



INFORMAZIONI

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 2 - Anno 1

Spedizione in

abbonamento postale 70%

Filiale di Treviso



Treviso: portici dei Buraneli

Sommario

- Pag. 3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE
- Pag. 4 SITUAZIONI DI PROPRIETÀ DI IMMOBILI
- Pag. 5 COS'È LA LEGGE 16/97
- Pag. 8 ABILAG: LA LUNGA PARALISI
- Pag. 10 COMMISSIONE ALLOGGI: NUOVI ORIZZONTI
- Pag. 11 INTERNOATER

Hanno collaborato alla realizzazione di questo numero:
*Maristella Caldato, Gian Pietro Favaro, Maurizio Gerommi,
Claudia Lucchetta, Luigi Rossetto, Gustavo Rui.*

L'Editoriale del Presidente

A due anni dalla nomina dell'attuale consiglio di amministrazione ... un primo bilancio.



Il Consiglio di Amministrazione dell'Ater, per rispondere alle esigenze non solo degli inquilini, ma anche di tutti coloro che hanno il problema della casa, nello spirito della legge istitutiva dell'Azienda, ha ritenuto prioritario continuare nell'opera di riorganizzazione e potenziamento della struttura con l'obiettivo di creare uno strumento agile ed efficiente.

Abbiamo inoltre perseguito con costanza il dialogo con le Amministrazioni Comunali per capire insieme le modalità di collaborazione e di intervento nel territorio sfruttando tutte le possibilità offerte dalla normativa nazionale e regionale.

Oggi possiamo dire che quasi tutte le Amministrazioni Comunali della Provincia hanno avuto modo di discutere con l'Ater le problematiche della casa.

Frutto di questo dialogo con i Comuni è il Piano di investimenti approvato recentemente dal Consiglio di Amministrazione che prevede una spesa di circa 150 miliardi di cui 102 per alloggi destinati all'affitto e 48 per alloggi destinati alla vendita, interessando più di 50 Comuni su 95 della Provincia.

Non sempre il compito è stato facile in presenza di una normativa nazionale vecchia, centralistica, che obbliga a perdere almeno 4 anni per attivare i cantieri finanziati con i contributi dello Stato.

A questo si aggiunga che le leggi fiscali obbligano a versare in tasse il 40% di quanto l'ATER introita dagli affitti dal punto di vista fiscale lo Stato ci tratta peggio degli operatori privati che operano nel settore dell'edilizia. Su questo argomento abbiamo tenuto a Treviso un convegno con la presenza del Presidente della Commissione Finanze Nazionale on. Giorgio Benvenuto.

È chiaro comunque a tutti che i problemi dell'edilizia residenziale pubblica potranno trovare rapide soluzioni quando lo Stato riconoscerà, finalmente, secondo il dettato della Costituzione, ogni competenza alle Regioni, cui spetta programmare gli interventi e decidere la politica per la casa, rispondendo a situazioni diversissime nelle varie zone d'Italia.

La nuova normativa regionale sui canoni, approvata con la legge n° 14 del 16 maggio 1997 ha corretto alcune storture della vecchia normativa, eliminando per esempio il riferimento al reddito per le fasce meno disagiate ed escludendo il reddito dei figli dal conteggio per la determinazione della decadenza, ma ha lasciato aperti alcuni problemi di fondo che dovranno essere dibattuti in futuro.

Oggi l'affitto minimo è di lire 13.600 al mese e l'affitto medio è di lire 20.000 al mese.

Per una soluzione globale del problema casa va considerata la situazione di quei cittadini che, pur avendo un reddito molto basso, non hanno la possibilità di accedere alle case dell'ATER e sono costretti a cercare un'abitazione nel libero mercato dell'affitto.

La soluzione crediamo vada ricercata nella creazione di un fondo di solidarietà a disposizione anche degli inquilini che abitano nelle case dell'ATER e nell'offerta di agevolazioni a tutti coloro che intendono acquistare la casa.

Il dibattito dovrà interessare soprattutto le forze politiche, la Regione e i Comuni e ci auguriamo che possa essere affrontato in tempi brevi.

Gian Pietro Favaro

Situazioni di proprietà di immobili

La legge regionale n. 14 del 16 maggio 1997 ha apportato alcune modifiche alla disciplina che regola l'assegnazione e la determinazione dei canoni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Un'importante variazione riguarda la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio o alloggi o parti di essi.

Fino a prima dell'entrata in vigore di questa legge non potevano concorrere all'assegnazione o mantenere il diritto alla stessa coloro per i quali il 4,5% del valore catastale complessivo non fosse superiore alla metà di una pensione minima INPS annua.

Ora la nuova disciplina ha elevato il limite del 4,5% portandolo al 6%.

Essendo la pensione minima INPS per il 1996 pari a 8.567.390 lire e di conseguenza la sua metà pari a lire 4.283.695, tutti coloro che godono di diritti reali su alloggi i cui valori catastali sono superiori a 71.394.900 lire circa non potranno continuare a godere dell'utilizzo dell'alloggio a suo tempo assegnato. A nulla può servire il disporsi della proprietà o di altro diritto reale cedendo lo stesso a terze persone, in quanto la condizione per la decadenza è permanente e non può essere evitata con la sola decisione di disfarsi del bene posseduto.

L'Azienda nell'ambito della sua attività ha compiti di vigilanza sulla permanenza anche di questi requisiti.

Contestualmente il cittadino interessato *deve* dichiarare i suoi diritti reali che *devono* emergere dalla denuncia annuale dei redditi. Qualora ciò non avvenga e successivamente sia riscontrata una situazione diversa da quella dichiarata, l'Azienda provvede a segnalare la questione alle autorità competenti per il rispetto della Legge Regionale sulle assegnazioni e i canoni che regola, appunto, anche la questione delle proprietà.

Nel caso che si riscontrino le condizioni per la decadenza dell'assegnazione o per l'annullamento della stessa per dichiarazione mendace, si procederà con segnalazione al Comune interessato, il quale dovrà attivare la procedura prevista dalla legge regionale n. 10/96 per dichiarare la perdita del diritto a rimanere nell'alloggio.

Gustavo Rui

Cos'è la legge 16/97

La L.R. 16 maggio 1997, n. 14, entrata in vigore il 21 maggio c.a., ha modificato ed integrato la precedente legge 10/96 operativa dal 22 aprile 1996, provvedendo a correggere in materia di canoni le parti che gli assegnatari e le loro organizzazioni sindacali ritenevano non in linea con gli obiettivi sociali dell'edilizia residenziale pubblica. L'ATER provvederà ad applicare i nuovi canoni con la bollettazione del terzo quadrimestre 1997. La nuova tabella dei canoni in funzione delle fasce di reddito è la seguente:

	FASCIA	REDDITO			
		CONVENZIONALE	LAVORO DIPENDENTE	CANONE	
A area di protezione		<i>(Lavoro autonomo o assimilato)</i>			
Pensione minima INPS		= =	8.567.390	4% reddito imponibile	
N. 2 pensioni minime INPS		= =	17.134.780	6% reddito imponibile	
B area sociale	B1	reddito non superiore a L. 21.000.000	35.000.000	Canone pari al 75% dell'equo canone	Per i lavoratori dipendenti non superiore 10% redd. per 4 o più persone 11% redd. per 3 persone o meno
	B2	reddito compreso fra L. 21.000.001 e L. 30.030.000	35.000.001 e 50.050.000	Canone pari al 100% dell'equo canone	
	B3	reddito compreso fra L. 30.030.001 e L. 36.750.000	50.050.001 e 61.250.000	Canone pari al 120% dell'equo canone	
C area di decadenza	C1	reddito da 36.750.001 a 42.000.000	da 61.250.001 a 70.000.000	Canone pari al 150% dell'equo canone	
	C2	reddito da 42.000.001 a 63.000.000	da 70.000.001 a 105.000.000	Canone pari al 200% dell'equo canone	
	C3	reddito oltre 63.000.000	oltre 105.000.000	Canone pari al 250% dell'equo canone	

Osservando la tabella si rileva che la novità più significativa si ha nell'area di decadenza dove è stata tolta la clausola del canone non inferiore al 10% del reddito familiare complessivo, che aveva comportato per gli assegnatari di tale fascia notevoli aumenti del canone, difficilmente giustificati nella maggior parte dei casi dalla reale situazione manutentiva dell'alloggio locato. Scorrendo in ordine le aree di reddito in cui vengono collocati gli assegnatari si rileva che nell'area di protezione il canone resta legato percentualmente alla pensione minima INPS che per l'anno 1997 è di L. 8.567.390 con un canone minimo in tale fascia di L. 14.300. In tale area, comunque, il canone non può essere superiore al 50% dell'equo canone, limite facilmente raggiungibile considerata la vetustà del patrimonio edilizio.

Nell'area sociale fondamentalmente i canoni non variano restando identiche fasce di reddito e percentuali di applicazione dell'equo canone: viene introdotto per tutte le fasce in questione il limite massimo del canone del 10% e 11% in funzione della composizione numerica del nucleo familiare.

È nell'area di decadenza come sopra richiamato, che la Legge opera la modifica più consistente. Tale area viene suddivisa in tre fasce, legando il canone esclusivamente all'equo canone fatta eccezione per la fascia C1 per la quale il canone non può superare il 14% del reddito familiare. Il reddito dei figli, ora, viene conteggiato soltanto per i canoni e non più ai fini della decadenza, dunque per gli assegnatari diventa quasi impossibile essere soggetti alla decadenza per motivi di reddito.

Attualmente gli assegnatari collocati nelle varie fasce sono rispettivamente:

	fascia	numero
- Area di protezione	A1	477
	A2	1.191
	B1	2.721
	B2	1.209
	B3	523
- Area di decadenza	C1	213
	C2	248
	C3	38

Ai fini di una corretta applicazione dei canoni è importante che gli assegnatari producano i dati reddituali del nucleo familiare, per coloro che non lo fanno la legge prevede l'applicazione del canone aumentato del 150% rispetto all'equo canone.

Ai fini del conteggio del canone di locazione il reddito dei figli viene conteggiato al 100%.

La nuova legge prevede inoltre il conguaglio dei canoni applicati in vigenza delle due differenti normative: l'ATER provvederà a tale incombenza che comporta un notevole carico aggiuntivo di lavoro dovendo esaminare ogni singola posizione senza l'ausilio del computer, con inizio dal mese di ottobre p.v. . Gli assegnatari maggiormente interessati sono quelli dell'area di decadenza in quanto il canone loro applicabile non essendo più legato al limite del 10% sul reddito, subirà sensibili riduzioni; per le altre aree gli scostamenti di canone, qualora si verificano, saranno irrilevanti.

L'importo complessivo che l'Azienda prevede di restituire in sede di conguaglio è stato prudenzialmente stimato intorno ai 500-600 milioni.

Si spera che con le ultime modifiche introdotte in materia di canone, la situazione nel variegato mondo dei canoni ERP si rassereni e tranquillizzi con reciproco interesse e vantaggio.

Per qualsiasi delucidazione in merito ai nuovi canoni gli uffici sono a disposizione nei giorni e nelle ore di apertura degli sportelli.

(L.R.)

**CONFRONTO CANONI MEDI MENSILI IN APPLICAZIONE
DELLA LEGGE REGIONALE N. 10/1996 E DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/1997**

Area	Fascia	Numero inquilini L.R. 10/1996 dati reali	Numero inquilini L.R. 14/1997 dati simulati	Importo canone mensile L.R. 10/1996 dati reali	Importo canone mensile L.R. 14/1997 dati simulati	Variazioni percentuali canoni singole aree	Canone medio di area L.R. 10/1996 dati reali	Canone medio di area L.R. 14/1997 dati simulati	
Protezione	A1	477	477	20.000	20.000	+ 2,5%	39.000	40.000	
	A2	1.191	1.291	57.000	59.000				
Sociale	B1	2.721	2.646	148.000	147.000	= =	223.000	223.000	
	B2	1.209	1.184	235.000	236.000				
	B3	523	523	285.000	285.000				
Decadenza	C1	461	213	646.000	436.000	- 33%	807.000	542.000	
	C2	38	248	967.000					
	C3	= =	38	= =	647.000				

ABILAG: *la lunga paralisi*

Particolare attenzione ci pare giusto sia da dedicare alla questione relativa alle abitazioni ABILAG, alloggi demaniali a riscatto per i lavoratori agricoli.

Queste case come previsto dalla Legge 1676/60 vengono assegnate in proprietà, a riscatto o in locazione, secondo la preferenza degli aventi titolo, ai lavoratori agricoli dipendenti.

Attualmente non è facile giungere in tempi brevi alla cessione di tali strutture per svariati motivi, in particolar modo perché la giurisprudenza attuale ha causato non poche incomprensioni interpretative, le quali hanno finito per creare una paralisi totale nelle vendite, ed un totale blocco nel compimento degli atti notarili in corso.

La normativa tuttora vigente prevede che, in caso di decesso del titolare, il diritto alla cessione venga trasferito alla vedova, oppure ai figli o familiari eredi conviventi di qualsiasi grado (art. 11).

L'ATER stessa procede alle seguenti operazioni: verifica iniziale dei componenti il nucleo familiare originale, al momento del decesso e al momento della cessione.

Conditio sine qua non per poter avere diritto al riscatto dell'alloggio è esservi residenti, qualora venga meno sia l'assegnatario originario che il coniuge e l'alloggio risulti inabitato perché gli eredi risiedono altrove, verrà recuperato dall'Ente stesso e rimesso in locazione o reinserito nel mercato delle vendite, grazie alla legge 560. Se invece gli assegnatari vengono a mancare nell'alloggio che non ha il requisito alla permanenza nell'abitazione dall'inizio dell'assegnazione, la cessione in proprietà non potrà mai avvenire e si dovrà procedere allo sfratto di coloro che vi abitano senza alcun titolo.

Ci viene spesso chiesto perché questi alloggi non sono più riscattabili.

Si accennava poco fa alle problematiche venutesi a creare per motivi legati ad interpretazioni legislative.

La legge 1676/60, legge speciale per i lavoratori agricoli, prevede le seguenti condizioni di vendita: il prezzo di riscatto dovrà essere calcolato sulla base del 50% del costo dell'immobile o dell'opera di risanamento, riattamento o ampliamento, senza interessi, e potrà essere corrisposto in non più di 25 rate annuali in caso di nuove costruzioni e non più di 10 rate annuali nel caso di risanamento, riattamento od ampliamento (art. 11).

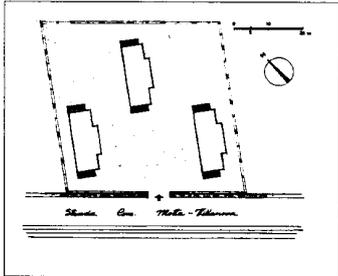
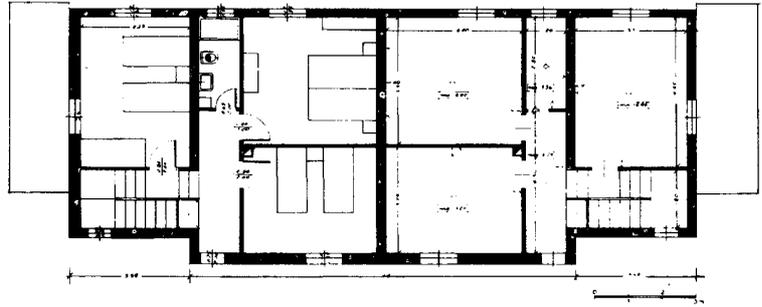
La Corte dei Conti, invece, facendo leva sulle leggi 513/77 e 457/78 ha ritenuto che il prezzo di cessione dovrà essere determinato in base al valore venale dell'immobile, il quale veniva stabilito dall'Ufficio Tecnico Erariale con riferimento alla data della comunicazione del prezzo dell'assegnatario.

Ciò spiega, in breve, perché si è venuta a creare una paralisi nelle vendite ABILAG.

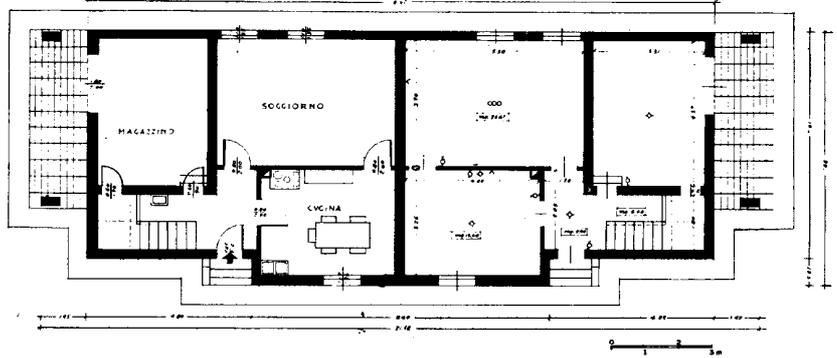
Spetta ora alla Regione Veneto comunicare il prezzo di cessione degli alloggi E.R.P.

(M.G.)

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



Comune di Motta di Livenza - Frazione di Villanova



Commissione alloggi: nuovi orizzonti

L'art. 5 della Legge Regionale n. 10/1996 prevede la costituzione su nomina della Regione, di una Commissione Alloggi, che ha il compito di redigere graduatorie provvisorie per l'assegnazione di abitazioni di E.R.P., ubicati in tutta la provincia. Entro il 30 settembre di ogni anno, per trenta giorni consecutivi, i Comuni pubblicano un bando di concorso per concorrere all'assegnazione degli alloggi di E.R.P. di nuova costruzione o che si renderanno liberi nel territorio comunale.

Successivamente, l'Ente comunale può delegare all'A.T.E.R. la formulazione della graduatoria per l'assegnazione, in quanto presso l'Azienda è stata istituita la Commissione Alloggi. Conseguentemente al nuovo provvedimento definitivo di nomina, essa ha iniziato ad operare dal marzo di quest'anno, esaminando i bandi di concorso pubblicati nell'anno 1996.

La Commissione è composta da tre membri: il Presidente Giuseppe Spagnol, designato dall'A.T.E.R. in quanto componente del Consiglio di Amministrazione, il sig. Pierantonio Fanton, designato dall'Associazione Nazionale Comuni e Corinna Quacquarelli del S.U.N.I.A.

L'attività di questo importante organo che opera all'interno dell'Azienda, consiste nel verificare che ogni richiedente posseda i requisiti per accedere all'alloggio popolare, così sintetizzabili:

a) cittadinanza italiana o, per il richiedente extracomunitario, at-

testazione che lavora in Italia regolarmente;

b) residenza o attività lavorativa nel Comune dove è stato indetto il bando di concorso;

e) non titolarità di diritti di proprietà usufrutto, uso o abitazione su alloggio/i il cui valore catastale, considerato nella percentuale del 4,5%, non deve superare Lit. 4.075.000;

d) reddito imponibile ai fini fiscali, del nucleo familiare richiedente, non superiore a lit. 35.000.000 per lavoratori dipendenti o pensionati (più un milione per ogni figlio a carico), Lit. 21.000.000 (più un milione per ogni figlio a carico) per lavoratori autonomi;

e) non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

f) non aver avuto in assegnazione in proprietà futura o immediata alloggi finanziati con contributi pubblici;

g) non aver ceduto in tutto o in parte un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Dopo aver verificato la sussistenza di tutti i sopra menzionati requisiti, la Commissione procede all'attribuzione dei punteggi previsti dalla Legge Regionale stessa, riferiti a:

- condizione di versamento della contribuzione GESCAL; presenza di persona con età superiore ad anni sessanta; portatore di handicap superiore od uguale ai due terzi;

- reddito convenzionale del nucleo familiare non superiore a Lit. 8.144.000; presenza nel nu-

cleo familiare di persona ultrasessantenne non autosufficiente; - nuclei familiari di emigranti che intendono rientrare in Italia; giovani coppie abitazione impropria o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica; coabitazione in uno stesso alloggio con altri nuclei familiari; presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatori di handicap motorio; abitazione in alloggio sovraffollato o antigienico o che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempimento contrattuale.

A parità di punteggio le domande di alloggio vengono collocate in graduatoria in base al reddito percepito dal nucleo familiare, ovvero il richiedente che ha ottenuto sei punti, con un reddito convenzionale di Lit. 10.700.000 viene indicato dopo di colui il quale ha ottenuto, ad esempio sei punti, ma ha un reddito convenzionale di lit. 8.250.000.

La Commissione svolge pertanto un'attività di assistenza ai richiedenti, domandando documenti integrativi in istruttoria, attraverso l'Ufficio Commissioni che svolge l'attività di Segreteria della Commissione ed è alle dirette dipendenze del Direttore.

La trasparenza e l'efficienza del servizio sono stati i primi obiettivi che ci siamo prefissati allo scopo di esercitare un compito istituzionale al servizio dell'utenza.

(M.C.)

InternoAter

Richieste di cambio alloggio

La signora Brol Maria Luigia lascerebbe il proprio alloggio sito in Villorba, via Roma 174, composto da tre camere, soggiorno, cucina e un bagno, per un appartamento a Treviso.

Chi è interessato a questo scambio può contattare direttamente la signora Brol al seguente numero di telefono: 0422 / 918712.

Mazzer Romana, residente a Serravalle, via Calcada 12, cerca un appartamento al piano terra a Vittorio Veneto o dintorni. L' alloggio attualmente occupato è mansardato con travi in legno e pavimenti a parquet, riscaldamento autonomo a metano, due camere, un bagno, soggiorno e cucina.

Il signor Gabriele Marcon, desidera cambiare il proprio alloggio sito in via Mantiero 1 a Treviso, con un altro sempre sito in Treviso o zone limitrofe, ma non deve trovarsi né a S. Liberale, né a Monigo, né presso il "Biscione". L'appartamento del sig. Marcon è composto da: entrata soggiorno, salotto, due camere, bagno, cucina, lavanderia, ripostiglio, due terrazzini interni, ampio garage, riscaldamento centrale, per circa 70 metri quadrati. Per contatti rivolgersi nelle ore serali oppure il sabato e la domenica al seguente numero telefonico: 0422/261617.

Tutti coloro che desiderano scrivere su questo spazio sono pregati di rilasciarci una dichiarazione di consenso alla pubblicazione dei propri dati personali ai sensi della Legge 675/96 e succ. modd., indirizzata a: A.T.E.R. "Ater Informazioni" - Via G. D'Annunzio, 6 - 31100 Treviso.

A.T.E.R.- Orario di ricevimento del pubblico

dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00
giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 16,30

ATER LINEA DIRETTA

CENTRALINO 0422 /296411

Ufficio segreteria		tel. 296413
Ufficio gestionale	canoni	tel. 296422
	contratti / assegnazioni	tel. 296429
	autogestioni / condomini	tel. 296432
Servizio patrimonio		tel. 296439
Servizio manutenzione		tel. 296472
	zone destra Piave	tel. 304067 o 6217
	zone sinistra Piave	tel. 0438 / 63533 o 6216