

# ATER TREVISO

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

## Informazioni

Anno VIII, n. 2, Settembre 2004 - Poste Italiane spa - Spedizione in Abbonamento postale 70% - DCB TV Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 702 del 5/5/19



Morgano - Via Madonnett  
13 alloggi ATE

### *In questo numero:*

**Bilancio:**  
i risultati del 2003

**Edilizia sovvenzionata:**  
ex stadio Oderzo - 20  
alloggi e 4 negozi

**Edilizia convenzionata:**  
San Fior - Castello  
Roganzuolo - 13 alloggi

**Manutenzione:**  
i programmi 2004

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

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

**ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO**

Lunedì- mercoledì - venerdì dalle ore 8,30 alle 11,30  
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 alle 16,30  
**INFORMAZIONI (tel. 0422/296401)**  
Dal lunedì al giovedì dalle ore 8,00 alle ore 12,00 e dalle ore  
13,30 alle ore 17,00  
Venerdì dalle ore 8,00 alle ore 11,30

**SEDE:** via Gabriele D'Annunzio, 6 - 31100 Treviso

**Centralino:** 0422/296411

**Internet:** www.atertv.it

**e-mail:** info@atertv.it

**SQUADRE PRONTO INTERVENTO MANUTENZIONE:**

**Sede di Treviso- Destra Piave:** tel. 0422/304057  
(telefonare dalle ore 8,00 alle ore 9,00 - altri orari: segreteria telefonica)

**Responsabile:** sig. Gabriele Furlan

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

**Responsabile:** geom. Ilario Marcon



In copertina: fabbricato di 13 alloggi in comune di Morgano

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

Luca Baggio

**Vicepresidente**

Roberto Zava

**Consiglieri**

Loris Colmaor

Pierantonio Fanton

Vittorio Miatello

**Direttore**

Mario Caramel

**ATER TREVISO  
Informazioni**

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

**Direttore Responsabile**  
Roberto Zava**Anno VIII - Numero 2****Autorizzazione del Tribunale di  
Treviso n. 702 del 5/5/1988****Stampa:**

Grafiche Tintoretto Snc  
Vicolo Verdi 45/47  
31050 Castrette di Villorba (TV)

**Spedizione in A.P.  
70% DCI - TV****Hanno collaborato a questo  
numero:**

Roberto Zava  
Mario Caramel  
Gianfranco Losego  
Gilberto Cacco  
Luigi Rossetto  
Paolo Zorzi  
Riccardo Roncarati  
Enrico De Nicola  
Lorenzo Zanatta

**Per comunicazioni alla  
Redazione:**

e-mail: ufficiostampa@atertv.it  
tel 0422/296411  
fax 0422/546332

## CONSOLIDATA LA COLLABORAZIONE CON GLI ENTI PUBBLICI

Nello scorso mese di luglio il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Bilancio Consuntivo dell'anno 2003.

Si può con soddisfazione rilevare una raggiunta "normalità", una maturità dell'Azienda concretamente riscontrabile in alcune importanti attivazioni non solo riguardanti iniziative edilizie.

Nell'anno 2003 si sono perseguiti con successo i due filoni che interessano l'attività istituzionale dell'Ater, riguardanti l'Edilizia Sociale, afferente ai tradizionali interventi di "sovvenzionata", e l'Edilizia Calmieratrice del mercato, che riguarda gli interventi di "convenzionata" finanziati con fondi propri, interventi, mirati a risolvere i problemi abitativi del ceto medio-basso, che rappresentano l'aspetto innovativo e dinamico dell'Azienda e che si concretizzano con azioni di autofinanziamento fungendo da volano economico per una ulteriore attività imprenditoriale.

Le varie attività aziendali, come dello non solo di carattere edilizio, hanno determinato innumerevoli contatti con vari operatori pubblici e privati ed in particolare con gli enti pubblici che operano sul territorio e con i quali l'Azienda ha avuto innumerevoli occasioni di consolidare l'ormai tradizionale azione di collaborazione.

E' opportuno, a tale proposito, ricordare sinteticamente, per l'importante significato che rivestono, le seguenti iniziative.

- E' stato definito l'accordo con la Provincia di Treviso per il Servizio di Verifica che è il vero perno del fondo di garanzia per gli affitti istituito dalla Provincia stessa in accordo con le parti sociali.
- E' stato definito il Protocollo di Intesa per la gestione del catasto e di altri ser-



vizi locali tra Ater/Comune di Treviso/Provincia di Treviso; si è in tal modo aperta un'opzione che può rivestire forti contenuti "strategici" per il futuro.

- E' stato stipulato il passaggio degli alloggi dal Demanio al Comune di Treviso; si è così risolto, con l'indispensabile mediazione dell'Azienda che gestisce tale patrimonio, un annoso problema che impediva di dar corso alla programmazione delle vendite e dei ripristini degli alloggi sfitti nonché al passaggio di proprietà all'Azienda, a titolo gratuito, dei 48 alloggi ex demaniali di via Feltrina/Castagnole.

- E' stato definito l'accordo Ater/Comune di Vittorio Veneto per il recupero dell'ex Ospedale di Serravalle.

- E' stato definito, ed avviato alla pubblicazione del bando d'appalto, il 1° stralcio dell'intervento presso l'ex stadio di Oderzo.

- E' stato favorito un accordo fra Comune di Treviso e Regione Veneto sul PIRUEA (Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia Ambientale) dell'ex Consorzio Agrario in ordine al quale l'Azienda svolge il ruolo di progettista per

conto della Regione.

- E' stato definito, con il rilascio della concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, il Piruea di B.gò Venezia.

- E' stato trovato un accordo col Comune di Treviso sul Piruea dell'ex Caserma Piave.

- E' stato attivato il nuovo Servizio marketing al fine precipuo della commercializzazione di tutti gli interventi di edilizia convenzionata in merito ai quali, pur riscontrandosi un buon trend nel 2003, l'Azienda dovrà impegnarsi per il futuro alla massima pubblicizzazione, anche tramite i mass media, al fine di affrontare un mercato che sta mostrando i primi rallentamenti.

Per quanto riguarda l'attività edilizia di Progettazione ed Esecuzione/Direzione Lavori di nuovi interventi e recuperi e ristrutturazioni, il 2003 è stato un anno di particolare impegno e di buoni risultati specie nel settore dell'attività costruttiva che ha visto l'avvio di un consistente numero di cantieri alcuni dei quali di rilevante importanza per dimensioni e caratteristiche.

La percentuale di morosità sul fatturato è del 4,58%, confermando l'andamento positivo sul recupero degli scoperti, e registrando una variazione dello 0,18% in meno rispetto al 2002. Si può, quindi, concludere come i dati del bilancio consuntivo 2003 diano l'immagine di un'Azienda che ha correttamente e positivamente perseguiti i fini istituzionali ed i compiti economico-imprenditoriali riconosciutegli dal vigente ordinamento operando con solerzia per il raggiungimento degli scopi aziendali precipuamente dettati dall'art. 5 della L.R. n. 10/95 e dallo Statuto.

Il Presidente Ater Treviso  
**Luca Baggio**

# BILANCIO CONSUNTIVO

## ANNO 2003: PROGETTI E REALIZZAZIONI

### PROGETTI DI LAVORO

**1) progetti preliminari** per un costo totale degli interventi di € 10.302.158,14 e precisamente:

a) lavori di ristrutturazione edilizia dell'ala ovest del **complesso immobiliare ex Ospedale di Serravalle** per il ricavo di n. 11 alloggi di ERP sovvenzionata (p.t. 83). Costo dell'intervento € 1.832.265,00.

b) lavori di costruzione di una **residenza sanitaria assistenziale per anziani non autosufficienti e disabili in Comune di S. Vendemiano** (p.t. 29). Costo dell'intervento € 8.469.893,14.

**2) progetti esecutivi** per un importo totale di costo di costruzione (base d'asta) di € 8.682.543,66 ed un costo complessivo degli interventi di € 12.525.864,41:

a) Complesso residenziale di **15 mini alloggi per anziani in Comune di Vedelago**. Costo totale dell'opera: € 1.588.348,17;

b) Opere di **urbanizzazione primaria P.I.R.U.E.A. "Borgo Venezia" in Comune di Treviso**. Costo totale dell'opera: € 385.000,00;

c) Ristrutturazione edilizia di un fabbricato con il ricavo di **4 alloggi e 2 spazi commerciali in Comune di Oderzo, loc. S.Vincenzo**. Costo totale dell'opera: € 712.710,52;

d) Realizzazione di 2 fabbricati per complessivi **27 alloggi sperimentali in Comune di Treviso**, Peep S.Bona. Costo totale dell'opera: € 2.924.618,03;

e) **Centro residenziale assistito per portatori di handicap in Comune di Breda di Piave**. Costo totale dell'opera: € 2.060.143,24;

f) Realizzazione 1° stralcio (**20**

**alloggi**) Piano di recupero "area ex stadio" in **Comune di Oderzo**. Costo totale dell'opera: € 4.855.045,48.

### LAVORI APPALTATI

a) Lavori di costruzione di un fabbricato per complessivi **n. 17 alloggi in Comune di Oderzo, via Altinate**. Importo a base d'asta € 1.111.809,30;

b) Lavori di costruzione di un **centro diurno per disabili in Comune di Paese, loc. Castagnole**. Importo a base d'asta € 894.813,22;

c) Lavori di ristrutturazione di 3 fabbricati per complessivi **n. 12 alloggi in Comune di Nervesa della Battaglia, via Priula**. Importo a base d'asta € 669.113,13;

d) Lavori di costruzione di n. 2 fabbricati per complessivi **n. 15 alloggi in Comune di Cornuda, via Monte Sulder**. Importo a base d'asta € 1.189.388,17;

e) Lavori di costruzione di un fabbricato per complessivi **n. 12 alloggi in Comune di S. Polo di Piave**. Importo a base d'asta € 896.282,81;

f) Lavori di costruzione di due fabbricati per complessivi **12 alloggi in Comune di Montebelluna, loc. Busta**. Importo a base d'asta € 986.273,68;

g) Lavori di costruzione di un **Centro ricreativo per anziani in Comune di Monastier**. Importo a base d'asta € 227.541,20;

h) Lavori di costruzione di un complesso residenziale per complessivi **15 mini alloggi per anziani in Comune di Vedelago**. Importo a base d'asta € 1.150.887,60;

i) Lavori di realizzazione delle opere di **urbanizzazione del P.I.R.U.E.A. "Borgo Venezia" in Comune di Treviso**. Importo a base d'asta € 272.655,45;

l) Lavori di costruzione di un fabbricato per complessivi **n. 14 alloggi in Comune di San Fior**. Importo a base d'asta € 1.269.254,94;

### CANTIERI AVVIATI

a) **Comune di PREGANZIOL**: intervento di nuova costruzione di un fabbricato per complessivi **n. 14 alloggi di ERP convenzionata** - loc. Settecomuni. Importo lavori: € 1.646.960,00;

b) **Comune di CONEGLIANO**: intervento di nuova costruzione di un complesso di ERP sovvenzionata-convenzionata comprendente **n. 40 alloggi** nell'ambito del programma di recupero urbano "via Vital - via Stadio". Importo lavori: € 5.051.092,67;

c) **Comune di VEDELAGO**: intervento di nuova costruzione di un complesso residenziale di **15 mini alloggi per anziani** - 1° stralcio. Importo lavori: € 1.588.348,17;

d) **Comune di PAESE**: intervento di nuova costruzione di un fabbricato per complessivi **9 alloggi di ERP convenzionata** - loc. Peep di Porcellengo. Importo lavori: € 1.007.090,95;

e) **Comune di PAESE**: intervento per la realizzazione di un **centro diurno per disabili** - località Castagnole. Importo lavori: € 1.208.509,14;

f) **Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA**: intervento per la ristrutturazione di n. 3 fabbricati per com-

Segue da pagina 4

pllessivi **12 alloggi di ERP**- Importo lavori: € 1.038.734,16;

g) **Comune di S. POLO DI PIAVE:** intervento di nuova costruzione di un fabbricato di ERP sovvenzionata per complessivi **12 alloggi** - via Risaie. Importo lavori: € 1.253.000,00;

h) **Comune di MONTEBELLUNA:** intervento di nuova costruzione di un fabbricato di ERP sovvenzionata per complessivi n. **12 alloggi** - località Busta - Via Cal Stretta. Importo lavori: € 1.422.932,00;

i) **Comune di MONASTIER:** intervento di nuova costruzione di un complesso residenziale per complessivi **14 alloggi** e contestuale recupero di un edificio di proprietà comunale da adibire a **centro ricreativo per anziani**. Importo lavori: € 346.227,23;

l) **Comune di CORNUDA:** intervento di nuova costruzione di due fabbricati per complessivi **15 alloggi** - lotizzazione Boschieri. Importo lavori: € 1.841.573,00;

m) **Comune di ODERZO:** intervento di nuova costruzione di un fabbricato per complessivi **17 alloggi** - loc. San Vincenzo - via Altinate. Importo lavori: € 1.562.282,12;

n) **Comune di ORSAGO:** intervento di nuova costruzione di un fabbricato per complessivi **11 alloggi** - via I° Maggio - Riassegnazione dell'appalto. Importo lavori: € 864.672,01;

o) **Comune di MOGLIANO VENETO:** intervento di nuova costruzione di un fabbricato per complessivi **32 alloggi** - via Silone - Riassegnazione dell'appalto. Importo lavori: € 3.711.775,73;

a) **Comune di FONTANELLE.** Lavori di ristrutturazione ex scuola elemen-

tare in **località S. Maria del Palù** per il ricavo di **6 alloggi**. Ultimazione dei lavori 20/01/2003;

b) **Comune di RONCADE.** Nuova costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi n. **14 alloggi in località Biancade**. Ultimazione dei lavori: 26/07/2003;

c) **Comune di CARBONERA.** Nuova costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi n. **23 alloggi in località Biban**. Ultimazione dei lavori: 26/11/2003;

d) **Comune di MORGANO.** Nuova costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi n. **13 alloggi in località Badoere**. Ultimazione dei lavori: 12/12/2003;

e) **Comune di MEDUNA.** Nuova costruzione di un fabbricato residenziale per complessivi n. **3 alloggi**. Ultimazione dei lavori: 15/12/2003.

Nel settore della Manutenzione e degli Impianti l'attività ha registrato un buon risultato rappresentato dall'approvazione di 17 interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere edili ed impiantistiche per un importo complessivo a base di gara di € 1.431.887,56. Dal canto loro le due squadre "Pronto Intervento" di Treviso e Conegliano, costituite complessivamente da 9 operai e 2 assistenti di zona, hanno effettuato in totale circa 1600 interventi di media e piccola entità su alloggi o parti comuni di fabbricati. La tipologia degli interventi compiuti è estremamente variabile e comprende la piccola riparazione come l'intervento programmato di elevata specializzazione.

A questo si aggiungono i sopralluoghi, gli interventi ed i controlli in sito per conto degli altri uffici della sede, il quotidiano servizio telefonico

di relazione con il pubblico, gli sfratti e la gestione diretta delle chiavi degli alloggi sfitti.

Durante l'esercizio in esame sono stati **assegnate**, tra nuovi alloggi e alloggi riattati, 200 unità abitative tra le quali le consegne nuove sono avvenute ad: Asolo - Via Malombra (16 alloggi), Cordignano - Via Sottocal (12 alloggi) e Treviso (6 alloggi di proprietà comunale ex Burchiellati). Nel corso del 2003 gli uffici sono stati modernizzati attivando gli sportelli polifunzionali dotati di computer al fine di facilitare sia l'inserimento dei dati socioeconomici, che si verificano annualmente, che le risposte da fornire all'Utenza in tempo reale. Sempre per rendere più positivo il rapporto Azienda - Utente fruitore degli alloggi, sono continuati nel corso dell'anno 2003 gli incontri presso le sedi municipali di riferimento mirati ad informare la nuova Utenza sui contenuti del regolamento interno di condominio e sulle regole di buon vicinato.

Nel 2003 è stata perfezionata l'acquisizione da parte dell'Azienda di 274 alloggi ex Demaniali, immobili per i quali i comuni interessati non hanno esercitato la facoltà di acquisizione. Il Patrimonio devoluto dallo Stato ai Comuni, ai sensi della legge n. 449/97, viene prevalentemente gestito dall'Azienda fin dal 2002. Sono già state tutte definite le convenzioni con i comuni interessati. Nel 2003 si sono effettuate le seguenti transazioni immobiliari: vendite Legge 560/93 e vendite all'asta: n. 215; estinzioni diritto di prelazione (513/77): n.37; cancellazioni ipotecarie (L.60/63): n.10.

## EDILIZIA CONVENZIONATA E SOVVENZIONATA

### CONSEGNATI GLI ALLOGGI DI MORGANO

Sono stati consegnati alcuni mesi fa i 13 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla locazione, a canone calmierato, costruiti dall'impresa C.E.V. spa di Treviso.

L'opera è stata progettata dall'arch. Lorenzo Zanatta, Responsabile del Servizio Progetti Speciali dell'ATER di Treviso.

L'incarico di direzione dei lavori è stato svolto dall'arch. Enrico Zangrando, Coordinatore del Servizio Nuove Opere dell'ATER di Treviso.

L'intervento è stato completato in un periodo di poco più di un anno.



Nella foto sopra: il Presidente dell'ATER, Luca Baggio (a destra), il Vice Sindaco di Morgano, Piergiorgio Busi (al centro), e il Consigliere dell'Ater Vittorio Miatello (a sinistra) alla consegna dei 13 alloggi di Morgano.

Si tratta di un fabbricato sviluppato su due corpi collegati tra loro da un porticato pedonale.

Il costo complessivo dell'opera, finanziata con fondi dell'ATER, è stato di 1.157.620,00 Euro.

Gli alloggi sono stati assegnati a coloro che avevano fatto domanda a seguito della pubblicazione di un bando da parte dell'ATER e che erano stati inseriti in una apposita graduatoria.

Uno degli alloggi è riservato al Comune di Morgano, per fronteggiare emergenze abitative che potrebbero sorgere nell'ambito comunale.

### CONSEGNATI 30 ALLOGGI A SAN BIAGIO DI CALLALTA

Sono stati consegnati alla fine del mese di maggio scorso i 30 alloggi costruiti a San Biagio di Callalta, via Indipendenza 16/18, dall'impresa Pelizzer srl di Onoré di Fonte (TV).

I due fabbricati sono composti da 15 unità abitative destinate alla locazione a canone sociale (edilizia sovvenzionata) e 15 unità abitative a canone calmierato.

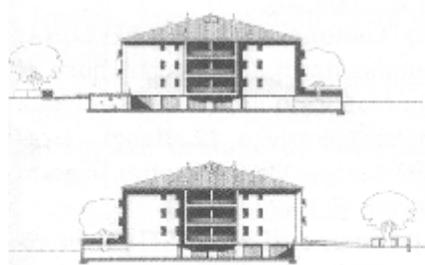
L'opera è stata progettata dall'Ing. Gilberto Cacco, Dirigente dell'Area Tecnica dell'ATER di Treviso.

L'incarico di direzione dei lavori è stato svolto dall'arch. Enrico Zangrando, Coordinatore del Servizio Nuove Opere dell'ATER di Treviso.

L'intervento è stato completato in circa due anni e mezzo.

I trenta alloggi fanno parte di due fabbricati, che presentano una tipologia a blocco, servita da rispettivi

vani scala centrali dotati di ascensore, comprendente appartamenti a una, due e tre camere.



Nella foto sopra: i prospetti del progetto dei fabbricati per 30 alloggi a San Biagio di Callalta

Il costo complessivo dell'opera, finanziata con fondi della Legge 179/92 art. 16- DGR 4115/99 e ATER è stato di 2.727.099,01 €.

I nuclei familiari degli assegnatari a canone sociale (edilizia sovvenzionata), sono composti da lavoratori dipendenti (dieci) e pensionati (quattro), con quattro nuclei da 2 persone, sei nuclei da 1 persona, due nuclei da 3 persone, un nucleo da 5 persone e un nucleo da 6 persone.

### 14 ALLOGGI A SAN FIOR - CASTELLO ROGANZUOLO

E' l'impresa Ferruccio Capone snc di Montella (AV), che ha ottenuto l'appalto dei lavori di costruzione di un fabbricato di 14 alloggi in comune di San Fior, area peep, località Castello Roganzuolo.

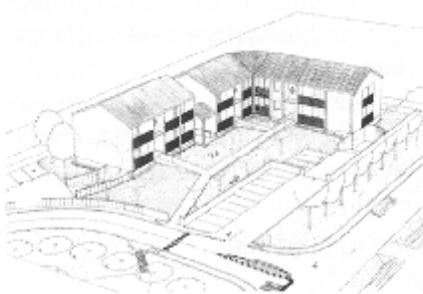
Il costo complessivo dell'opera (che comprende: acquisto area, urbanizzazione, allacciamenti pubblici servizi, spese tecniche per progettazione, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione lavori, col-



**Nella foto sopra: prospetto del progetto di 20 alloggi ERP e 4 unità ad uso direzionale in Comune di Oderzo, area ex Stadio Comunale, via Roma**

laudi, spese per pubblicità ed altri oneri, quali l'IVA), è di 1.930.000 €.

L'intervento prevede due fabbricati collegati da un portico comune passante. Il corpo ad "e.le" a due piani abitabili fuori terra e garage in seminterrato, è servito da due vani scala, ed è composto da 10 alloggi di cui 6 ad una camera, 2 a due camere e 2 a tre camere. Il corpo ad ovest è sempre a due piani abitabili fuori terra e garage in seminterrato, è servito da un vano scala; ed è composto da 4 alloggi di cui 2 ad una camera, e 2 a due camere. Complessivamente i 14 alloggi risultano suddivisi nelle seguenti taglie: 8 ad una camera, 4 a due camere e 2 a tre camere. Tutti gli alloggi dispongono di ripostigli o cantinette, di posto auto coperto esclusivo, di vani stenditoi comuni coperti, e di ampi spazi esterni comuni destinati a verde e parcheggio.



**Nella foto sopra: prospetto del progetto di 14 alloggi in comune di San Fior, località Castello di Roganzuolo.**

**Nella foto a destra: prospetto del progetto di 6 alloggi in comune di Chiarano.**

## 20 ALLOGGI E 4 AD USO DIVERSO A ODERZO "EX STADIO"

È stato affidato all'impresa CEDES srl di Onigo di Pederobba l'appalto dei lavori per la costruzione di un fabbricato costituito da 20 alloggi residenziali, 3 unità a destinazione direzionale, 1 unità a destinazione commerciale.

Il costo complessivo dell'opera (che comprende: acquisto area, urbanizzazione, allacciamenti pubblici servizi, spese tecniche per progettazione, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione lavori, collaudi, spese per pubblicità ed altri oneri, quali l'IVA), è di 4.885.045,48 €.

L'edificio è situato in parte sopra reperi di interesse archeologico, e di conseguenza sono stati adottati, nel progetto, particolari accorgimenti per garantire la conservazione.

Tutti i piani sono serviti da un ascensore dimensionato per i disabili. Al piano terra una parte è a destinazione commerciale (bar) e una parte è destinata a tre unità direzionali oltre ad un portico passante.

Le unità residenziali, tutte di taglie medie e piccole,

con prevalenza di queste ultime, sono complessivamente 23 così distribuite: 8 a piano primo, 8 al piano secondo e 7 al piano terzo.

Il piano interrato è acibito ad autorimessa per 29 posti auto, magazzini ed altri locali tecnici.

## 6 ALLOGGI IN COMUNE DI CHIARANO

È l'impresa Graceffa srl di Aragona (AG) che eseguirà i lavori di costruzione di un fabbricato di ERP sovvenzionata per complessivi 6 alloggi in Comune di Chiarano.

Il costo complessivo dell'opera (che comprende: acquisto area, urbanizzazione, allacciamenti pubblici servizi, spese tecniche per progettazione, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione lavori, collaudi, spese per pubblicità ed altri oneri, quali l'IVA), è di 591.236,00 €.



## MANUTENZIONE 2004 - RISORSE E PROGRAMMI

Attualmente l'ATER di Treviso gestisce circa 6400 alloggi di proprietà aziendale e degli enti terzi convenzionati (Comuni, Civibus, Regione, etc...). Dal 2004, con il passaggio di proprietà degli alloggi dal Demanio ai comuni interessati, si è verificato un notevole cambiamento nella modalità di gestione di questi ultimi. Infatti, pur rimanendo circa gli stessi alloggi del passato, le convenzioni firmate dai comuni definiscono un rapporto più complesso tra proprietà e ente gestore.

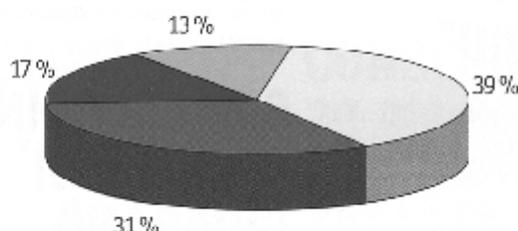
venti di adeguamento normativo e di manutenzione programmata al fine di mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare.

**Gli alloggi di proprietà dell' ATER in piano di vendita** sono di fabbricazione più vecchia (indicativamente prima degli anni '70) e presentano malfunzionamenti e rotture che costringono spesso a interventi di manutenzione ordinaria. Sono previsti interventi di manutenzione straordinaria solo per casi di particolare urgenza o di necessità di ade-

diversi, sono da concordare con la futura proprietà.

Di recente il Demanio ha provveduto alla cessione di gran parte degli alloggi ai comuni interessati. Dove i comuni hanno rinunciato alla cessione, l'ATER ha richiesto gli stessi presso il Demanio per successivamente provvedere alla loro dismissione.

Presso gran parte di questi comuni è stata sottoscritta una convenzione per la gestione degli alloggi che di fatto vengono considerati come gli



### PROPRIETA' ALLOGGI IN GESTIONE

ANNO 2003

- Ater non in piano di vendita
- Ater in piano di vendita
- Demanio dello stato
- Enti terzi in convenzione

Per ognuna di queste categorie l'Azienda ha individuato delle diverse linee operative, che vincolano gli interventi a rigorose norme di natura amministrativa e contabile:

**Gli alloggi di proprietà dell'ATER non in piano di vendita** essendo di fabbricazione relativamente recente (indicativamente dopo gli anni '70) non sono soggetti a particolari interventi sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria. Sono previsti tuttavia numerosi inter-

guamento normativo.

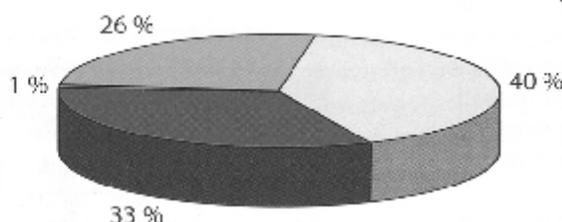
Nel qual caso si addebita l'intervento effettuato alla successiva compravendita dell'alloggio. Fintanto che perdura la vendita del patrimonio (L.560/93) gli interventi di manutenzione programmata sono ridotti alle urgenze.

**Gli alloggi di proprietà demaniale** sono solitamente vetusti e come tali presentano problematiche gravi e differenziate. Gli interventi di recupero a riqualificazione, di volta in volta

alloggi di proprietà comunale di cui al punto successivo; per i restanti alloggi, in questo periodo di transizione di proprietà, l'ATER garantisce gli interventi di ordinaria e di emergenza.

**Gli alloggi di proprietà comunale** sono di varie età e come tali presentano problematiche assai differenziate.

Per convenzione è garantito un servizio di pronto intervento e di manutenzione ordinaria.



### PROPRIETA' ALLOGGI IN GESTIONE

ANNO 2004

- Ater non in piano di vendita
- Ater in piano di vendita
- Demanio dello stato
- Enti terzi in convenzione

Segue da pagina 8

Ogni singolo intervento di manutenzione straordinaria viene autorizzato dal Comune proprietario secondo le disposizioni previste nella convenzione. Alle tre convenzioni principali (Treviso, Mogliano, Vittorio Veneto) si sono recentemente aggiunti molti comuni grazie al trasferimento degli alloggi demaniali. Ora le convenzioni sono con 25 comuni e il numero complessivo degli alloggi è passato a 1530 alloggi.

A causa della eterogeneità degli alloggi, in accordo con la proprietà, si possono quindi ricondurre a tre le modalità di intervento di manutenzione per quanto riguarda la manutenzione programmata:

*Alloggi comunali di recente fabbrica-*

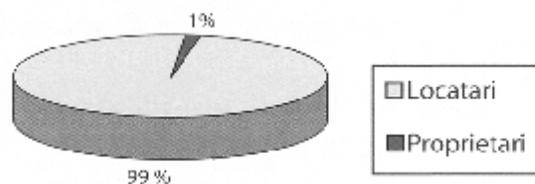
*urgenza abitativa.*

Altro dato utile alla comprensione dell'evoluzione del patrimonio in possesso all'Azienda è il rapporto tra proprietari e inquilini nei fabbricati di proprietà. Come chiaramente indicato dai diagrammi sottostanti la vendita compiuta in questi ultimi anni ha comportato un notevole aumento delle gestioni miste (Ater e altri proprietari) e quindi dei condomini gestiti da amministratori esterni.

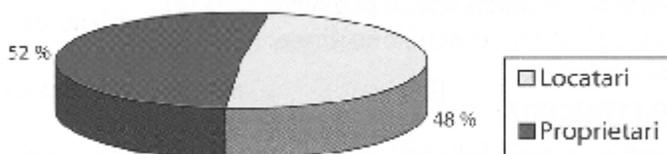
La manutenzione dei fabbricati nelle parti comuni è condivisa con i proprietari determinando un aumento dei costi di gestione, visto che, per ogni singolo intervento, è necessaria la preventivazione dello stesso e l'approvazione in assemblea. Quasi

comprende la piccola riparazione come l'intervento programmato di elevata specializzazione. A questo si aggiungono i sopralluoghi, gli interventi ed i controlli in sito per conto degli altri uffici della sede, il quotidiano servizio telefonico di relazione con il pubblico, gli sfratti e la gestione diretta delle chiavi degli alloggi sfitti. La vastità delle zone e la quantità delle richieste di intervento impegna notevolmente le squadre che lavorano prevalentemente sulle emergenze. Ultimamente si è verificato un notevole aumento della quantità delle richieste, che spesso i proprietari rendono più complesse con stesura di preventivi e addebiti. Per rispondere in modo più preciso e corretto

ATER NON IN PIANO DI VENDITA



ATER IN PIANO DI VENDITA



*zione:* manutenzione straordinaria atta a garantire il rispetto delle attuali normative e a mantenere lo stato di manutenzione del fabbricato;

*Alloggi comunali ex demaniali:* riqualificazione attraverso interventi sistematici sia di ristrutturazione che di manutenzione straordinaria con particolare cura del rinnovo degli impianti tecnologici e dell'adeguamento alle normative attualmente vigenti.

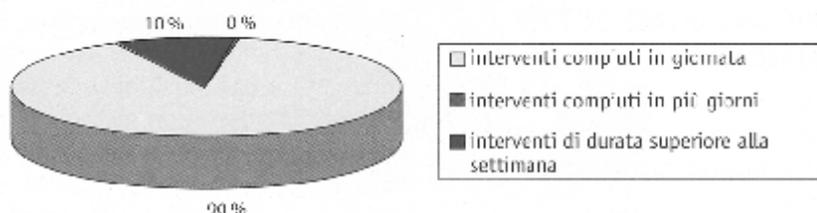
*Emergenza alloggi sfitti:* a causa della alta età media dei locatari in molti alloggi ex demaniali in pochi anni si sono resi disponibili molti alloggi che il comune può sia vendere che ripristinare per motivi di

la totalità della manutenzione ordinaria è gestita dalle due squadre "Pronto Intervento" site rispettivamente a Treviso e a Conegliano che, con un personale composto da 10 operai e 2 assistenti di zona, compiono complessivamente circa 1700 interventi annui di media e piccola entità per tutta la provincia.

La tipologia degli interventi compiuti è estremamente variabile e

all'utente e al proprietario, l'ufficio si è dotato di un nuovo sistema di archiviazione informatica degli interventi.

La manutenzione straordinaria si distingue principalmente in tre aspetti: il ripristino degli alloggi sfitti e la manutenzione straordinaria di fabbricati (ripassatura coperture, tinteggiatura, riparazioni parti comuni e adeguamenti



Segue da pagina 9

impianti). L'ufficio gestisce appalti per 1.200.000 € a fronte di un personale circoscritto a quattro persone di cui due impegnate quasi a tempo pieno nella gestione amministrativa e nel rapporto con il pubblico.

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

**- MANUTENZIONE PROGRAMMATA**

ripristino alloggi sfitti, riqualificazione pareti esterne e copertura fabbricati, esecuzione di canne fumarie.

**- TINTEGGIATURE**

tinteggiatura alloggi sfitti, riqualificazione pareti esterne.

**- IDRAULICO**

verifica e manutenzione impianti alloggi sfitti, esecuzione linee gas esterne.

**- ELETTRICISTA**

verifica e manutenzione impianti alloggi sfitti, esecuzione linee di terra condominiali.

**- SCAVI**

esecuzione interventi su fognature condominiali, demolizioni, recinzioni, asfaltature.

**- LATTONIERE**

riparazione grondaie e pluviali, sostituzione parti in plastica.

**- MANUTENZIONE STRAORDINARIA L.560/93**

interventi puntuali su fabbricati di proprietà dell'Ater.

**- PICCOLI INTERVENTI AD AFFIDAMENTO DIRETTO**

verde esterno, carpenteria metallica, serramenti, falegnameria, ed altri interventi a prestazione artigianale.

Per il 2004 gli obiettivi sono la razionalizzazione delle modalità di intervento attraverso il rinnovo del supporto informatico e la programmazione degli interventi su una scala temporale più vasta.

Per il primo punto è opportuno vagliare attentamente il programma di gestioni piccoli interventi attualmente in corso di installazione, in modo da rendere più celeri e trasparenti i rapporti con le altre amministrazioni esterne. In seguito sarà valutato se potenziare la struttura amministrativa dell'ufficio in modo da sfruttare appieno le potenzialità del programma.

Per il secondo punto è necessario prendere in considerazione l'ampliamento degli interventi di manutenzione straordinaria anche ai fabbricati in piano di vendita dove le condizioni manutentive lo rendono necessario (ripassatura del manto di copertura, esecuzione di isolamento pareti tramite "cappotto", sostituzione grondaie).

Ciò comporterà un maggiore impegno dell'ufficio nella predisposizione dei preventivi e nei consuntivi di addebito ai singoli condomini proprietari. Nella programmazione occorrerà tenere in considerazione la priorità degli interventi e, sicuramente, l'autorizzazione al recupero di alloggi sfitti da parte dei comuni che comporterà il ritardo di altri interventi manutentivi di minore urgenza.

Non bisogna inoltre dimenticare gli interventi di adeguamento impiantistico e di sostituzione di caldaie obsolete a cui sta provvedendo il settore impianti con sistematicità da oltre un quinquennio per un importo totale di 757.000,00 € annui previsti nel budget 2004.

**SERVIZIO MANUTENZIONE OPERE**

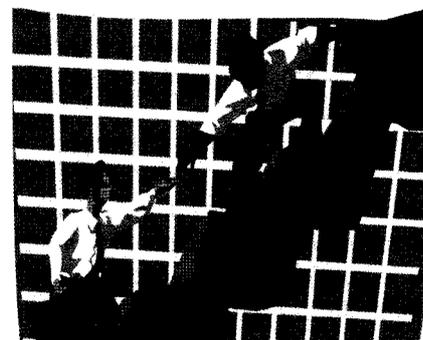
**BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2004**

**Spese previste per appalti**

Acquisto materiali edili	€ 100.000,00
Manutenzione stabili Ater	€ 660.000,00
Manutenzione stabili per conto comuni e terzi	€ 200.000,00
Rimborsi quote manutenzioni straordinarie autogestione	€ 10.000,00
Incarichi professionali	€ 18.000,00
Tasse e varie	€ 12.000,00
<b>Interventi da compiere tramite legge L.560/93</b>	<b>€ 600.000,00</b>
<b>Sub totale</b>	<b>€ 1.600.000,00</b>

**Spese generali previste**

Costo personale squadra operai	€ 400.000,00
Costo materiali e attrezzatura edile	€ 100.000,00
<b>Sub totale</b>	<b>€ 500.000,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.100.000,00</b>



## Richieste e offerte di cambio alloggio



### Scambio alloggio in Comune di **Nervesa della Battaglia**

Soggiorno con angolo cottura, 2 camere, terrazzo, posto auto, cantina, 2° piano

con

alloggio 3 / 4 camere in

**qualsiasi comune**



### Scambio alloggio in Comune di **San Biagio di Callalta** loc. Spercenigo

Mq. 44, camera, soggiorno con angolo cottura, garage, piano terra

con

alloggio in Comune di

### **San Biagio di Callalta**

2 camere, soggiorno con angolo cottura, garage.



### Scambio alloggio in Comune di **Villorba**

2 camere, soggiorno, cucinino, 2 terrazze, ripostiglio, garage, posto auto esterno mq. 65

con

alloggio mq. 65 in Comune di

**Ponzano, zona Carità**



Nella foto a sinistra:  
13 alloggi in Comune di Morgano, Via Madonnetta.



*San Fior - Castello Roganzuolo. L'area di insediamento dei 14 alloggi di edilizia convenzionata*