

ATERTREVISOINFORMAZIONI

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



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
tel. 0422/296412

Autorizzazione del
Tribunale di Treviso
n. 702 del 5.5.1988

Stampa

Grafiche Zoppelli S.r.l.

V.le Liberazione, 40

31030 Dosson di Casier (TV)

Numero 1 - Anno 1

**Spedizione in abbonamento
postale - Gruppo IV/70**



Sommario

Pag.	3	EDITORIALE DEL PRESIDENTE
Pag.	4	EDILIZIA SOCIALE: NUOVE INIZIATIVE
Pag.	6	ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA A PREZZI CONVENZIONATI
Pag.	7	INTERVENTI DI MANUTENZIONE INSERITI NEL PROGRAMMA DI VENDITA AI SENSI DELLA LEGGE N. 560 DEL 23.12.1993
Pag.	8	ATER: A.A.A. VENDESI. PROGRAMMI PER UNA NUOVA POLITICA AZIENDALE
Pag.	10	BORGO CAPRIOLO
Pag.	12	A PROPOSITO DI CANONI
Pag.	15	QUANTO PESANO LE IMPOSTE SUL BILANCIO DELL'ATER
Pag.	16	INTERNOATER
Pag.	16	POSTA

Hanno collaborato alla realizzazione di questo numero:

*Levi Bandiera, Rosario Bucci, Gilberto Cacco, Pio Colla, Gian Pietro Favaro,
Maurizio Geromin, Gianfranco Losego, Luigi Rossetto, Gustavo Rui.*

L'Editoriale del Presidente

La legge regionale 10/95 ha trasformato il nostro IACP in ATER, cioè in Azienda, con autonomia finanziaria e notevole libertà di intervento nel campo dell'edilizia residenziale.

Gli scettici continuano a credere che il cambiamento sia solo nominale, che tutto resterà immutato. Il Consiglio di Amministrazione però sta lavorando per cambiare sostanzialmente il modo di operare dell'Azienda. Lentamente, con gradualità, con la preoccupazione di non perdere nessuna delle caratteristiche positive del vecchio IACP.

L'obiettivo finale, ambizioso, è quello di fare dell'ATER una struttura sempre meno burocratica, sempre più efficiente, sempre più aperta e agile, al servizio delle Amministrazioni locali per dare una risposta a tutti i cittadini che hanno il problema della casa, soprattutto ai meno abbienti, e per contribuire alla riqualificazione urbanistica del nostro territorio.

Nel perseguimento di queste finalità istituzionali non pretendiamo ruoli esclusivi, né vogliamo entrare in concorrenza con nessuno, ma intendiamo ricercare la collaborazione di tutti coloro che sono disposti a mettere al servizio della società trevigiana idee, iniziative e risorse economiche.

"ATER TREVISO Informazioni" intende continuare il servizio fin qui reso da "IACP Informazioni", con veste rinnovata, con un maggior numero di pagine e di servizi e con periodicità costante. La rivista vuole rispondere ai nuovi compiti dell'ATER e rappresentare contemporaneamente all'esterno come la nostra Azienda sta rinnovandosi.

Essa intende rivolgersi

- agli INQUILINI, per facilitare il loro rapporto con l'Azienda;*
- a tutti COLORO CHE CERCANO CASA per indicare le possibilità che ci sono di intervento e quanto l'ATER sta facendo per risolvere il loro problema;*
- agli AMMINISTRATORI LOCALI che sono i primi interlocutori dell'ATER per ogni operazione edilizia sul territorio;*
- a QUANTI OPERANO NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE, per favorire la ricerca delle vie migliori che consentono di risolvere il problema della casa.*

La rivista vuole essere anche luogo di incontro, di dibattito, di tutti gli ENTI ASSOCIAZIONI - ISTITUZIONI che hanno tra i loro obiettivi l'edilizia residenziale. Per questo è nostra intenzione offrire spazio a quanti pensano di poter dare utili suggerimenti sull'argomento.

Se avremo l'intelligenza e la volontà di sfruttare tutte le possibilità di intervento, tutte le occasioni che ci vengono offerte dalla legislazione nazionale e regionale e dagli Enti locali; se avremo soprattutto l'umiltà di confrontarci con le nuove domande della società trevigiana e di cercare tutte le collaborazioni possibili, potremo dare una risposta a tutti i cittadini della provincia che sono in attesa di una casa adeguata alle loro esigenze.

Gian Pietro Favaro

EDILIZIA SOCIALE: NUOVE INIZIATIVE

La nostra Azienda, con la collaborazione dei comuni interessati, ha da tempo affrontato il tema dell'**utenza debole**, considerandolo uno dei più importanti all'interno della più vasta problematica dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Per prima cosa è necessario chiarire che con la dizione **utenza debole** si intendono tutti quei soggetti portatori di ridotte capacità motorie e/o sensoriali, che esprimono una domanda abitativa caratterizzata da attese di qualità superiori o diverse rispetto a coloro definibili come **utenza media**.

Si può individuare come **utenza debole** tutte le persone anziane, anche se il confine tra **utenza media** e **utenza debole** non è né netto né facilmente individuabile, in quanto le discriminanti non sono necessariamente l'età o lo stato patologico.

Può infatti accadere che lo stato di debolezza possa essere migliorato nel tempo, come gradatamente si può scivolare da una condizione **media** per avvicinarsi a situazioni deboli a passi più o meno rapidi.

Fatta questa necessaria premessa esplicativa, è opportuno ricordare che gli Enti Pubblici e la nostra azienda tra questi, che abbiano come compiti istituzionali l'attenzione ai problemi della persona, non possano ignorare le esigenze abitative espresse da queste persone.

In particolare nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica, creare le condizioni di vita dignitosa

alle persone più deboli è un obbligo morale, prima che istituzionale.

Per quel che ci riguarda, ciò deve avvenire in stretta armonia con gli enti interessati quali comuni, U.L.S.S. e Istituzioni di assistenza pubblica.

La nostra Azienda ha finora realizzato alloggi per anziani nell'ambito di più generali interventi, considerando l'anziano alla stessa stregua degli altri assegnatari. In questi casi non vi è, nella realizzazione tecnica dell'edificio, alcuna diversa attenzione rispetto agli alloggi destinati alla generalità dell'**utenza**, se non nella dimensione dell'alloggio stesso che necessariamente è più piccolo.

Recentemente abbiamo tuttavia avviato dei programmi di residenze per anziani autosufficienti, collegate a strutture assistenziali e sanitarie idonee a garantire una sicurezza sociale dell'anziano.

Il primo importante esempio riguarda la ristrutturazione di un edificio in Vittorio Veneto, già di proprietà della Casa di riposo "Cesana Malanotti", che consiste nella realizzazione di 23 alloggi destinati agli anziani.

Questi alloggi avranno un costante collegamento con la struttura assistenziale, la quale fornirà a richiesta, tutti i servizi assistenziali. Ciò consentirà, accanto a condizioni di vita in piena autonomia degli assegnatari, la possibilità di una continua presenza della struttura assistenziale, grazie alla scelta di contiguità fisica della

struttura assistenziale stessa.

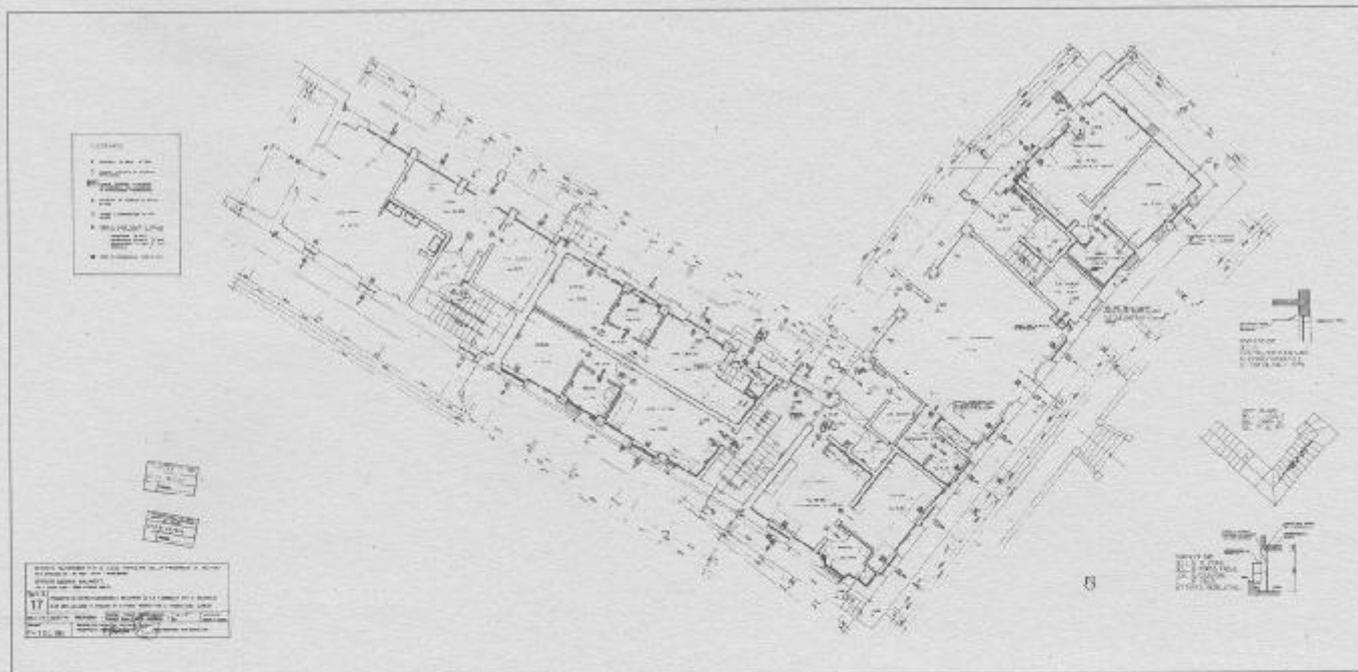
Anche in altri comuni stanno per essere avviate iniziative analoghe ed ultimamente sono iniziati i progetti per un intervento di 18 alloggi assistiti in comune di Montebelluna e per altri 18 in comune di Motta di Livenza, sempre in accordo con i comuni e le locali case di riposo per anziani.

Nella scelta di questi interventi è stata posta attenzione soprattutto al rapporto tra la situazione abitativa e il contesto in cui si colloca.

È importante infatti che l'alloggio e di conseguenza l'assegnatario suo utilizzatore, sia inserito in una rete di relazioni, di mezzi di trasporto facilitato, di comunicazioni, di possibile soccorso e di assistenza.

Una seconda azione è stata quella di inserire il futuro inquilino, soggetto debole, in un progetto sociale, ossia in una situazione di contesto sociale adatta a sostenere e a integrare l'azione assistenziale pubblica. Ciò potrà essere ottenuto favorendo il supporto del volontariato e la eventuale contiguità delle famiglie dei soggetti cosiddetti deboli. È inevitabile che lo sforzo fatto dovrà essere sperimentato e verificato sul campo, tuttavia è fondamentale aver avviato queste iniziative, rivolte a realizzare uno degli scopi istituzionali della nostra azienda, convinti che ci sarà sicuramente una risposta positiva ed una continuità operativa al riguardo.

Gustavo Rui



Istituto Cesana Malanotti - Vittorio Veneto.
 Piano di recupero per la costruzione di 23 mini alloggi per anziani. Particolare del fabbricato attuale.

Alloggi destinati alla vendita a prezzi convenzionati

L'Azienda ha programmato di realizzare direttamente, o per il tramite della Società **Progetto Casa S.p.A.**, una serie di interventi di costruzione di alloggi destinati alla vendita a prezzi convenzionati.

È questa una esperienza già posta in essere dall'I.A.C.P. e poi continuata nella nuova situazione aziendale, il cui motivo è da individuarsi nella necessità di operare nel mercato con scopi di calmierazione dello stesso, cioè intervenire nella costruzione di alloggi a prezzi più contenuti di quelli usualmente conosciuti nel mercato immobiliare.

Le esperienze già fatte hanno dato risultati apprezzabili sia dal punto di vista economico per l'Azienda, sia dal punto di vista della soddisfazione degli acquirenti.

Sono stati infatti realizzati e ceduti alloggi in comune di **Mareno di Piave** e di **Treviso**.

Attualmente sono state avviate alcune iniziative nei comuni di **Breda di Piave** (12 alloggi), nel comune di **Casale sul Sile** (12 alloggi) e nel comune di **Villorba** (12 alloggi).

Altri interventi seguiranno nei prossimi mesi e riguarderanno i comuni di **Zero Branco** (12 alloggi), **Santa Lucia di Piave** (12 alloggi), **Mogliano Veneto** (20 alloggi), **Sarmede** (4 alloggi) e **Treviso** (4 alloggi). Successivamente saranno avviati ulteriori interventi nei comuni di **Orsago**, **San Fior**, **San Biagio di Callalta**, **Resana**, **Roncade**, **Oderzo** e ancora **Treviso**.

Per avere tutte le informazioni necessarie gli uffici sono a disposizione degli interessati.

(G.R.)

INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN ALLOGGI INSERITI NEL PROGRAMMA DI VENDITA

AI SENSI DELLA LEGGE N. 560 DEL 23.12.1993

L'ATER, nel dare applicazione alla legge n. 560 del 23.12.1993, ha approvato un programma di vendite che comprende circa 3000 alloggi di proprietà.

Gli edifici interessati alla vendita sono stati costruiti in epoche diverse e si trovano nelle più svariate condizioni manutentive, condizioni spesso non ottimali e in alcuni casi alquanto precarie.

Gli edifici oggetto della vendita sono in alcuni casi anche in situazione di gestione condominiale, cioè in parte già venduti.

È ormai noto che il prezzo di cessione degli alloggi viene determinato dal valore catastale, cui viene applicata una riduzione, in base all'anzianità di costruzione dell'alloggio, nella misura dell'1% per ogni anno e fino a un massimo di 20 anni.

Si ritiene che questa riduzione di prezzo sia collegata alle condizioni manutentive, secondo la logica che vede gli alloggi più vecchi maggiormente interessati da interventi di manutenzione.

Ciò trova conferma nel fatto che lo sconto non viene applicato quando sono state eseguite manutenzioni rilevanti o ristrutturazioni.

La legge, infatti, prevede che l'anzianità utile ai fini della ridu-

zione del prezzo decorra dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero. Inoltre, qualora siano stati eseguiti interventi manutentivi di notevole entità che abbiano sostanzialmente modificato le condizioni del fabbricato, l'Azienda può procedere al calcolo della vetustà a partire dalla data di ultimazione di tali lavori.

In occasione di recenti norme di finanziamento, la Regione Veneto ha evitato di finanziare interventi edilizi negli immobili posti in vendita, con ciò avvalorando la convinzione che su di essi si debba ragionare come se di fatto alienati.

L'Azienda di conseguenza si è orientata nel modo seguente:

– negli alloggi posti in vendita verranno attuati i lavori di pronto intervento, purché a carico dell'ente proprietario. Questi lavori consistono nelle sole riparazioni, nei ripristini funzionali e nell'eliminazione di situazioni di pericolo;

– negli stessi alloggi si procederà alla manutenzione straordinaria e agli adeguamenti impiantistici, dopo aver completato quelli negli alloggi non in vendita, con onere a carico degli acquirenti. Detto onere sarà aggiunto al prez-

zo finale di vendita, debitamente rivalutato, purché i lavori siano stati eseguiti dopo l'entrata in vigore della legge n. 560/1993 e, comunque, dopo l'ultima rivalutazione del valore catastale dell'alloggio;

– sono consentiti interventi di manutenzione, miglioria e di adeguamento impiantistico, su richiesta degli interessati, negli alloggi posti in vendita, a carico degli assegnatari acquirenti.

Come si vede gli assegnatari acquirenti dovranno farsi carico, oltre che del prezzo dell'immobile, anche dei lavori eseguiti, con spesa assunta dall'Azienda, dopo il 23.12.1993 e comunque dopo l'ultima valutazione del valore catastale.

Si ricorda che a tutt'oggi le valutazioni catastali sono ancora quelle del 1993 e quindi il prezzo di riferimento non ha subito variazioni e in più si gode, da parte dei compratori, di uno sconto aggiuntivo dell'1% annuo dal 1993 in poi quando, ciò è di tutta evidenza, non si sia già raggiunto il tetto massimo del 20%.

(G.R.)

ATER: A.A.A. VENDESI

Programmi per una nuova politica aziendale

Costruire significa imprimere il segno dell'uomo su un paesaggio che ne resterà modificato per sempre; contribuire inoltre a quella lenta trasformazione che è la vita stessa della città.

MARGUERITHE YOURCENAR "Memorie di Adriano"

La crisi economica che coinvolge il nostro Paese ormai da tempo, scorge nel problema casa una delle principali fonti di tensione sociale.

Il mutamento delle forme e dei ritmi della vita, ci trovano spettatori di un impoverimento generale da cui sembra molto difficile uscire, in effetti il costo della vita appare sempre più alto e la disoccupazione non pare demordere.

L'abitazione, dunque, rimane uno dei problemi più gravi per le famiglie italiane: il caro affitti e gli esorbitanti prezzi di vendita non permettono certamente a tutti di compiere questo passo, tuttavia da un recente sondaggio ISTAT, la casa rimane al primo posto tra i desideri degli italiani.

Frequenti sono le domande che arrivano nei nostri uffici anche di persone non più giovani o rimaste sole dopo la morte del coniuge che, proprio per la loro debole posizione cercano un alloggio per non essere di peso ai figli, un alloggio che possa dare loro indipendenza e dignità.

Non esistendo una casa *tout-court* per ogni categoria di utenti, la nostra Azienda cerca di facilitare l'acquisto della prima abitazione ricorrendo alla vendita diretta dell'alloggio, per chi è già affittuario, oppure emanando bandi di mobilità, o ricorrendo all'asta pubblica.

L'ATER di fronte all'emergenza abitativa, forte di una tradizione che la vede da sempre impegnata socialmente nella difesa dei ceti meno abbienti, ha indirizzato dal 1994 la propria politica aziendale in maniera sempre più amplificata alla vendita dei propri alloggi che, dislocati tra Treviso e provincia, sono ben 3.450.

La convenienza ad acquistare per chi vive in affitto nelle case del nostro Ente è davvero significativa.

La determinazione del prezzo di cessione fissata dall'U.T.E., mediante

l'attribuzione della rendita catastale dell'unità immobiliare, viene stabilita in base alle dimensioni, all'età e allo stato di conservazione dei beni, tuttavia l'ammontare può subire uno sconto del 10% per tutti coloro che sono disposti a pagare l'immobile in un'unica soluzione, anziché ricorrere a pagamenti rateali estinguibili fino a 15 anni.

I contenuti prezzi di vendita e l'aumento degli affitti fanno accorrere nella nostra sede, con costante quotidianità, molti inquilini. L'ATER per poter garantire precisione e gradualità nella stipulazione dei contratti di cessione in proprietà, stila ormai da qualche anno un programma di vendite.

Queste pianificazioni sicuramente non trovano il consenso da parte di coloro che momentaneamente si vedono esclusi, reazione che tutti noi capiamo, tuttavia è questa una soluzione necessaria.

Molteplici sono le aporie che si incontrano nell'esecuzione dei piani annuali di vendita. Difficoltà, queste, per la maggior parte dei casi imputabili agli abusivissimi edilizi che con frequenza impediscono il perfezionamento degli atti notarili, o allo scambio non autorizzato di alloggi e pertinenze tra gli assegnatari, dagli errati accatastamenti e dai controlli necessari per la verifica della regolarità degli assegnatari all'acquisto.

Tutto ciò spiega perché i tempi reali per l'acquisto di un immobile non possono corrispondere con quelli presunti dagli utenti: i primi sono legati ad una reale situazione, gli altri nascono da uno sconfinato desiderio di felicità. D'altronde pare proprio difficile pensare che l'ATER volutamente rallenti i suoi programmi di alienazione del patrimonio, poiché è anche grazie agli introiti derivanti da queste operazioni che l'Azienda agisce sul

mercato edilizio realizzando e recuperando nuove costruzioni.

L'Ente, come già si accennava, non indirizza solo ai propri utenti la cessione dei propri beni, ma mediante il sistema dell'asta pubblica, a tutti coloro che non possiedono una prima casa e che detengono i requisiti previsti nei singoli bandi.

Dal 1995 l'ATER ha iniziato a cedere con questo metodo tutti quegli alloggi che, inseriti nel piano di vendita, rimanevano sfitti alla scadenza dei bandi di mobilità previsti dal provvedimento regionale.

Proprio per la varietà delle loro tipologie (dimensioni, luogo, posizione), suscitano forti interessi presso la gente: una chiara conferma ci viene fornita dai buoni risultati ottenuti nell'ultima asta che si è tenuta lo scorso autunno.

A sostegno di questa politica di vendite, l'ATER proporrà anche quest'anno, probabilmente in tarda primavera, un nuovo ciclo di aste, ma in merito a ciò verranno successivamente fornite notizie più dettagliate.

A tale proposito ci pare d'uopo rivolgere un appello ai nostri utenti chiedendo loro di portare solo un po' di pazienza e di evitare - se possibile - pressanti telefonate relative alle procedure di vendita, al di fuori degli orari previsti dai ricevimenti. Questi atteggiamenti, infatti, provocano forti rallentamenti nell'esecuzione dei lavori d'ufficio.

Vi ricordiamo, pertanto, di osservare i seguenti orari:

DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ
dalle 8,30 alle 12,00

GIOVEDÌ
dalle 15,00 alle 16,30.

(C.L.)

ALLOGGI CEDUTI NELL'ANNO 1995, L. 560/93

Totale n. 86 atti

alloggi IACP n. 72	pagamento in contanti	L. 3.588.550.902
alloggi IACP n. 4	pagamento a rate	L. 187.388.400
alloggi STATO n. 0	pagamento in contanti	
alloggi STATO n. 0	pagamento a rate	
alloggi ASTA PUBBLICA n. 10		L. 715.100.000
		<hr/>
		L. 4.491.039.302
Spese tecniche n. 86 x L. 600.000 = L. 51.600.000		

ALLOGGI CEDUTI NELL'ANNO 1996, L. 560/93

Totale n. 133 atti

alloggi ATER n. 117	pagamento in contanti	L. 6.758.277.846
alloggi ATER n. 3	pagamento a rate	L. 177.700.000
alloggi STATO n. 0	pagamento in contanti	
alloggi STATO n. 0	pagamento rateale	
alloggi ASTA PUBBLICA n. 13		L. 988.655.100
		<hr/>
		L. 7.924.632.946
Spese tecniche n. 133 x L. 600.000 = L. 79.800.000		

ALLOGGI AGGIUDICATI ALL'ASTA NELL'ANNO 1996

	IMPORTO A BASE D'ASTA	IMPORTO REALIZZATO
TREVISO - Via Zanchi, 46	L. 32.000.000	L. 48.000.000
TREVISO - Via M. Saba, 7	L. 111.000.000	L. 137.000.000
TREVISO - Via Piovesella, 14	L. 26.000.000	L. 43.000.000
TREVISO - Via Sansovino, 1	L. 91.000.000	L. 121.000.000
TREVISO - Via Aleandro, 3	L. 56.000.000	L. 77.000.000
TREVISO - Via Pensaben, 1/b	L. 80.000.000	L. 113.000.000
TREVISO - Via Colonna, 17	L. 80.000.000	L. 82.800.000
TREVISO - Via Ronchese, 51	L. 87.000.000	L. 88.999.950
	<hr/>	
	L. 563.000.000	L. 710.799.950
CAERANO S. MARCO - Via Gramsci, 46	L. 61.000.000	L. 81.650.000
MOGLIANO VENETO - Via Selve, 25	L. 66.000.000	L. 86.500.000
MONTEBELLUNA - Via Montevalbella, 29	L. 98.000.000	L. 99.000.000
MONTEBELLUNA - Via B. Marcello, 11	L. 69.000.000	L. 81.007.000
S. LUCIA DI PIAVE - Via Vanizza, 26	L. 56.000.000	L. 136.100.000
S. VENDEMMIANO - Via S. Francesco, 1	L. 52.000.000	L. 100.011.000
SILEA - Via Madonna della Salute, 23	L. 43.000.000	L. 81.250.000
SPRESIANO - Via Toniolo, 1	L. 41.000.000	L. 56.000.000
SPRESIANO - Via Toniolo, 13	L. 41.000.000	L. 58.000.000
SUSEGANA - Via Tempio Votivo, 9	L. 39.000.000	L. 60.000.000
SUSEGANA - Via Navarre, 1	L. 89.000.000	L. 112.000.000
VITTORIO VENETO - Via Milesi, 15	L. 72.000.000	L. 90.000.000
	<hr/>	
	L. 1.290.000.000	L. 1.752.317.950

BORGO CAPRIOLO

Ricostruire significa collaborare con il tempo nel suo aspetto di passato, cogliere lo spirito o modificarlo protenderlo, quasi verso un più lungo avvenire: significa scoprire sotto le pietre il segreto delle sorgenti.

MARGUERITHE YOURCENAR "Memorie di Adriano"

Borgo Capriolo era un vecchio quartiere di edilizia ultrapopolare realizzato nei primi anni '50 dal Comune di Treviso per dare alloggi a famiglie in condizioni estremamente disagiate e prive di una abitazione; il progetto originario, redatto dall'Ufficio Lavori Pubblici del Comune nel 1952, porta infatti la dicitura "Progetto di abitazioni per senza tetto in frazione di S. Bona".

Il quartiere situato in posizione isolata in un lotto di terreno nella estrema periferia nord della città, in località S. Bona - Barisella, comprendeva 14 case ad un solo piano ciascuna di due alloggi costituiti da cucina, due camere, magazzino e sul retro un piccolo locale w.c.

Con il passare degli anni il complesso ha subito un progressivo degrado sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto quello sociale.

Il quartiere, esaurita la sua originaria funzione di risposta ad una emergenza abitativa per famiglie senza tetto, non era più in grado di garantire un livello minimo adeguato agli standard abitativi odierni.

Nel 1987 il Comune di Treviso sottoscriveva una convenzione con l'ATER di Treviso (allora IACP) affidandogli l'incarico di progettare e realizzare l'intervento di recupero urbanistico del quartiere.

La Regione Veneto, su richiesta dei due Enti, metteva a disposizione il finanziamento necessario per realizzare l'intervento.

Il progetto edilizio, redatto dal Servizio Tecnico dell'Azienda (progettista arch. Lorenzo Zanat-

ta), prevede la demolizione completa dei vecchi fabbricati, diversi dei quali ormai disabitati da tempo, e la costruzione di 43 alloggi nuovi riuniti in sei fabbricati a due-tre e quattro piani.

La ripartizione tipologica degli alloggi è la seguente:

da 45 a 60 mq	10
da 60 a 70 mq	13
da 70 a 85 mq	10
da 85 a 95 mq	8
oltre 95 mq	2
Totale	43

Dei 6 fabbricati quattro sono di tipo condominiale con appartamenti su un unico livello ed accesso da vani scala comuni, mentre i due corpi più piccoli comprendono 6 alloggi duplex progettati per ospitare alcuni nuclei familiari particolarmente numerosi. Il fabbricato più alto a quattro piani è servito da due ascensori. I fabbricati sono disposti attorno ad un ampio giardino verde ad uso pubblico.

I lavori, iniziati nel 1991, hanno subito una lunga interruzione a causa di un contenzioso insorto con l'impresa appaltatrice CO.GE.SY. SpA nei confronti della quale l'ATER ha dovuto risolvere il contratto per grave inadempimento dell'impresa rispetto ai tempi contrattualmente previsti.

Conclusa la vertenza attraverso un arbitrato, l'ATER ha riassegnato i lavori all'impresa RICCESI SpA di Trieste la quale ha portato a termine il completamento dell'opera nei tempi previsti. I lavori sono stati ultimati nel mese di dicembre 1996.

Il quadro economico finale dell'intervento indica una spesa glo-

bale di lire 4.400.000.000 circa comprensiva dell'importo dei lavori, urbanizzazioni, spese tecniche e generali, allacciamenti ai pubblici servizi ed I.V.A. Questo significa un costo medio per alloggio di poco superiore a lire 100.000.000.

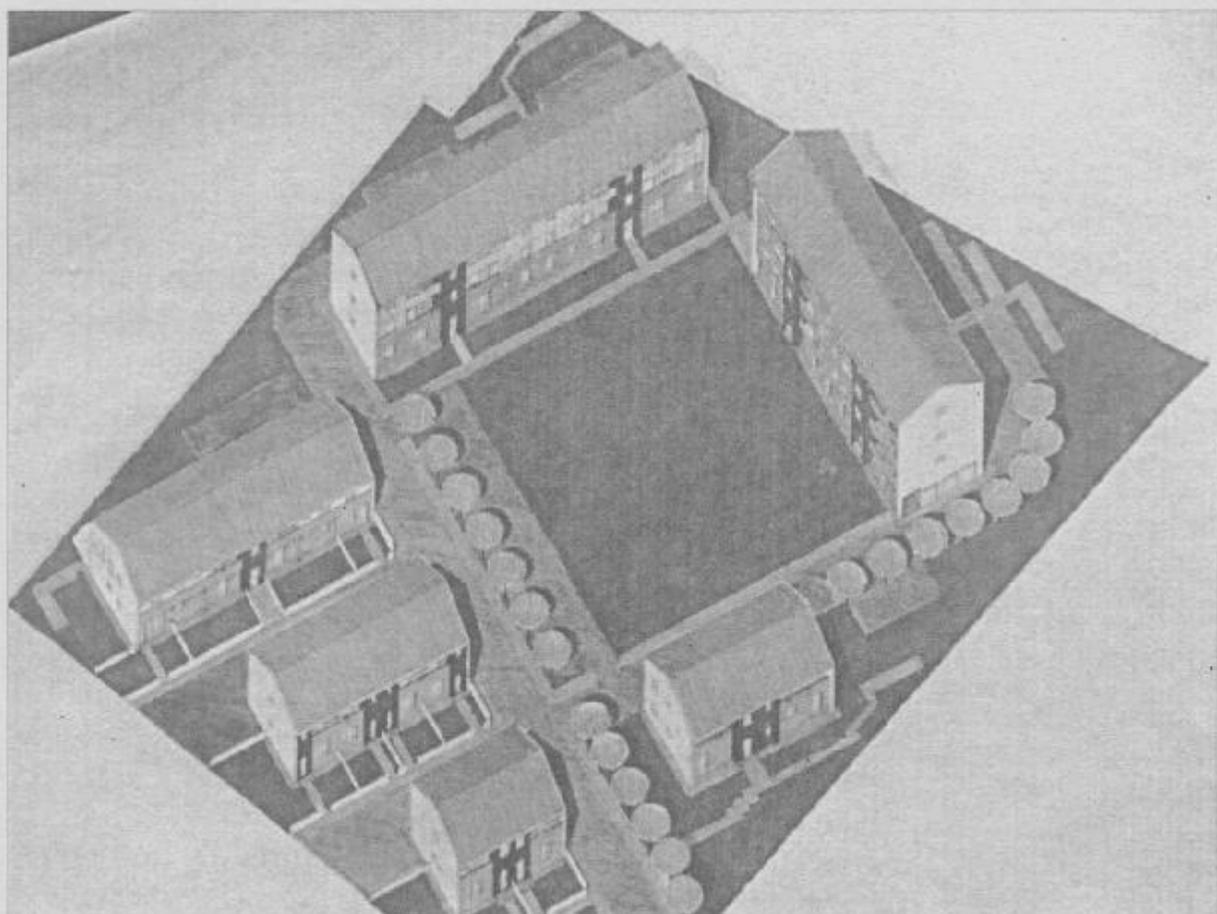
Rispetto al finanziamento concesso pari a lire 4.655.000.000 è stata conseguita un'economia di L. 258.000.000 circa che potranno essere riutilizzati, previa autorizzazione della Regione, per altri interventi di edilizia residenziale pubblica nel territorio del Comune di Treviso.

L'esperienza di Borgo Capriolo ha rappresentato per l'ATER e per il Comune di Treviso una importante occasione di collaborazione che ha consentito di raggiungere un duplice obiettivo: riqualificare un'area fortemente degradata nella periferia urbana ed incrementare la dotazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per soddisfare la domanda abitativa, sempre molto consistente, del capoluogo di provincia.

Durante la realizzazione del programma non sono tuttavia mancati tra i due Enti momenti di incomprensione e difficoltà nel coordinare tempi e procedure tecnico-amministrative.

Le future collaborazioni richiederanno quindi una più precisa definizione di ruoli e competenze tra le due Amministrazioni, ma soprattutto l'individuazione da parte del Comune di Treviso di un responsabile unico del procedimento.

(G.C.)



Borgo Capriolo.

A proposito di canoni....

A quasi un anno di distanza dall'applicazione della Legge Regionale n. 10 del 1996, riguardante la disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, è certamente possibile fare un primo bilancio per verificare gli esiti prodotti dalla nuova normativa, in particolare modo sugli affitti.

Molto si è parlato, discusso, sovente polemizzato, sull'applicazione dei nuovi affitti che ai più sono sembrati irragionevoli ed eccessivamente gravosi, anche in relazione ai canoni di mercato, che attualmente sono regolati dalla cosiddetta Legge sui patti in deroga.

Ma è veramente così?

Proviamo a fare sintesi, a verificare concretamente cosa è accaduto, non certo per spirito di rivalsa nei confronti degli accessi dibattiti e proteste, tra l'altro sempre legittime, che ha ingenerato l'applicazione dei nuovi affitti, ma per ricerca della verità, per ponderare, quindi, con equilibrio gli effetti prodotti dalla Legge Regionale, in relazione, anche, alla operatività delle ATER.

Com'è ormai noto, la normativa ha individuato tre aree reddituali, di protezione, sociale e di decadenza, nelle quali gli assegnatari vengono inseriti in relazione al reddito dichiarato dal proprio nucleo familiare.

Ciascuna area viene, poi, nuovamente suddivisa in fasce, a ciascuna delle quali corrisponde un canone di locazione, calcolato, per le ultime due fasce, sulla base della Legge n. 392 del 1978, conosciuta come equo canone.

Nell'area di protezione che va da un canone minimo di Lire 13.600 ad un canone massimo di Lire 81.400, sono inseriti tutti coloro che dichiarano un reddito, che non sia da lavoro autonomo, fino a complessive Lire 16.288.000.

Non si tratta certamente di un'area marginale o residuale, considerato che vi trovano collocazione circa 1.700 nuclei familiari, né si può sostenere che simili affitti siano gravosi, seppure in relazione ad una fascia di reddito al limite della sussistenza.

Nell'area sociale, che prevede un canone che varia dal 75% dell'equo canone ad un massimo del 120% dello stesso, sono inseriti complessivamente

4.450 nuclei familiari, vale a dire la stragrande maggioranza degli utenti con un reddito che varia da Lire 16.288.000 ad un massimo di Lire 61.250.000.

Il canone medio applicato a quest'area, unitariamente considerata, è pari a Lire 183.000.

È evidente che le oscillazioni possono essere molto ampie, per cui su alloggi recentissimi si possono pagare anche affitti di Lire 600.000-700.000, ma si tratta sostanzialmente di casi contenuti, considerando che il patrimonio dell'ATER è stato costruito, per buona parte, prima del 1975, quindi con un equo canone relativamente basso.

In buona sostanza l'area sociale tiene perfettamente in considerazione la capacità reddituale del nucleo familiare, in relazione al canone da corrispondere.

Tant'è, salvo casi isolati, gli utenti inseriti in quest'area non hanno avuto nulla da ridire sull'applicazione dei nuovi affitti.

Veniamo ora ad esaminare l'area di decadenza dove si è accentrata maggiormente la protesta e dove è maggiore la richiesta di una modifica della Legge Regionale.

L'area in cui vengono inseriti gli assegnatari con un reddito superiore a Lire 61.250.000 riguarda un numero abbastanza circoscritto di utenti, circa 500.

L'affitto da corrispondere per questi nuclei familiari è pari al doppio dell'equo canone e, in alcuni casi, raggiunge due volte e mezzo lo stesso equo canone.

La questione posta in questi termini pare abbastanza corretta, specie se si considera che, essendo l'ATER proprietaria di alloggi di non nuova costruzione, l'equo canone è quasi sempre molto contenuto.

Il problema, di fatto l'unico, è che la normativa in quest'area prevede che l'assegnatario non possa comunque corrispondere un canone inferiore al 10% del proprio reddito.

Ciò determina che gli assegnatari residenti in vecchi alloggi non pagano più il doppio dell'equo canone, ma un importo pari a cinque, sei volte lo stesso, fino a raggiungere cifre attorno al milione di lire.

Su questa questione sono state le

stesse ATER a chiedere alla Regione un correttivo che, togliendo o abbassando l'aliquota del 10%, riportasse il canone ad un valore corrispondente alla condizione oggettiva in cui si trova l'alloggio.

Come si può ben vedere, la critica si concentra esclusivamente in quest'area non tanto per i criteri di quantificazione del canone, quanto per il meccanismo di confronto con il 10% del reddito, che finisce quasi sempre con il prevalere.

Resta invariato anche il 250% dell'equo canone per tutti coloro che superano la soglia di Lire 105.000.000.

Tutti gli assegnatari inseriti in quest'area non saranno più assoggettati al vincolo del pagamento di un canone, non inferiore comunque al 10% del proprio reddito.

Un altro aspetto che la nuova Legge dovrebbe introdurre riguarda la decadenza.

La proposta prevede che il reddito dei figli, attualmente conteggiato al 50%, ai fini della verifica del diritto di permanenza nell'alloggio, non venga più considerato, dando, quindi, stabilità, esclusi pochissimi casi all'assegnazione.

Infine, per corretta informazione, dobbiamo evidenziare come la modifica alla Legge Regionale n. 10/96, prevede la restituzione, o meglio il conguaglio dei canoni, determinati secondo le due normative.

Le variazioni, sinteticamente descritte, comporteranno certamente una diminuzione del gettito dei canoni ed è questo l'aspetto che più preoccupa tutte le ATER del Veneto.

Ritenevamo, visto che le modifiche sono ormai assodate, che variazioni più equilibrate fossero più rispondenti alle necessità collettive, in quanto la preoccupazione non può essere sempre e solo quella di tutelare l'utente, anche se di condizioni economiche buone, ma di garantire un intervento complessivo del sistema "casa" a favore delle fasce medio basse.

La verifica pacata, il ragionamento scevro da condizionamenti, sembra dimostrare che le ATER hanno ragione.

Ci auguriamo che tutti lo capiscano.

R.B.

INQUILINI SUDDIVISI PER AREA - LEGGE N. 10/1996 - CANONI GENNAIO 1997 - ALLOGGI ATER

Area	n. nuclei famigliari inseriti	Canone corrisposto	Canone medio
<i>di protezione</i> fino a L. 16.288.000	1.668	477 4% del reddito 1.191 6% del reddito	20.300 57.400
<i>Sociale</i> da L. 16.288.000 a L. 61.250.000	4.453	2.721 75% Equo Canone 1.209 Equo Canone 523 Equo Canone + 20%	148.500 235.800 285.000
<i>di decadenza</i> oltre L. 61.250.000	499	461 200% Equo Canone 38 250% Equo Canone	646.800 967.600
il canone non può essere inferiore al 10% del reddito			

Non hanno documentato il reddito n. 38 nuclei familiari

VARIAZIONI APPORTATE ALL'AREA DI DECADENZA

Legge n. 10/1996	Modifiche apportate (Legge in fase di approvazione)
da 61.250.001 a 105.000.000 200% E.C.	da 61.250,001 a 70.000.000 150% E.C.
da 105.000.000 250% E.C.	da 70.000.001 a 105.000.000 200% E.C.
	oltre 150.000.000 250% E.C.
In quest'area non si poteva pagare meno del 10% del reddito dichiarato.	<u>Viene abolito</u> il confronto con il 10% del reddito dichiarato.

I redditi riportati sono quelli da lavoro dipendente ed assimilati.

ELENCO ASSEGNAZIONI NELL'ANNO 1996 E CONFRONTO TRA CANONI PRIMA E DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE REGIONALE N. 10 DEL 24.1.1996

Assegnatari	Data assegnazione	Canone 1996	Canone 1997	Reddito dichiarato '95
1) URRU WALTER - Via Borgo Furo 35/A - Treviso	1.6.1996	L. 78.600	L. 78.600	L. 15.725.000
2) BENMOUSA ABDELAZIZ - Viale Francia, 26 - Treviso	1.7.1996	L. 13.600	L. 13.600	L. 3.397.000
3) MARTINI GIULIANA - Via Inghilterra, 2 - Treviso	1.10.1996	L. 187.700	L. 187.700	L. 20.471.000
4) DALLA PRIA EDI - Viale Italia, 24 - Treviso	1.9.1996	L. 196.000	L. 196.000	L. 27.642.000
5) CATTAI NATHALIE - Viale Nazioni U., 34 - Treviso	1.6.1996	L. 109.400	L. 141.200	L. 29.000.000
6) MARTON RITA - Via Sabotino, 20 - Treviso	1.6.1996	L. 29.000	L. 60.000	L. 12.000.000
7) CRESPIAN DANIELA - Via Borgo Furo, 59 - Treviso	1.8.1996	L. 154.000	L. 159.700	L. 22.399.000
8) DALLA GIUSTINA MARCELLO - Viale Nazioni Unite, 75 - Treviso	1.7.1996	L. 234.400	L. 243.000	L. 26.689.000
9) ARDIVEL MARIA LUISA - Viale Nazioni Unite, 97 - Treviso	1.12.1996	L. 243.000	L. 243.000	L. 26.325.000
10) ZULIANI ANTONELLA - Via S. Bona, 103D - Treviso	1.12.1996	L. 224.600	L. 224.600	L. 19.594.000
11) BERSA SERGIO - Borgo Cavour, 95 - Treviso	1.6.1996	L. 20.000	L. 26.700	L. 6.000.000
12) MONTAGNER LUIGI - Via Mantovani Orsetti, 64 - Treviso	1.11.1996	L. 13.600	L. 13.600	L. 2.400.000
13) BIRAL PIETRO - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 92.700	L. 154.800	L. 19.254.000
14) PAULON GIOVANNI - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 120.700	L. 141.800	L. 27.645.000
15) BARASCIUTTI ERNESTO - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 200.800	L. 210.600	L. 30.566.000
16) PASSARETTI LUIGI - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 111.900	L. 166.800	L. 1.668.500
17) PIZZOLEO GIULIA - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 97.300	L. 172.000	L. 18.000.000
18) PRATELLI MAURO - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 140.000	L. 155.900	L. 34.000.000
19) MOCCI IVAN - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 195.200	L. 210.500	L. 31.423.000
20) CADAMURO ELISEO - Via Nascimben - Treviso	1.6.1996	L. 194.600	L. 208.300	L. 32.941.000

(continua a pagina seguente)

21) BERTOLINI PAOLINO - Via Montenero, 1 - Casale sul Sile	1.6.1996	L. 19.700	L. 27.100	L. 8.144.000
22) ZAFFALON BERTILLA - Via Montenero, 1 - Casale sul Sile	1.6.1996	L. 19.700	L. 27.100	L. 8.144.000
23) PADOVAN MARIA - Via Montenero, 41 - Casale sul Sile	1.6.1996	L. 107.400	L. 80.700	L. 16.144.000
24) PASCARELLA ALFONDO - Via Montenero, 41 - Casale sul Sile	1.6.1996	L. 289.100	L. 300.000	L. 36.000.000
25) SAHNOUNE MOHAMED EL HABIB - Via Montenero, 41 - Casale sul Sile	1.16.1996	L. 145.100	L. 192.500	L. 21.000.000
26) CALLEGARI ERMENEGILDO - Via Montenero, 41 - Casale sul Sile	1.6.1996	L. 324.000	L. 324.000	L. 12.872.000
27) TRISOLINI ISABELLA - Piazza Nenni, 8 - Casier	1.9.1996	L. 13.600	L. 13.600	L. 3.800.000
28) LUISETTO BRUNA - Via Cavinlungo - Roncare	1.8.1996	L. 27.100	L. 27.100	L. 8.144.000
29) BURIGATTO MARZIANO - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 208.800	L. 208.800	L. 20.850.000
30) MARCON DONATO - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 358.100	L. 368.100	L. 10.000.000
31) MERLO ANTONIO - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 188.800	L. 188.800	L. 18.883.000
32) TALLON MILEN - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 27.100	L. 27.100	L. 8.144.000
33) ES SALEH BOUJEMA - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 170.400	L. 170.400	L. 20.444.000
34) CASAGRANDE GIORGIO - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 252.200	L. 252.200	L. 30.269.000
35) BRESSAN CRISTINA - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 213.400	L. 213.400	L. 21.340.000
36) LORENZON ROBERTO - Via Cavinlungo - Roncade	1.8.1996	L. 177.900	L. 177.900	L. 21.352.000
37) SCHIAVON ERNESTO - Via Nuova, 10 - Roncade	1.9.1996	L. 271.700	L. 279.900	L. 33.472.000
38) BELLIO FRANCO - Via Scoutismo, 2D - Mogliano Veneto	1.5.1996	L. 75.800	L. 354.700	L. 14.690.000
39) ARTUSO GIOVANNI - Via Scoutismo, 2D - Mogliano Veneto	1.6.1996	L. 246.100	L. 272.700	L. 33.000.000
40) LO PORTO STEFANO - Via Scoutismo, 2D - Mogliano Veneto	1.11.1996	L. 21.900	L. 21.900	L. 6.568.000
41) FRASSON GUSTAVO - Via Scoutismo, 2D - Mogliano Veneto	1.12.1996	L. 13.600	L. 13.600	L. 3.000.000
42) BRAGATO RENZO - Via Vespucci - Preganziol	1.5.1996	L. 60.000	L. 150.000	L. 18.000.000
43) POLESEL MARIO - Via Papa Luciani, 9 - Spresiano	1.12.1996	L. 133.000	L. 133.000	L. 22.752.000
44) MILITTO DANIELE - Via Corazzin - Spresiano	1.6.1996	L. 213.800	L. 249.100	L. 29.000.000
45) SCONAMIGLIO TERESA - Via Altopiano, 9 - Castelfranco Veneto	1.7.1996	L. 184.800	L. 184.800	L. 34.222.000
46) TONOLO PERGENTINO - Via Altopiano, 9 - Castelfranco Veneto	1.7.1996	L. 184.800	L. 184.800	L. 24.894.000
47) ZORZI GUGLIELMO - Via Altopiano, 12 - Castelfranco Veneto	1.7.1996	L. 196.300	L. 203.600	L. 17.999.000
48) SPIGARIOLO MIRELLA - Via Altopiano, 12 - Castelfranco Veneto	1.7.1996	L. 52.800	L. 52.800	L. 10.556.000
49) UMANA WALTER - Via Bon, 4 - Caerano San Marco	1.5.1996	L. 99.100	L. 164.200	L. 19.639.000
50) SCANDIUZZI GIGLIOLA - Vicolo Alpini, 14 - Cornuda	1.12.1996	L. 153.800	L. 153.800	L. 22.480.000
51) BIANCHI STEFANO - Via Scarpa - Volpago del Montello	1.6.1996	L. 29.900	L. 150.000	L. 18.000.000
52) PAROLIN LIDIA - Via Scarpa - Volpago del Montello	1.6.1996	L. 100.000	L. 180.000	L. 18.000.000
53) CIMOLIN EVIAN - Via Scarpa - Volpago del Montello	1.8.1996	L. 151.900	L. 151.900	L. 16.573.000
54) PIANCA MONICA - Via Da Ponte, 107 - Vittorio Veneto	1.11.1996	L. 24.000	L. 24.000	L. 7.200.000
55) ZOPPAS MARIA - Via Pretorio, 20 - Vittorio Veneto	1.12.1996	L. 51.400	L. 51.400	L. 10.276.000
56) FRAVRETTO AGNESE - Via Da Vinci, 2 - Codognè	1.11.1996	L. 50.400	L. 50.400	L. 10.078.000
57) SOMERA ROMEO - Via dei Ciliegi, 22 - Conegliano	1.5.1996	L. 12.500	L. 183.700	L. 20.155.000
58) COLETTI ANNA MARIA - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 197.700	L. 197.700	L. 23.720.000
59) ZANON MARIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 226.200	L. 226.200	L. 22.627.000
60) COLOMBI MORENO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 203.500	L. 203.500	L. 24.422.000
61) DANIELE VITTORIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 81.400	L. 81.400	L. 16.288.000
62) GUZZON MARGHERITA - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 197.800	L. 197.800	L. 23.735.000
63) ROSSI GIORGIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 13.600	L. 13.600	L. 10.000.000
64) LOVISOTTO RESI - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 211.900	L. 211.900	L. 25.428.000
65) CUZZOLIN GIUSEPPE - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 76.500	L. 76.500	L. 15.301.000
66) CREMONA VALERIA - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 187.700	L. 187.700	L. 20.478.000
67) PARO GIORGIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 70.000	L. 70.000	L. 14.000.000
68) CAPIELLO SILVIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 237.400	L. 237.400	L. 28.485.000
69) SILVESTRI CLAUDIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 50.000	L. 50.000	L. 10.000.000
70) POSSAMAI GIULIO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 164.200	L. 164.200	L. 17.913.000
71) BUSO ITALO - Via Settembrini - Conegliano	1.7.1996	L. 72.700	L. 72.700	L. 14.550.000
72) SOLLIMA GIOVANNI - Via Settembrini - Conegliano	1.10.1996	L. 295.800	L. 295.800	L. 33.438.000
73) PANO GIUSEPPE - Via Mira, 6 - Pieve di Soligo	1.9.1996	L. 169.700	L. 169.700	L. 20.364.000
74) ANDREON MONICA - Via San Vincenzo, 58 - Oderzo	1.6.1996	L. 13.200	L. 60.000	L. 12.000.000
75) RIZZIOLI VITTORIO - Via Padovan, 20 - Ormelle	1.9.1996	L. 165.500	L. 172.700	L. 22.098.000
76) LANCA BORIS - Via Roma, 9 - Ormelle	1.6.1996	L. 43.600	L. 93.700	L. 29.169.000
77) AGNOLETTI MARIA - Via Mulino, 5 - S. Polo di Piave	1.12.1996	L. 67.500	L. 67.500	L. 13.498.000
78) TOZZI FILIPPO - Via Vittoria, 68 - Cessalto	1.6.1996	L. 65.200	L. 65.200	L. 23.713.000

Nella prima colonna riferita all'ammontare dell'affitto, è indicato il canone pagato dall'assegnatario al momento della sottoscrizione del contratto. Nella seconda colonna è invece indicato il canone che decorre dal 1.1.1997

Si precisa che i redditi anno 1995 sono stati conteggiati per il calcolo degli affitti dal 1.7.1996: eventuali variazioni rilevate tra le due colonne sono determinate da: 1) variazioni di reddito nell'ambito del nucleo familiare (es. nel 1994 l'imponibile era maggiore, mentre nel 1995 vi è stato una riduzione degli emolumenti, o viceversa, ossia un aumento degli stessi); 2) aumento dovuto all'applicazione degli indici ISTAT; 3) per i contratti con decorrenza antecedente all'1.7.1996 sono stati conteggiati i redditi riferiti all'anno 1994.

Quanto pesano le imposte sul bilancio dell'ATER

Come riuscire in qualità di Ente Pubblico a far parte dell'élite dei maggiori contribuenti della Provincia di Treviso

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della nostra provincia, ogni anno, nello stilare il bilancio di previsione, deve prevedere nella parte uscita consistenti importi destinati al pagamento di imposte e tasse.

Di questo non possiamo e dobbiamo dir nulla, in quanto sarebbe oltremodo sconveniente che un'Azienda Pubblica evadesse il fisco.

Tuttavia è necessario proporre alcune considerazioni, sia per l'entità del prelievo fiscale che ci riguarda, sia per quanto attiene l'opportunità che tale prelievo permanga.

Essendo le ATER classificate come enti economici, è evidente che non possano pretendere lo stesso trattamento fiscale riservato agli enti territoriali quali i comuni, le province e le regioni, ma è altrettanto solare che, svolgendo esse un servizio di interesse sociale, non possano essere assoggettate ad una imposizione fiscale a livello di imprese private, finalizzate a scopi speculativi.

Attualmente a fronte di entrate derivanti da canoni pari a circa 12 miliardi di lire all'anno, l'Azienda trevigiana paga imposte e tasse per circa 5 miliardi di lire, suddivise tra IRPEG (imposta sui redditi delle persone giuridiche), ILOR (imposta locale sui redditi), ICI (imposta comunale sugli immobili), IVA non detraibile, bollo, registro passi carrai, ecc..

Per quanto riguarda l'IRPEG siamo rientrati tra i primi dieci contribuenti della provincia mentre per quanto riguarda l'ICI probabilmente siamo al primo posto. Delle altre imposte citate non vi sono al momento speciali graduatorie.

Pensare che l'ATER ha il compito di realizzare e gestire gli alloggi destinati ai ceti meno abbienti della popolazione, a canoni di locazione moderati (attualmente il canone medio è di circa 170.000 lire mensili ma si sa che c'è in corso una proposta che tende a dirlo considerarevolmente) e quindi

ogni uscita per motivi fiscali produce effetti negativi sulla gestione immobiliare con riduzione degli interventi di manutenzione e con minori investimenti per nuove abitazioni.

Per far fronte al problema, con impegno a tutti i livelli ed in particolare mediante l'Associazione Nazionale tra gli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica (FEDERCASA ANIACAP), si è riusciti ad inserire nella legge finanziaria per il 1997 una norma che prevede la possibilità che gli alloggi delle ATER siano considerati alla stregua delle prime case in riferimento all'applicazione dell'ICI e con conseguente riduzione di questa imposta.

I comuni dovranno tener conto di questa norma, prevedendo una riduzione compresa tra un minimo di 200.000 e un massimo di 500.000 mila lire o pari al 50% dell'imposta stessa.

Dalle prime notizie avute, sembra che i comuni, in prevalente numero, siano orientati ad applicare la riduzione minima, per motivi di equilibrio del loro bilancio.

Su questo non siamo d'accordo, anche se le decisioni al riguardo non ci competono. Tuttavia è possibile far presente che la redditività degli alloggi pubblici è notevolmente ridotta rispetto al mercato e rispetto alle stesse rendite catastali prese a riferimento per il calcolo dell'ICI

È quindi discutibile che si possa applicare un'imposta che in alcuni casi risulta più consistente della stessa entrata proveniente dal canone di locazione applicato per legge.

Rispetto a questo problema si ritiene di dover esperire tutti i tentativi per il ristoro delle somme già versate ai comuni e per l'abolizione di questa imposizione.

In alternativa sarebbe interessante che i comuni, percettori dell'imposta, destinassero le entrate derivanti dalla stessa, al fondo sociale di assistenza per la casa. Evidentemente non solo

per la casa pubblica, ma anche per tutti coloro che pur non abitando in alloggi pubblici si trovano in condizioni oggettive e soggettive per poter aspirare ad un'abitazione pubblica.

Un altro aspetto importante riguarda la applicazione dell'IRPEG, che viene applicata su un'imponibile fiscale sempre multiplo dell'utile di esercizio maturato dagli enti, sostanzialmente prelevando dalle casse degli enti fondi sulla base di criteri normativi discutibili.

Infine ci viene facile proporre un confronto tra il regime fiscale che regola le case delle ATER e quello che regola le case di proprietà dei comuni. Mentre le prime sono assoggettate alle imposizioni che abbiamo avuto modo di esporre nelle righe precedenti, le seconde ne sono esenti. Eppure sono tutte case di proprietà pubblica, le cui assegnazioni, i canoni ed altro sono regolati dalle stesse leggi e, inoltre, sono spesso state realizzate con gli stessi finanziamenti.

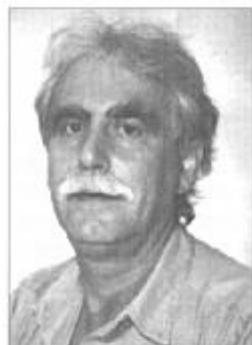
Detto quanto sopra e fatte le opportune considerazioni, l'Azienda, conscia della gravità del problema fiscale, ha ritenuto di organizzare, con il Patrocinio dell'Associazione Regionale tra le ATER del Veneto e con il sostegno della CASSAMARCA, un convegno nazionale sul tema fiscale che riguarda gli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica al fine di proporre soluzioni atte a eliminare o almeno ridurre il gravame su detti Enti.

A questo convegno, oltre ad esperti fiscalisti, ha garantito la sua partecipazione il Presidente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, **Onorevole Giorgio Benvenuto**.

Riteniamo molto utile l'iniziativa assunta e si spera possa produrre benefici effetti che verranno riversati nella gestione ordinaria dell'Azienda finalizzandoli a scopi di natura sociale.

(P.C.)

InternoAter



Lo scorso 12 novembre è venuto a mancare l'architetto Luciano Venerandi. A lungo responsabile dell'Ufficio Manutenzione e persona di rilievo all'interno della Direzione Lavori, viene ricordato dal Consiglio di Amministrazione e dai colleghi per la sua disponibilità e la sua capacità professionale con affetto e nostalgia.

Il 15 dicembre 1996 la signora Lorena Giroto ha rassegnato le dimissioni alla nostra azienda. A lei giunga il ringraziamento da parte di tutta l'ATER per la fattiva collaborazione.

Richiesta di cambio alloggio

Egregio Presidente,

La sottoscritta FAVARO VITTORIA VED. VALENTE, titolare di alloggio di E.R.P. sito in Treviso - Viale Italia, 24 di mq. 46, piano primo, riscaldamento autonomo, senza ascensore, in fabbricato di complessivi dodici alloggi,

CHIEDE

di poter scambiare la propria abitazione con altra ubicata nel quartiere di FIERA, in quanto ha una figlia residente in Via Boccaccio, 24 e l'altra abitante in Via Piave, 22, che possono esserle d'aiuto in quanto la scrivente è invalida.

Ringraziando anticipatamente per la pubblicazione della presente richiesta nel periodico IACP Informazioni, porge distinti saluti.

Favaro Vittoria

Informiamo i Signori Lettori che a partire dal prossimo numero ATER - Informazioni dedica loro uno spazio. Pertanto, chi volesse porre dei quesiti o desiderasse delle risposte da parte nostra, potrà indirizzare le loro lettere al seguente indirizzo:

ATER - VIA G. D'ANNUNZIO, 6 - 31100 TREVISO