

**ATER**  
**TREVISO**

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

# Informazioni

Anno IX, n. 1, Marzo 2005 - Poste Italiane spa - Spedizione in Abbonamento postale - 70% - DCB TV - Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 702 del 5/5/1988



*Comune di Mareno di Piave  
località Ramera*

***In questo numero:***

**Prospettive  
dell'erp**

**Quattro anni  
di realizzazioni**

**Opere  
in programma**

**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**

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

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

**Centralino:** 0422/296411

**Internet:** [www.atertv.it](http://www.atertv.it)

**e-mail:** [info@atertv.it](mailto:info@atertv.it)

**SQUADRE PRONTO INTERVENTO MANUTENZIONE:**

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

**Responsabile:** 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:** Ilario Marcon



**In copertina: fabbricato di cinque alloggi  
in Comune di Mareno di Piave, località Ramera**

**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 IX - Numero 1****Autorizzazione del Tribunale di  
Treviso n. 702 del 5/5/1988****Stampa:**

Grafiche Tintoretto Snc

Vicolo Verdi 45/47

31050 Castrette di Villorba (TV)

Consegnato in tipografia il 21-02-2005

**Spedizione in A.P.**

70% DCB - TV

**Hanno collaborato a questo numero:**

Roberto Zava

Mario Caramel

Gianfranco Losego

**Per comunicazioni alla Redazione:**

e-mail: [ufficiostampa@atertv.it](mailto:ufficiostampa@atertv.it)

tel. 0422 294411



Gentile Signora, Egregio Signore

Sono ormai quattro anni che amministro questa Azienda e, giunto quasi al termine del mandato, ho scelto di dimettermi perché mi è stato proposto di candidarmi quale consigliere della Regione Veneto nelle prossime elezioni del 3/4 aprile 2005.

E' una scelta dettata dalla volontà di eliminare sul nascere l'incertezza normativa sulla compatibilità della carica che ricopro con quella di consigliere regionale e dalla consapevolezza che la campagna elettorale mi priverebbe della possibilità di seguire in maniera adeguata l'Azienda.

Non Le nascondo che è con un po' di rammarico che lascio questo posto che, pure con gli inevitabili problemi, è anche ricco di soddisfazioni.

Non ho avuto modo di conoscere personalmente molti di voi inquilini, ma ogniqualvolta ne ho avuto l'opportunità, ho trovato la ragione e lo spinta per fare bene il mio lavoro.

I rapporti umani mi hanno sempre gratificato e reso accettabile ogni lavoro o difficoltà.

In qualità di Presidente dell'ATER ho cercato sempre di garantire la qualità del servizio, il rispetto e la dignità nei rapporti dell'azienda con gli inquilini, talora con provvedimenti criticati dai mass media, difficili da assumere, ma pensati e voluti per stanare i profittatori a tutela dei diritti delle persone oneste.

Lascio l'incarico, nella certezza di aver raggiunto gli obiettivi prefissati, ed un Ente efficiente ed in ottima salute.

Ho voluto scrivervi questa lettera per ringraziarvi di quanto mi avete dato con questa esperienza di amministratore e per augurarvi una vita felice e serena.

Il Presidente Ater Treviso  
**Luca Baggio**

# STATO E PROSPETTIVE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELLE AZIENDE TERRITORIALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DEL VENETO A DIECI ANNI DALLA LEGGE REGIONALE N. 10 DEL 1995

## I "NUMERI" DELL' ATER DELLA PROVINCIA DI TREVISO

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della provincia di Treviso - "ATER" - nata con legge regionale 10 marzo 1995, n. 10 "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica", - c.d. "legge istitutiva" - che sopprime nel Veneto gli Istituti Autonomi per le Case Popolari - "IACP" -, celebra quest'anno il 10° anniversario ed il 90° dalla fondazione dell'IACP. E' l'occasione per fare una riflessione sui "numeri" del patrimonio edilizio in gestione.

### I "NUMERI" DELL' ATER PROVINCIA DI TREVISO

Come indicato in premessa, i "numeri" vanno indicati al fine di poterli interpretare prospettando i futuri scenari dell'Erp.

#### Profilo ed attività

Questi, in sintesi, i numeri più significativi dell'Azienda:

- i dipendenti sono 80;
- le unità immobiliari gestite sono 6.465 dislocate in 74 Comuni della provincia;
- il valore della produzione 2003 è di € 18.856.071,00;
- l'utile di esercizio 2003, al netto delle imposte, è di € 947.200,00;
- il patrimonio netto con riserve ammonta a € 141.532.560;
- gli investimenti, come somma di quelli in corso di realizzazione e di quelli programmati per il triennio 2005-2007, ammontano a Euro 106.570.000,00 destinati alla realizzazione di 887 alloggi.

L'attività dell'Azienda, sempre con indicazione sintetica dei dati, è così

indirizzata:

- l'attività tipico/istituzionale dell'Azienda è volta alla manutenzione ed all'incremento del patrimonio di edilizia "sovvenzionata" concesso ai ceti meno abbienti, in locazione permanente a canone sociale sulla base di graduatorie conseguenti a bandi pubblici comunali; nel triennio 2005-2007 è programmata la realizzazione di 179 alloggi di edilizia sovvenzionata per un importo di circa 19 milioni di euro;
  - significativa è anche la produzione di alloggi destinati, in locazione o per la vendita, a scopi "calmieratori" del mercato e, quindi, a soggetti, individuati su selezione pubblica usualmente su requisiti concordati fra Ater e Comune, in grado di pagare un canone o un prezzo di acquisto più elevato rispetto a quello sociale ma più favorevole rispetto a quello di mercato; nel triennio 2005-2007 è programmata la realizzazione di 345 alloggi di edilizia calmieratrice/convenzionata per un importo di circa 37 milioni di euro;
  - oltre all'attività tipico/istituzionale di cui sopra, l'Azienda ha in corso alcuni altri interventi, c.d. di "urbanizzazione sociale", quali quattro caserme per l'Arma dei carabinieri (per un spesa totale di circa 9 milioni di euro), una residenza sanitaria assistenziale (per una spesa di circa 8 milioni di euro), due centri per disabili (per una spesa totale di circa 3 milioni di euro) ed un centro di salute mentale (per una spesa di circa 2 milioni di euro).
- Alcuni "numeri" del patrimonio edilizio in gestione vanno visti, come segue, nel dettaglio.

### Consistenza e caratteristiche del patrimonio abitativo

Con riferimento al 2003:

- l'Azienda gestisce 6.465 alloggi dei quali 4.769 in proprietà, 1.630 affidati in gestione da Comuni, 8 dalla Regione e 58 dallo Stato;
- dei 4.769 alloggi di proprietà, n. 1.014 sono ubicati in aree p.e.e.p.;
- il numero complessivo degli edifici di Erp gestiti è pari a 1.165;
- quanto a vetustà, gli alloggi di Erp in proprietà dell'Azienda ultimati in epoca precedente all'1.01.1981 sono 2.458, quelli ultimati tra l'1.01.1981 ed il 31.12.1990 sono 1.382 e quelli ultimati in epoca successiva sono 929;
- quanto a dimensioni, gli alloggi di Erp in proprietà dell'Azienda aventi superficie interna inferiore a mq 45 sono 189, quelli aventi superficie interna compresa tra mq 45 e mq 95 sono 4.013 e quelli aventi superficie interna superiore a mq 95 sono 567;
- quanto a classificazione catastale, gli alloggi di Erp in proprietà dell'Azienda classificati in A2 sono 1.387, in A3 sono 2.793, in A4 sono 586 ed in A5 sono 3;
- sono presenti 187 situazioni di condominio formalmente costituito in 136 delle quali l'Azienda è in una situazione di minoranza per millesimi.

### Canoni di locazione

Assegnazioni e canoni degli alloggi Erp trovano disciplina nella legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pub-

blica" – c.d. "legge sui canoni" –. (importo stabilito dall'art. 18 lettera "A" 111,27;  
 Con riferimento al 2003: della legge sui canoni: pensione minima - la distribuzione degli assegnatari per  
 - i canoni complessivamente riscossi INPS = € 5.104,84 : 2 = 2.552,42 x 4% fasce significative di canoni è la  
 sono pari a € 8.609.955,26; = 102,09 : 12 = € 8,5075); seguente:  
 - il canone mensile minimo è di € 8,51 - il canone medio mensile è di €

Fasce importo canone €	N° assegnatari	% su totale assegnatari
<50	2.224	37,77
da 50 - 100	1.072	18,19
da 101 - 200	1.769	30,04
da 201 - 300	480	8,15
da 301 - 400	149	2,52
da 401 - 500	45	0,76
> 500	34	0,57
con canoni fissi non ERP variabili da 300 a 500	118	2,00

## Morosità

La morosità "complessiva" di competenza si attesta su percentuali inferiori al 5%.  
 Con riferimento ai bilanci consuntivi dell'ultimo triennio si riscontra il seguente trend:

Anno	Morosità Erp €	% su monte canoni dell'anno
2003	114.937,00	1,26
2002	65.314,00	0,72
2001	54.937,00	0,60
totale morosità del triennio	235.188,00	0,86

## Utenza

Con riferimento all'elaborazione dei dati anagrafici e reddituali acquisiti dagli assegnatari nel triennio 2000-2002:

- la consistenza soggettiva dell'utenza di Erp è la seguente:

Anno	N° assegnatari	N° complessivo degli occupanti
2002	4.486	14.910
2001	4.640	15.710
2000	4.940	16.104

- la situazione lavorativa e reddituale degli occupanti è la seguente:

Anno	N° occupanti con reddito da lavoro dipend.	N° occupanti con reddito da lavoro autonomo	N° occupanti con reddito da pensione	N° occupanti con reddito div. da quelli preced.	N° occupanti senza reddito
2002	4.486	391	4.811	61	5.161
2001	4.792	430	4.990	62	5.436
2000	4.951	463	5.012	64	5.614

Con riferimento al 2004, la situazione degli occupanti per classe di età è la seguente:

Occupanti Età fino a 18 anni	Occupanti Età 19-65 anni	Occupanti Età > 65 anni
1.539	8.981	4.469

## Vendite alloggi Erp

La vendita degli alloggi Erp trova disciplina nella legge 24 dicembre 1993 n. 560 "Norme in materia di alienazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica" (e conseguente provvedimento del Consiglio regionale n. 912 dell'11 marzo 1994 di approvazione del piano di vendita) recentemente superata dalla legge regionale 16 agosto 2002, n. 29 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa".

Con riferimento al 2003, sono stati complessivamente ceduti 1.784 alloggi dei 3.662 posti nei piani di vendita approvati nel 1994.

Il rapporto tra prezzo medio di vendita degli alloggi alienati nell'ultimo triennio e costo medio degli alloggi costruiti/ultimati dall'Azienda nell'ultimo triennio è il seguente:

Anno	Prezzo medio di vendita degli alloggi €	Costo medio nuovi alloggi €
2003	41.035,08	91.424
2002	24.961,73	84.169
2001	35.211,82	79.581

Il rapporto tra il numero degli alloggi Erp venduti ed il numero di quelli Erp realizzati/recuperati nel periodo 1994-2003 è il seguente:

Anno	Numero alloggi venduti	Numero alloggi di nuova disponibilità
2003	215	28
2002	191	33
2001	261	51
2000	176	152
1999	222	79
1998	174	74
1997	168	12
1996	133	80
1995	86	91
1994	-	23



*Prospetto del Progetto di recupero Caserma dei Carabinieri di Conegliano.*

## UNA LETTURA DEI "NUMERI" DELL' ATER DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Come indicato in premessa, i numeri vanno letti al fine di poter interpretare l'attuale quadro della situazione e prospettare i futuri scenari nei quali, nel contesto dell'Erp, si troverà ad operare l'Azienda.

### L'attività edilizia, con particolare riguardo all'edilizia calmieratrice del mercato

Si è visto come, in forza della nuova missione assegnata alle ATER dalla legge istitutiva, all'attività tipico/istituzionale inerente l'edilizia "sovvenzionata" si sia affiancata quella inerente l'edilizia a scopi "calmieratori" del mercato nonché l'attività c.d. di "urbanizzazione sociale" inerente interventi edilizi per alloggi destinati alle FF.OO., centri per disabili, residenze per anziani ecc..

Particolare attenzione va, in prospettiva, all'edilizia calmieratrice visto che l'attività di edilizia sovvenzionata va, nel contingente, a scemare per mancanza di fondi mentre l'attività di "urbanizzazione sociale" va, anche su direttive della Regione, ad esaurirsi con gli interventi aziendali già programmati. I "numeri", guardando alla programmazione degli interventi edilizi per il triennio 2005-2007, dicono che due terzi dell'attività dell'Azienda è afferente l'edilizia calmierata.

L'Edilizia calmieratrice viene in tal modo ad esaltare l'anima economico-imprenditoriale dell'ATER portandola ad operare all'interno di precise logiche di mercato relative al ciclo costruttivo completo dell'opera, sia dal punto di vista

progettuale che esecutivo ed infine commerciale nel caso di edilizia calmieratrice per la vendita o gestionale nel caso l'edilizia calmieratrice per la locazione.

Il target verso cui ci si rivolge, con tale tipo di edilizia, risulta essere quello relativo alla classe medio-bassa di cittadini che il mercato della casa ha negli anni trascurato. Edilizia per quel tipo di "clientela" che ha un reddito troppo alto per ottenere un alloggio di tipo sovvenzionato e troppo basso per rivolgersi al libero mercato connotato da prezzi insostenibili da parte di tale utenza. L'immissione, da parte dell'Azienda, nella rete di vendita di alloggi a prezzi contenuti, dal 15 al 20% al di sotto dei prezzi del libero mercato, oltre a produrre un benefico effetto diretto sugli acquirenti, che risparmiano sul prezzo d'acquisto della prima casa, produce anche l'effetto calmieratore perseguito dalla legge istitutiva, effetto tanto più significativo quanto maggiore sarà il quantitativo degli alloggi immessi dall'Azienda in tale rete.

Riassumendo, le ragioni che hanno portato l'ATER ad operare nel mercato dell'edilizia calmieratrice/convenzionata, sono le seguenti:

- perché lo ha voluto il Legislatore veneto che, peraltro, ha fissato rigidi limiti e controlli sui massimali di vendita/locazione;
- perché impiegando risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, si crea, specie col ciclo costruzione/vendita, un vero e proprio fondo di rotazione che accresce la possibilità di immissione di alloggi nel mercato e, pertanto, il numero dei beneficiari;
- perché risulta l'unica valida alternativa, attuabile autonomamente dall'ATER, all'edilizia sovvenzionata "classica" per la quale, venendo a mancare i finanziamenti statali/regionali il futuro non pare roseo (gli effetti della contribuzione Gescal si sono, sostanzialmente, esauriti con l'ultimo piano triennale regionale 2001-2003 e con i tre decreti, del ministero delle infrastrut-

ture e dei trasporti, attuativi della legge sul disagio abitativo: "20.000 abitazioni in affitto", "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" e "Contratti di quartiere II");

- perché si va ad operare prioritariamente, se non esclusivamente, sul territorio dei Comuni che chiedono e credono in questo tipo di edilizia e che praticano quindi all'ATER, nella cessione delle aree, buone condizioni in cambio di bandi pubblici di assegnazione/vendita preventivamente concordati, quanto a requisiti per l'assegnazione, secondo le esigenze della comunità locale;

- perché si produce un effetto calmieratore sul mercato dovuto, quanto a livello di prezzi praticati, sia ai massimali fissati per legge dalla Regione che ai riflessi su detti prezzi delle favorevoli condizioni che i Comuni praticano all'ATER nella cessione delle aree.

L'edilizia di tipo calmieratrice/convenzionata rappresenta, quindi, per l'Azienda un nuovo filone "sociale" che la pone, peraltro, a confronto con tutte le altre realtà, anche private, che operano nel settore "casa" non in termini di concorrenzialità ma di collaborazione e sinergia nella piena distinzione dei ruoli. E' la stessa normativa regionale che, infatti, da una parte attribuisce questa missione calmieratrice del mercato alle A.T.E.R. e, dall'altra, fissa in capo alle Aziende - per non "turbare" gli equilibri di mercato - tutta una serie di obblighi e vincoli di natura pubblicistica. Il riferimento va, in particolare, all'obbligo di procedure pubbliche dettato sia nella fase di progettazione, appalto e realizzazione dei lavori che in quella di selezione dei richiedenti per l'assegnazione in locazione o vendita degli alloggi.

In sintesi, nel futuro dell'Azienda c'è il consolidamento e lo sviluppo all'attività tipico/istituzionale inerente l'edilizia "sovvenzionata", a condizione che Stato e Regione reperiscano i fondi per poter coltivare tale segmento di azione, e la prospettiva inerente l'attività di

edilizia a scopi "calmieratori" del mercato a condizione che l'Azienda abbia la capacità – nel contesto delle oggettive difficoltà al seguito indicate – di "far impresa" convincendo gli altri interlocutori, specie i Comuni che devono fornire le aree a buone condizioni, che anche in tal modo si va a svolgere un'alta funzione sociale in materia di politica abitativa.

## Il patrimonio abitativo, anche con riferimento alla cessione dello stesso ed alla natura dell'utenza

I "numeri" dicono che il patrimonio dell'Azienda è, con quel che ne consegue in ordine ai gravosi oneri manutentivi, parecchio vetusto (circa il 50% degli alloggi ha più di 25 anni e l'80% più di 15 anni), di dimensioni non adeguate alle esigenze – single, anziani, ecc. – dei nostri tempi (meno del 4% degli alloggi è inferiore a 45 mq e l'analisi sull'utenza indica un preoccupante progressivo innalzamento dell'età) e di difficile gestione (le vendite a "macchia di leopardo" hanno originato una miriade di condomini misti nei quali l'Azienda è in una situazione di minoranza per millesimi in oltre il 70% dei casi).

La stessa "dotazione patrimoniale" sta scendendo a livelli nei quali l'economicità gestionale viene garantita anche in forza del patrimonio, che rappresenta ormai oltre un quarto di quello gestito, affidato in gestione da terzi.

Si devono, infatti, vendere due o tre alloggi per poterne costruire uno di nuovo.

Nel decennio delle vendite ex lege 560/93 il saldo negativo alloggi venduti/alloggi realizzati è di circa mille unità con quel che ne è conseguito in termini di riduzione della dotazione

patrimoniale aziendale.

In sintesi, l'Azienda, nel chiudere i piani di vendita ex lege 560/93 e nel formulare i nuovi piani di vendita ai sensi della legge regionale n. 29 del 2002, deve dismettere con oculatezza il proprio patrimonio Erp. Parimenti, ai fini di una corretta politica delle "economie di scala", deve essere posta massima attenzione al possibile incremento del patrimonio gestito in conto terzi.

Attenzione deve essere posta, visto il progressivo innalzamento dell'età degli assegnatari (come risulta di chiara lettura in un progetto di legge regionale, decaduto per fine legislatura, nel quale si poneva il problema del mancato ricambio degli assegnatari anche con riferimento al rilievo che nel Veneto la popolazione degli "ultrasessantacinquenni" è passata dalle 727.000 unità del 1994 alle 790.000 del 2001) al tema del razionale utilizzo del patrimonio esistente anche in relazione alla possibile mobilità fra assegnatari ricordando, a tal proposito, le difficoltà gestionali dovute al fatto che gli assegnatari a canone sociale hanno contratto di locazione permanente e sono, sostanzialmente, "inamovibili" se non consenzienti al cambio di alloggio.

## I canoni di locazione, anche con riferimento alla natura dell'utenza ed all'imposizione tributaria

Ricordato che i canoni Erp, fissati per legge regionale senza che l'Azienda possa minimamente influire sulla loro determinazione, sono commisurati al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario, si rileva come i "numeri" sopra indicati si commentino da soli.

Da un canto, canone medio di circa 110 euro al mese, canone minimo di circa 8,5 euro al mese, quasi il 60% degli

assegnatari che pagano meno di 100 euro al mese, circa il 70% degli occupanti privi di reddito o con reddito da pensione, progressivo innalzamento dell'età degli assegnatari con conseguente diminuzione della capacità reddituale dei nuclei familiari. Dall'altro, aumento vertiginoso delle spese di gestione e degli oneri manutentivi dovuti ad un patrimonio parecchio vetusto.

Si tenga, altresì, presente che in molti alloggi l'importo che l'Azienda corrisponde al Comune per I.C.I. è superiore a quanto introita per canoni sicchè, dopo quasi un secolo e visto che il Comune è beneficiario sia della disponibilità degli alloggi che di detta imposta, si avvera l'assunto dell'onorevole Luigi Luzzatti, al quale venne intitolato lo IACP di Treviso sorto nel 1915 – è sua la prima legge, del maggio 1903, in materia di edilizia economica e popolare –, che ebbe a rilevare, come paradosso necessario a rendere più digeribili agli enti locali le sue proposte, che *"... il patrimonio di edilizia popolare non è oneroso per l'amministrazione pubblica, consente anzi maggiori entrate..."*. Se a tale quadro si aggiunge il rilievo che alle ATER è stata "pienamente" applicata l'IRAP e che, comunque, per un patrimonio per il quale la redditività è fissata con prezzi "politici" (canoni di affitto) dettati per legge l'Azienda paga le imposte come e più di un soggetto privato, non occorrono ulteriori approfondimenti per comprendere l'insostenibilità, in prospettiva e sotto l'aspetto economico-finanziario, della situazione gestionale del patrimonio Erp gestito da un ente che dovrebbe – usiamo il condizionale – atteggiarsi a soggetto economico non potendo né commisurare i ricavi ai costi né scegliere i propri "clienti".

Il Direttore dell'ATER Treviso  
**Mario Caramel**



## QUATTRO ANNI DI REALIZZAZIONI EDILIZIA SOVVENZIONATA

### 14 ALLOGGI A RONCADE

Sono stati completati in circa due anni i 14 alloggi in Comune di Roncade, progettati dall'arch. Enrico Zangrando, dipendente dell'ATER di Treviso. Il fabbricato è di tre piani ed è dotato di ascensore.



*Taglio del nastro a Roncade*



*I 14 alloggi di Roncade*

Al piano terra è stato predisposto un alloggio per persone disabili.

Gli alloggi sono di diversa grandezza e caratteristiche:

2 alloggi sono composti da 3 camere, soggiorno, cucina e doppi servizi;

4 alloggi sono composti di 2 camere, soggiorno, cucina e doppi servizi;

4 alloggi sono composti da 2 camere, soggiorno e angolo cottura, doppi servizi;

4 alloggi sono composti da 1 camera, soggiorno e angolo cottura, bagno.

Il costo totale dell'opera è stato di 1.335.041,08 Euro.

Tra gli assegnatari sei nuclei familiari sono composti da pensionati, otto da lavoratori dipendenti.

Il numero dei componenti dei nuclei familiari varia da due a quattro persone.

Gli alloggi stati consegnati agli assegnatari il 23 gennaio 2004 dal Presidente dell'ATER, Luca Baggio e dal Sindaco di Roncade, Ivano Sartor.

### 11 ALLOGGI A ORSAGO

Sono 11 gli alloggi costruiti a Orsago e che sono stati consegnati il 1 dicembre 2004 dal Presidente dell'ATER, Luca Baggio e dal Sindaco di Orsago, Giancarlo Mion.

L'opera è stata progettata dall'arch. Lorenzo Zanatta, dipendente dell'ATER di Treviso. Il costo complessivo dell'opera è stato di € 929.622,42. La superficie media degli appartamenti è di 65,27 mq: quattro alloggi sono composti da una camera, soggiorno e angolo cottura,



*Gli 11 alloggi a Orsago*

quattro alloggi da due camere, soggiorno e cucina, uno da una camera, soggiorno e angolo cottura e due da tre camere, soggiorno e cucina. I nuclei familiari

degli assegnatari sono composti da un minimo di due a un massimo di tre persone, lavoratori dipendenti e pensionati. Il canone medio è pari ad € 67,71.

*La consegna delle chiavi ad un assegnatario di Orsago*



## 23 ALLOGGI A CARBONERA

Alla fine del mese di novembre 2004 sono state consegnate agli assegnatari le chiavi dei 23 alloggi costruiti a Carbonera, su progetto dell'arch. Lorenzo Zanatta, dipendente dell'ATER di Treviso e completati in circa due anni e mezzo.

Gli alloggi sono distribuiti su due fabbricati, collegati da un portico comune.

I quindici alloggi di edilizia sovvenzionata, in affitto, fanno parte del fabbricato "A". Tra gli alloggi uno è stato predisposto per persone disabili.

Il fabbricato è distribuito su due vani scala serviti da ascensore.

Nel piano interrato sono state collocate le autorimesse.



*I 23 alloggi a Carbonera*

## 3 ALLOGGI A MEDUNA DI LIVENZA

In una zona residenziale centrale del Comune di Meduna di Livenza l'ATER di Treviso, su progetto dell'ing. Gilberto Cacco, dirigente tecnico dell'ATER, ha costruito 3 alloggi da assegnare in affitto.

I lavori sono stati completati in un anno e mezzo circa.

Il costo complessivo dell'opera è risultato pari ad € 305.538,41.

Gli alloggi che costituiscono il complesso hanno tutti le seguenti caratteristiche: Soggiorno con terrazza, cucina, bagno, ripostiglio, camera a due letti, camera matrimoniale con annesso servizio igienico. Due alloggi di trovano al primo piano e uno al piano terra.

Sono tutti dotati di garage e impianto di riscaldamento autonomo.

La superficie complessiva netta di ogni alloggio è di 79 mq.

Gli alloggi sono stati consegnati il 27

gennaio 2005, dal Presidente dell'ATER di Treviso, Luca Baggio e dal Sindaco di Meduna di Livenza, Vincenzo Berri.

Gli assegnatari hanno tutti reddito da lavoro dipendente.



*Il Presidente dell'ATER, Luca Baggio ed il Sindaco di Meduna di Livenza, Vincenzo Berri alla consegna degli alloggi*

## EDILIZIA SOCIALE

### CENTRO DIURNO PER DISABILI A PAESE

Il 30 agosto 2001, il Comune di Paese, l'Azienda U.L.S.S. n° 9 di Treviso e l'ATER hanno stipulato un accordo di programma finalizzato alla realizzazione e gestione di un centro diurno per persone con gravi disabilità residenti nel Comune di Paese e del territorio del Distretto Socio Sanitario che fa capo al Comune stesso. La realizzazione del centro diurno per disabili si inserisce all'interno di un progetto più ampio relativo alla sistemazione di tutta l'area dell'edificio comunale denominato "Casa Piazza".

In base a tale accordo, l'ATER ha assunto l'impegno a realizzare, su un'area messa a disposizione dal Comune di Paese in diritto di superficie per 99 anni, un centro diurno di tipo riabilitativo-assistenziale per disabili che verrà poi dall'ATER concesso in locazione al Comune stesso. L'U.L.S.S. n. 9, da parte sua, fornirà tutte le attrezzature, arredamenti e mobili, facendosi altresì carico di tutti gli oneri per il funzionamento del centro e per l'esercizio delle attività socio-assistenziali - sanitarie ad esso collegate, anche attraverso il coinvolgimento nella gestione delle Associazioni del volontariato presenti nel territorio che operano nel settore della disabilità.

L'incarico per la progettazione dell'intervento è stato affidato dal Comune di Paese all'architetto Paolo Chinellato dello studio di Architettura Associato Chinellato, Calore, Pandolfo di Montebelluna. Il progettista ha svolto anche l'incarico di direzione lavori. I lavori assegnati nell'aprile del 2003 all'impresa F.lli Paccagnan spa di Ponzano Veneto (TV) si sono conclusi nel mese di gennaio 2005.

Il 29 gennaio 2005, con una cerimonia a cui erano presenti oltre al Sindaco di Paese, Valerio Mardegan, il vescovo di Treviso, mons. Andrea Bruno Mazzocato, il Presidente della Provincia Luca Zaia, il Presidente dell'ATER di Treviso, Luca Baggio e il Direttore generale dell'Ulss

n. 9, Claudio Dario, il centro disabili è stato consegnato al Comune.

Il fabbricato ha una forma allungata da est a ovest con la testata verso ovest di forma semicircolare e si sviluppa su due piani di cui uno interrato. Al piano terra sono previsti i seguenti locali: uno spazio polifunzionale di accoglienza a diretto contatto con l'area verde del parco esterno; una zona mensa colle-

mentato adibito ad autorimessa. I locali sono distribuiti su un corridoio centrale di servizio. A nord sono stati collocati i locali di servizio, bagni, guardaroba segreteria, vano scale; a sud, con migliore esposizione solare, tutti i locali per attività che occupano il maggior tempo agli ospiti. Verso est sono previsti la palestra e un ampio salone di forma circolare per attività varia. Per



*Il centro diurno disabili di Paese*

gata ad un locale di distribuzione alimenti indipendente; tre aule adibite a laboratorio per attività degli ospiti con eventuale quarta aula ricavabile dallo spazio polifunzionale dell'ingresso; un locale destinato all'attività motoria; una segreteria del personale; uno spogliatoio e servizi igienici per il personale addetto alla distribuzione del cibo; un ambulatorio medico con servizio igienico indipendente; tre servizi di cui due con possibilità di assistenza per l'igiene personale; un locale guardaroba. Nel piano interrato sono previsti locali tecnici e di servizio quali: spogliatoio per il personale di assistenza; servizi igienici per il personale; un vano tecnico compartimentato per l'impianto di riscaldamento; un vano tecnico per l'impianto elettrico; un vano tecnico per l'impianto di sollevamento persone; due magazzini per biancheria pulita e sporca e materiale vario; uno spazio comparti-

quanto riguarda l'accesso al Centro è stato realizzato un percorso che consente agli ospiti che arrivano con pulmino o con mezzi propri da via Pio X di sostare di fronte all'accesso principale coperto in modo tale da garantire il riparo dagli agenti atmosferici. Nel centro possono essere ospitati da 18 a 24 ospiti. I locali per attività sono stati quindi dimensionati per accogliere sei ospiti e due/tre addetti all'assistenza ciascuno. Dal salone circolare sarà possibile ricavare un ulteriore laboratorio per attività e dallo stesso salone si accederà agli spazi esterni attrezzati e recintati. L'edificio dispone di una sua area privata recintata per l'attività all'aperto degli ospiti.

Il costo complessivo dell'intervento, interamente finanziato dall'ATER, è di € 1.208.509,14.

## EDILIZIA CALMIERATRICE

### 17 ALLOGGI A MARENO DI PIAVE

Sono 17 gli alloggi che l'ATER di Treviso ha costruito in Comune di Mareno di Piave.

L'intervento, finanziato con i fondi dell'Azienda, è stato progettato e diretto dall'arch. Lorenzo Zanatta, Responsabile del Servizio Progetti Speciali dell'ATER ed è composto da tre fabbricati collocati nella "Lottizzazione Ramera" nel centro della frazione di Ramera, a pochi minuti dal centro di Conegliano.

Si tratta di piccoli fabbricati su due



*Uno dei fabbricati di 5 alloggi a Mareno di Piave località Ramera*

piani, due di cinque e uno di sette alloggi. Ci sono tre alloggi grandi (114 mq) con tre camere, alloggi medi (da 88 a 105 mq) e alloggi più piccoli (da 68 a 78 mq).

Il costo di cessione varia da 83.420,00 Euro a 136.500,00 Euro. I fabbricati, sono stati costruiti dall'impresa I.VE.CO. srl di Cessalto (TV).

### 14 ALLOGGI IN COMUNE DI PREGANZIOL

In Comune di Preganziol, località Settecomuni, l'ATER, ha costruito 14 alloggi che fanno parte di un unico fabbricato a due piani. Si tratta di alloggi per lo più medio grandi (quattro di 77,48 mq, mentre gli altri sono compresi tra i 113,94 e i 156,20 mq.). Il costo di cessione varia dagli 81.000,00 Euro per gli alloggi di 77 mq, ai 155.000,00 Euro per quelli di 156 mq. L'intervento, finan-



*Il fabbricato di Preganziol*

ziato con i fondi dell'Azienda, è stato progettato dall'arch. Paolo Zaro di Silea, professionista incaricato dall'ATER. La Direzione dei lavori è stata curata

dall'arch. Riccardo Roncarati, dipendente dell'ATER. L'esecuzione dei lavori era stata affidata all'impresa CEV Spa di Treviso nel mese di novembre 2002.

### 14 ALLOGGI IN LOCAZIONE A MORGANO

L'ATER di Treviso, su progetto dell'arch. Lorenzo Zanatta, Responsabile del Servizio Progetti Speciali dell'ATER di Treviso, ha realizzato in Comune di Morgano 13 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla locazione, a canone calmierato. L'esecuzione dei lavori è

stata curata dall'impresa CEV Spa di Treviso, sotto la direzione dei lavori dell'arch. Enrico Zangrando, Coordinatore del Servizio Nuove Opere dell'ATER di Treviso.

Il fabbricato è 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. L'assegnazione è avvenuta sulla base di un bando pubblico, concordato con il Comune di Morgano, mediante una graduatoria fra i

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



# OPERE IN PROGRAMMA

## EDILIZIA SOVVENZIONATA

### RECUPERO EX OSPEDALE A SERRAVALLE PER 11 ALLOGGI

In data 22/10/2002, l'A.T.E.R. di Treviso ha sottoscritto con il Comune di Vittorio Veneto, una "Convenzione per il recupero di un fabbricato ad uso residenziale nell'Ala Ovest del complesso Immobiliare - ex Ospedale di Serravalle -".

La convenzione prevede la concessione in uso dell'immobile, di proprietà comunale,

portatori di handicap, emigranti e figli di emigranti, che rientrino nel loro territorio d'origine ed altri soggetti in particolari situazioni di disagio, per un costo massimo stimato in € 1'807'600,00.

L'intervento non deve in ogni caso modificare la struttura muraria portante dell'edificio né i suoi caratteri architetto-

riali e quant'altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio alla qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. Il progetto prevede il ricavo complessivo di 11 alloggi di taglia medio piccola con l'inserimento non invasivo di pochi elementi interni di partizione e nel rispetto e nel mantenimento degli elementi strutturali



*Veduta del progetto di recupero di Vittorio Veneto*

per 99 anni all'A.T.E.R. di Treviso, che si assume l'impegno di provvedere a propria cura e spese alla ristrutturazione dei fabbricati, realizzando alloggi destinati ad essere assegnati con priorità ad anziani,

nicini interni ed esterni. Sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati e delle alberature e delle siepi, nonché la rimozione dei depositi, baracche, mate-

esistenti. Gli 11 appartamenti sono suddivisi nelle seguenti taglie: 1 monocale, 8 alloggi ad una camera e 2 alloggi a due camere.

### 35 ALLOGGI A BORGO VENEZIA - TREVISO

L'intervento di Treviso, località San Lazzaro rientra in un Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.) denominato "Borgo Venezia", redatto dall'architetto Lorenzo Zanatta responsabile del Servizio Progetti speciali dell'ATER di Treviso.

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista la costruzione di 35 alloggi, di cui 18 di ERP sovvenzionata e 17 a libero mercato da cedere in locazione o in vendita. Le tipologie di fabbricati sono diverse: è prevista una tipologia a schiera a 6 unità abitative con alloggi



*Veduta prospettica del progetto di 35 alloggi a Treviso "Borgo Venezia"*

medi a due camere e una tipologia condominiale a tre piani con garage al piano terra posti sul lato nord e al piano terra, verso sud, con gli alloggi "accessibili" ai fini della L. 13/89; gli alloggi sono di taglia

medio piccola, ad una camera e a due camere. Il 10% degli alloggi di ERP sovvenzionata, saranno destinati a categorie protette, da individuare in accordo con l'Amministrazione Comunale.

## EDILIZIA SOCIALE

### RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI E DISABILI IN COMUNE DI SAN VENDEMIANO

L'intervento è il frutto di un accordo di programma sottoscritto in data 14 gennaio 2002 tra i Comuni di: Codognè, Gaarine, Godega S.Urbano, San Fior, S.Lucia di Piave, San Vendemiano (costituiti in una "convenzione" tra di loro), l'Istituto "Cesana Malanotti" di Vittorio Veneto, l'ULSS n.7 di Pieve di Soligo e l'ATER di Treviso.

In sintesi l'accordo prevede che la convenzione dei Comuni ceda in proprietà all'Istituto "Cesana Malanotti" un terreno di circa 15.000 mq sito in Comune di San Vendemiano dove sarà costruita la struttura e che l'Istituto "Cesana Malanotti" ceda il terreno in diritto di superficie per 99 anni all'ATER il quale realizzerà l'opera concedendola quindi in locazione al suddetto Istituto. Arredamenti ed attrezzature sono a carico del "Cesana Malanotti".

Il progetto prevede la realizzazione di una RSA (residenza sanitaria assistenziale) per complessivi 90 posti letto, destinata ad ospitare una popolazione anziana per 60 unità e 30 persone disabili, dotata di servizi, alcuni interni ed altri aperti al territorio.

E' previsto un corpo centrale di tre piani fuori terra ed uno interrato (all'interno del quale si trovano i servizi generali e quelli aperti al territorio) e due corpi laterali:

a sinistra, rispetto all'ingresso, saranno collocati gli ospiti anziani, su un fabbricato distribuito su due piani (30 + 30

assistenza domiciliare, relativamente alla fornitura dei pasti caldi a domicilio e servizio riabilitativo aperto al territorio, che sarà svolto al piano primo, in spazi palestra, fisioterapia ed eventuale idroterapia, opportunamente organizzati e dimensionati. Sono previsti anche locali per il personale ed una piccola foresteria.



*Veduta prospettica del progetto della R.S.A di San Vendemiano*

posti letto), a destra gli ospiti disabili su un fabbricato ad un solo piano (30 posti letto). Nella parte centrale sono previsti i servizi sanitari di prevenzione e riabilitazione, questi ultimi a supporto sia degli anziani che dei disabili e i servizi aperti, quali supporto del servizio di

I costi previsti sono di € 9.200.000,00 e l'intervento sarà finanziato dall' ATER che usufruirà di un contributo di € 720.000,00 da parte del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, finalizzato alla realizzazione della parte di struttura per adulti disabili.

### CENTRO SOCIO – CULTURALE, CENTRO DI SALUTE MENTALE E ALLOGGI SPECIALI A MOGLIANO VENETO

In data 30 aprile 2004 il Sindaco del Comune di Mogliano Veneto, il Direttore Generale dell'Azienda ULSS n.9 di Treviso ed il Presidente dell'ATER di Treviso hanno sottoscritto un accordo di programma per il recupero dell'area dell'ex macello comunale con la realizzazione di un centro socio-culturale, un centro di salute mentale e due alloggi speciali. L'accordo rientra nell'attuazione, da parte dell'Azienda ULSS n. 9 di Treviso, del progetto-obiettivo "Tutela della salute mentale 1994-1996", mediante il quale

l'Azienda sanitaria sta mettendo in atto un nuovo approccio alle malattie mentali, spostando l'intervento delle istituzioni assistenziali dal ricovero ospedaliero ai servizi sul territorio.

Nel perseguimento di tale obiettivo, contestualmente al processo di dismissione delle strutture psichiatriche ospedaliere, l'Azienda U.L.S.S. n. 9 di Treviso ha in programma la realizzazione di una rete di strutture territoriali tra le quali i Centri di Salute Mentale (C.S.M.) da porre al servizio di uno o più Distretti sanitari tra

cui quello di Mogliano Veneto e Roncade; L'intervento, per cui l'ATER nell'ambito dell' accordo ha assunto il ruolo di stazione appaltante, prevede in sintesi: il recupero ad uso socio-culturale del fabbricato dell'ex Macello comunale attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono; la realizzazione di un nuovo edificio, in sostituzione della struttura dei magazzini comunali, destinato ad ospitare il Centro di Salute Mentale e i due alloggi speciali; la sistemazione dell'area circostante di pertinenza e non, sia come

verde e parcheggi che come viabilità di accesso all'intero complesso.

La struttura, così come progettata, è suddivisa in tre settori:

Il Centro diurno collocato al piano terra;

Il Day-Hospital collocato al piano primo;

Le due Strutture residenziali protette collocate al secondo piano, previste per accogliere un massimo di 10 utenti (5+5) ed organizzate come normali appartamenti. È prevista una spesa complessiva di € 2.430.811,00 di cui €1.514.139,60 a carico dell'ATER ed €

916.671,40 a carico del Comune di Mogliano.

Una volta che l'opera sarà ultimata l'ATER concederà in locazione all'Azienda ULSS n. 9 di Treviso la parte di edificio di nuova realizzazione che ospiterà il Centro di salute Mentale e al Comune di Mogliano Veneto i due alloggi speciali con facoltà per il comune



*Prospetto del centro Socio-Culturale di Mogliano Veneto*

di concedere in comodato detti alloggi all'Azienda U.L.S.S.

## SICUREZZA DEI CITTADINI

### RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA CASERMA DEI CARABINIERI DI CONEGLIANO

In data 13 gennaio 2003, tra il Comune di Conegliano e l'Ater di Treviso è stato sottoscritto l'accordo di programma per la ristrutturazione e l'ampliamento della Caserma dei Carabinieri di Conegliano. Con l'accordo ci si propone di adeguare funzionalmente gli spazi operativi esistenti, dotare la caserma delle infrastrutture in materia di spazi di servizio e di supporto alla zona operativa, introdurre servizi specifici dovuti all'ingresso nell'arma dei Carabinieri di militari di sesso femminile e infine, ma non da ultimo, dotare la caserma di quegli alloggi di ser-



*Veduta prospettica del progetto della Caserma dei C.C. di Conegliano*

vizio per gli ufficiali che, attualmente, non trovano posto all'interno della stessa, ma sono reperiti in affitto all'interno della città di Conegliano. Il costo complessivo dell'intervento è stimato in € 4.138.151,78, finanziato con fondi

di bilancio dell'ATER, che, in base all'accordo di programma sottoscritto, concederà gli immobili, ristrutturati ed ampliati, in locazione al Comune di Conegliano che li metterà a disposizione del Comando di Compagnia dei Carabinieri.

### CASERMA DEI CARABINIERI E ALLOGGI DI SERVIZIO A VALDOBBIADENE

L'Ater di Treviso ed il Comune di Valdobbiadene hanno sottoscritto il 15 febbraio 2001 una Convenzione, aggiornata successivamente il 19.07.2002, per la progettazione e realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri.

In base all'accordo l'ATER si è impegnata a predisporre la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva dell'intervento e si farà carico dell'appalto e della esecuzione dei lavori fino al collaudo dell'opera.

Il fabbricato, finanziato con fondi dell'ATER di Treviso, su un'area concessa in

diritto di superficie, verrà ceduto in locazione al Comune di Valdobbiadene, che potrà cederlo in locazione a terzi.

Il fabbricato comprende la Caserma con le funzioni principali, operativa, logistica e di servizio, un'area esterna comprendente gli accessi aperti anche per i disabili, il passo carraio, i parcheggi ed una zona a verde, e quattro alloggi con le relative pertinenze (accessi, verde e parcheggio).

Il Costo totale intervento è di € 1.949.624,79.



*Veduta prospettica del progetto della Caserma dei C.C. di Valdobbiadene*



*Prospetto del progetto della R.S.A di san Vendemiano*