per le quali si potrebbero prospettare altre soluzioni abitative, mentre esistono più di 300 mila famiglie povere e senza tetto.

Questa non è equità, è squilibrio! Le ATER dovrebbero quindi riqualificare e ridistribuire il loro patrimonio favorendo un'opportuna mobi-

lità interna degli utenti. Nuove povertà urbane stanno infatti emergendo (i centri storici vanno sempre più degradandosi) ed anche nella ricca Treviso si intravedono famiglie in crescente stato di necessità.

Da qui l'obiettivo di una maggiore efficacia ed efficienza nella politica per la casa pubblica: gli alloggi devono essere anzitutto assegnati ai più bisognosi, con canoni coerenti con il loro reddito ed eventualmente con il ricorso allo strumento del sussidio che consenta la sostenibilità della politica abitativa.

Non sono d'accordo con una visione centralista della politica per la casa adottata da alcune regioni; a mio avviso la soluzione non poggia sull'accorpamento delle ATER provinciali in un'unica ATER regionale, occorre invece articolare meglio e funzionalmente sul territorio questi "bracci operativi", che operano in modo privatistico e che sono in grado di monitorare attentamente l'evoluzione del fabbisogno abitativo (ciò non toglie che alcuni aspetti aziendali possano essere più efficientemente gestiti in comune dalle ATER).

Oggi non mi sembra esserci spazio per quell'atteggiamento di sano paternalismo alla Olivetti o alla Marzotto, per cui l'imprenditore si curava anche di soddisfare il bisogno abitativo dei suoi dipendenti.

L'idea di fondo che noi proporremo è quella dei criteri guida per i comuni e le ATER, in tema di assegnazione, nuove costruzioni, recupero e riqualificazione. Criteri questi che saranno formulati a livello regionale in modo da conferire a tale livello la programmazione del settore, così come indicato nella recente riforma legislativa (D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112). A comuni ed ATER invece spetterà la gestione delle fasi operative.

In questo contesto bisogna poi affrontare la questione del controllo, nessuna attività pubblica può funzionare bene se non è soggetta a controllo e valutazione. Ecco allora la

necessità di un costante monitoraggio dell'azione pubblica, per valutarne gli effetti nonché per verificare qualità e quantità degli interventi.

I contenuti delle funzioni di programmazione e di controllo dovrebbero essere anche il frutto del confronto tra più attori (Regioni, Enti Locali, Ater, Associazioni di categoria, ecc.), opportunamente presenti ad un tavolo di concertazione che dovrebbe costituire un'efficiente ed efficace strumento di sintesi programmatica per un nuovo rapporto pubblico-privato, dove anche il privato sia effettivamente coinvolto e responsabilizzato. Ma il privato ha bisogno di certezze e queste non sempre vengono date.

E' necessario allora intraprendere una seria politica di dismissione di molti immobili pubblici, situati in aree pregiate, nei centri storici, adibiti ad ufficio e spesso male utilizzati, per farne il fulcro di una razionale politica di recupero e riqualificazione ad uso abitativo.

Ferruccio Bresolin
Docente di Politica economica
all'Università Ca' Foscari di Venezia

Ringrazio il prof. Bresolin, grazie all'ANCE che ci ha ospitato e grazie a voi tutti per la partecipazione.



Partecipanti al convegno

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

Presidente

Gian Pietro Favaro

Direttore

Gustavo Rui

Direttore Responsabile

Paolo Parenti

Via Capitello, 1

Povegliano (Treviso)

Coordinatore

Claudia Lucchetta

A.T.E.R.

Via G. D'Annunzio, 6

31100 Treviso

**Autorizzazione del Tribunale
di Treviso**

n. 702 del 5/5/1988

Stampa

T.E.T.

v.le Monfenera, 8/b

31100 Treviso

Numero 3 – Anno 3

Spedizione in A.P.

Articolo 2, comma 20/C

Legge 662/96