

IACP INFORMAZIONI

PERIODICO QUADRIMESTRALE DELL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

75 ANNI: UNA TAPPA PER CONTINUARE E MIGLIORARE



Direttore:
Carlo Pillon

Direttore Responsabile:
Giusi Vianello

Segreteria di Redazione:
via G. D'Annunzio, 6
31100 Treviso
Telefono 0422/542679

Hanno collaborato:
G. Rui, M. Vio Genova,
M. Caramel, E. Zangrando,
G. Losego

Autorizzazione del
Tribunale di Treviso
n. 702 del 5.5.1988

Stampa:
Grafiche Marini
via Nobel, 4
Fontane di Villorba (TV)

Questo numero è stato
chiuso in tipografia
il

Numero 1 Anno III
Aprile 1990

Spedizione in
abbonamento postale
gruppo IV/70

Per la pubblicità:
Gianfranco Losego
via G. D'Annunzio, 6
31100 Treviso
Telefono 0422/542679

Pag. 2	SOMMARIO
Pag. 3	75 anni: una tappa per continuare a migliorare
Pag. 4	Reddito del nucleo familiare per l'anno 1989
Pag. 5	LA GESTIONE IN BREVE <ul style="list-style-type: none"> - Installate quattro segreterie telefoniche nelle sedi dell'Istituto - Approvati i nuovi prezzi relativi a rimborso spese tecnico-amministrative - Rimborso spese tecnico-amministrative per cancellazione ipotecaria - Rimborso dei crediti conseguenti a revisione del canone di affitto - Il ritardato pagamento comporta l'applicazione degli interessi di mora - I dipendenti dell'Istituto dotati di un cartellino di riconoscimento - Autocertificazione: l'Istituto dà piena attuazione...
Pag. 6	LAVORI <ul style="list-style-type: none"> - Appaltati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione... - A Salgareda parte il progetto di recupero... - Approvato il programma di edilizia agevolata convenzionata
Pag. 7	MANUTENZIONE <ul style="list-style-type: none"> - Fondo Sociale: al via l'erogazione delle somme - Manutenzione "pronto intervento" per l'anno 1990 - Approvato il progetto esecutivo e la spesa per la tinteggiatura degli alloggi sfitti - Approvati lavori di sistemazione ed adeguamento alle norme di legge di 49 centrali termiche... - Programma di localizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria - Con i rientri degli affitti finanziati interventi di manutenzione
	LETTERE DEGLI ASSEGNATARI
Pag. 8	BILANCIO <ul style="list-style-type: none"> - Bilancio di previsione 1990
Pag. 9	PROBLEMI <ul style="list-style-type: none"> - Gestione e manutenzione alloggi: a chi spetta pagare le spese
Pag. 10	INTERVENTI <ul style="list-style-type: none"> - Lavori di manutenzione nell'anno 1989: spesi quasi 2 miliardi...
Pag. 11	PROSPETTIVE <ul style="list-style-type: none"> - Progetti integrati: approvati i programmi
Pag. 12	Pubblicità

75 anni: una tappa per continuare e migliorare

Lo IACP di Treviso compie, quest'anno, 75 anni; nasceva, infatti, il 1° febbraio 1915. Due furono i soci fondatori: il Comune di Treviso e la Cassa di Risparmio della Marca Trivigiana.

L'8 luglio dello stesso anno un Regio Decreto Luogotenenziale erigeva il neo nato Istituto in Ente Morale con la denominazione di Istituto Autonomo per le case popolari "L. Luzzati" e, quindi, si insediava il primo Consiglio Direttivo presieduto dall'avv. Giuseppe Santalena che ebbe per Vice-Presidente l'ing. Giorgio Gregori.

Nell'agosto del 1919 l'Istituto realizzava il suo primo intervento fuori Porta Frà Giocondo. Iniziava così un lungo cammino che, per decenni, vedrà l'Istituto concorrere notevolmente nella attività edilizia, assieme ad altri enti pubblici e cooperative, al fine di fornire un alloggio agli strati sociali meno abbienti. Fino al 1937 gli interventi dell'Istituto erano circoscritti al Comune di Treviso ma, a partire da quella data, si cominciò a costruire in tutti i Comuni della Provincia e, talora, non si trattò di singoli edifici, ma di interi quartieri. Migliaia e migliaia di alloggi furono costruiti nel tempo, alcuni ormai demoliti per vetustà o venduti. Attualmente l'Istituto gestisce 12.027 alloggi di cui 4.633 a riscatto e 7.394 in locazione. A testimonianza inoltre della continuità d'impegno dell'Istituto, si prevede di consegnare, nel corso dell'anno, circa 300 alloggi di nuova costruzione e 100 di risulta, mentre sono stati avviati, in proprio o in consorzio con altri soggetti pubblici o privati, programmi di intervento per circa 700 alloggi da assegnare non solo in locazione, ma anche a riscatto.

Scade, dunque, il 75° anniversario dalla fondazione dell'Ente e il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato una serie di iniziative per i mesi di ottobre-novembre per celebrarlo degnamente: la pubblicazione di un libro, un concorso riservato a giovani architetti o ingegneri per proporre un progetto di recupero di un vecchio edificio all'interno della città, un convegno pubblico, una mo-

stra fotografica retrospettiva di edilizia pubblica e privata, una giornata d'incontro fra utenti, dipendenti e amministratori di ieri e di oggi.

Le manifestazioni hanno certamente un primo scopo celebrativo. Ma non solo: anzi l'occasione del 75° dovrà essere colta soprattutto come un momento di riflessione per un rilancio e un rinnovamento dell'attività dell'Istituto.

Il 30% circa delle famiglie non ha casa propria e spesso si tratta di famiglie a monoreddito o anziani o giovani coppie. C'è quindi ancora un problema di equità sociale da perseguire attraverso la costruzione di nuovi alloggi pubblici in locazione e anche a riscatto per quelle famiglie che non hanno i soldi sufficienti per acquistare la casa e che nel contempo dispongono di un reddito superiore ai limiti imposti dalla legge per averne una in locazione.

Un problema, dunque, di quantità. Ma c'è anche un problema di qualità: recuperare edifici vecchi per ripopolare la città, costruire quartieri più vivibili forniti di verde e di servizi, adottare tipologie di costruzione più vicine ai bisogni di oggi, sollecitare nuovi finanziamenti pubblici, costruire anche in consorzio con più soggetti pubblici e privati al fine di migliorare complessivamente la residenza. Tutto questo è un impegno che può essere meglio esplicitato coinvolgendo, nelle manifestazioni, non solo gli operatori dell'Istituto, ma anche amministratori pubblici, personalità di governo, operatori e tecnici del settore privato nonché gli utenti. Questo l'obiettivo. Fin d'ora però voglio ricordare, per un sincero ringraziamento, gli amministratori e i dipendenti del passato che hanno contribuito a fare la storia dell'Istituto, rivolgere un caloroso saluto e ringraziamento agli utenti, agli amministratori e dipendenti di oggi per la loro collaborazione. Per tutti un arrivederci all'appuntamento programmato.

Il Presidente
Prof. Carlo Pillon

REDDITO DEL NUCLEO FAMILIARE PER L'ANNO 1989

Addio lunghe code presso altri sportelli pubblici: quest'anno gli assegnatari dovranno presentarsi agli sportelli dell'Istituto muniti esclusivamente della Dichiarazione Fiscale.

Pesanti sanzioni per gli assegnatari che non producono la dichiarazione fiscale: applicazione dell'Equo Canone e Decadenza dell'assegnazione.

Tra breve avrà inizio l'annuale raccolta della documentazione relativa al reddito del nucleo familiare. Gli obiettivi in relazione alla recente Legge Regionale 20 marzo 1990 n. 19 abrogativa della Legge Regionale n. 60/1984, sono:

- aggiornare la situazione familiare degli utenti;
- determinare il **canone definitivo** 1991.

Gli assegnatari, che anche quest'anno verranno individualmente invitati presso la Sede dell'Istituto per la compilazione della scheda contenente la situazione socio-economica del proprio nucleo familiare, troveranno le seguenti innovazioni:

- dovranno presentarsi ai nostri sportelli muniti, quanto a documentazione, esclusivamente di copia della Dichiarazione Fiscale, ove esistente, senza dover preventivamente procurarsi presso altri pubblici sportelli (Comune, Ufficio del Lavoro, Scuole, ecc.) certificazioni varie; in applicazione della Legge n. 15/1968, infatti, gli assegnatari, potranno, di fronte ai funzionari dell'Istituto incaricati della raccolta redditi, autocertificare (sostituendo, quindi, i certificati) stati, fatti e qualità personali così come rilasciare dichiarazioni in sostituzione degli Atti di Notorietà;
- gli artt. 34 e 42 della precitata nuova legge regionale stabiliscono pesanti misure sanzionatorie a carico degli assegnatari che omettano di produrre all'Istituto copia della Dichiarazione Fiscale: applicazione dell'Equo Canone e decadenza dall'assegnazione, con conseguente slogging, in caso di mancata presentazione della Dichiarazione entro il termine di 90 giorni dalla ricezione del preavviso specifico col quale l'Istituto rileverà l'inadempienza.

Confidando anche quest'anno nella massima collaborazione (l'anno scorso su 6.500 assegnatari, 6.150 si sono regolarmente presentati agli sportelli dell'Istituto), si prega di attenersi scrupolosamente alle indicazioni che verranno comunicate, quanto prima, a ciascun utente.

INSTALLATE E FUNZIONANTI QUATTRO SEGRETERIE TELEFONICHE NELLE SEDI DELL'ISTITUTO

Nell'ambito di una scelta di miglioramento del Servizio decisa dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, sono state installate quattro segreterie telefoniche nelle diverse sedi. L'intento è quello di permettere agli assegnatari di chiamare l'Istituto, per qualsiasi esigenza, anche fuori dall'orario d'ufficio o, nei casi delle sedi decentrate, nel periodo in cui il personale è fuori per servizio. Gli assegnatari potranno in particolare segnalare guasti e chiedere l'intervento delle squadre di manutenzione, far presente problemi urgenti, chiedere la visita di un nostro ispettore per problemi particolari.

Le segreterie funzioneranno con il seguente orario:

- 1) **Treviso - uffici della sede - tel. 579778**
- dal lunedì al giovedì dalle ore 17.30 alle ore 8.00 del giorno successivo
- dal lunedì al giovedì dalle ore 12.30 alle ore 14.00
- dalle ore 12.00 del venerdì alle ore 8.00 del lunedì successivo.
- 2) **Treviso - magazzino squadra-operai tel. 64067 (dal 1 giugno '90 prenderà il 304067)**

RIMBORSO SPESE TECNICO-AMMINISTRATIVE PER CANCELLAZIONE IPOTECARIA

Fissati i nuovi prezzi dal 1° gennaio 1990.

I prezzi dei rimborsi spese tecnico-amministrative per cancellazione di ipoteche sugli alloggi a riscatto sono stati fissati in £. 71.400 compresa l'IVA dal 1° gennaio 1990. Si tratta delle spese sostenute per le seguenti operazioni a favore di assegnatari che sono già a riscatto e che hanno esaurito il periodo di pagamento rateale!

- controllo dati catastali
- conteggi nel caso di riscatti anticipati
- predisposizione fascicolo per il notaio
- assistenza alla stipula
- corrispondenza diversa.

RIMBORSO DI CREDITI CONSEQUENTI A REVISIONE DEL CANONE DI AFFITTO

Anche nell'anno in corso l'Istituto dovrà procedere al pagamento dei rimborsi a favore di assegnatari diversi a seguito della revisione del canone di affitto. In particolare si tratta di restituzione di crediti per differenze tra canoni provvisori e canoni definitivi o per accoglimento di ricorsi contro l'applicazione dell'equo canone. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di autorizzare gli uffici a rimborsare tali crediti salvo verifica e quindi detrazione di eventuali morosità di affitti, rate di ammortamento e servizi.

- dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 8.00 del giorno successivo
- dalle ore 9.00 del venerdì alle ore 8.00 del lunedì successivo

3) **Conegliano - magazzino squadra-operai - tel. 63533**

- dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 8.00 del giorno successivo
- dalle ore 9.00 del venerdì alle ore 8.00 del lunedì successivo

4) **Montebelluna - Ispettore di zona tel. 301638**

- dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 8.00 del giorno successivo
- dalle ore 9.00 del venerdì alle ore 8.00 del lunedì successivo

GLI UFFICI DELL'ISTITUTO SONO APERTI AL PUBBLICO:

Lunedì ore 9.00 - 12.00
Mercoledì ore 9.00 - 12.00
Venerdì ore 9.00 - 11.30

Se non sapete a chi rivolgervi chiamate il centralino: Tel. 0422/57741-57742-549297-579778.

APPROVATI I NUOVI PREZZI RELATIVI AL RIMBORSO DELLE SPESE TECNICO-AMMINISTRATIVE

I nuovi importi hanno decorrenza dal 1° gennaio 1990.

Considerato che dal 1983 non venivano più aggiornate le spese tecnico-amministrative relative alla predisposizione della documentazione necessaria per la cessione degli alloggi, è stato deciso di rivedere gli importi dovuti dagli assegnatari. Il nuovo importo è fissato in L. 357.000 compresa l'IVA e comprende:

- pratiche catastali di variazione delle unità immobiliari
- sopralluoghi e verifiche diverse
- fascicolazione della pratica per il notaio
- rimborso spese per visure ed estratti catastali, lavoro di dattilografia, spese postali, per copie eliografiche e fotocopie varie

IL RITARDATO PAGAMENTO COMPORTE L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA

Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, dopo un attento esame del problema, considerato che i tempi contrattuali per il pagamento del canone non vengono osservati da una gran parte degli assegnatari, ha deciso di applicare, con decorrenza dal 1° gennaio 1990, gli interessi di mora sul ritardato pagamento, con effetto dal 1° giorno del mese successivo a quello in cui il pagamento deve essere effettuato.

La percentuale sarà del 5% su base annua e verrà applicata con procedure automatizzate e senza preavviso all'assegnatario inadempiente.



Villorba 12 alloggi.

I DIPENDENTI DELL'ISTITUTO DOTATI DI UN CARTELLINO DI RICONOSCIMENTO

Predisposto anche un modulo per i reclami.

Nell'ambito di una operazione di trasparenza e di miglioramento del rapporto con l'utenza l'Istituto, rifacendosi anche a quanto previsto da una Circolare del Ministero della Funzione pubblica, ha dotato il personale dipendente di un cartellino di riconoscimento.

Tale cartellino, che il dipendente ha l'obbligo di appuntare sul petto in luogo visibile, riporta l'ufficio di appartenenza, il nome e il cognome, la funzione e l'incarico.

È stato anche deciso di approntare un modulo per la presentazione di reclami per inefficienza o ritardi che si dovessero verificare nell'ambito dei singoli uffici.

I moduli devono riportare chiaramente l'oggetto del reclamo e la firma di chi lo presenta.

AUTOCERTIFICAZIONE: L'ISTITUTO DÀ PIENA ATTUAZIONE ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Approvata la delega ai dipendenti per l'autenticazione delle firme sulle dichiarazioni sostitutive.

Anche quest'anno l'Istituto si appresta a raccogliere le dichiarazioni degli assegnatari relative al reddito. La raccolta avverrà come per gli altri anni, mediante consegna diretta, da parte degli inquilini, invitati a scaglioni presso gli sportelli dell'Istituto. L'obiettivo è evitare lunghe code e permettere un rapporto più diretto.

Già l'anno scorso era stato deliberato che l'assegnatario potesse dichiarare il proprio reddito e quello del nucleo familiare tramite un modulo appositamente predisposto.

Da quest'anno sarà possibile anche fare dichiarazioni sostitutive, oltre che per il reddito, per le nascite, la residenza, lo stato di famiglia.

Naturalmente è importante che chi si presenta allo sportello disponga di tutti i dati necessari per evitare di dover portare certificati o peggio di dover tornare.

APPALTATI I LAVORI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL NUOVO QUARTIERE PEEP ZONA DI S. BONA

Il Comune di Treviso ha affidato all'Istituto il compito di appaltare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione del nuovo quartiere PEEP - zona di S. Bona.

I lavori, divisi in tre lotti, porteranno a compimento quanto già iniziato dall'Istituto con la costruzione di 117 alloggi, che potranno, perciò, essere assegnati agli aventi diritto, nell'ultimo trimestre dell'anno in corso.

A SALGAREDA PARTE IL PROGETTO DI RECUPERO PER L'AREA EX VILLA BRASI

In una delle sedute di fine anno '89 il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto ha approvato il progetto esecutivo di recupero dell'area di villa Brasi. Il piano di recupero prevede una parte di edilizia residenziale pubblica (7 alloggi), una di edilizia residenziale privata (8 alloggi), un centro sociale polivalente, 7 negozi, parcheggi coperti e scoperti, una piazza ed un ampio verde pubblico attrezzato. Nella stessa seduta è stata approvata la convenzione con il Comune di Salgareda che regola l'affidamento all'Istituto dell'incarico di progettazione, stazione appaltante e direzione lavori sia per le opere di recupero che di urbanizzazione.

APPROVATO IL PROGRAMMA DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA PER LA REALIZZAZIONE DI 25 ALLOGGI NELL'AMBITO DELLA PROVINCIA

Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, visto quanto deliberato dalla Regione relativamente al finanziamento di 25 alloggi da costruirsi con fondi di edilizia agevolata-convenzionata, ha stabilito di ripartire nel modo seguente l'intervento:

- Comune di Conegliano: realizzazione di n. 7 alloggi in via Teatro Vecchio, nell'area soggetta a piano di recupero;
- Comune di Treviso: realizzazione di n. 14 alloggi in via Sabotino (S. Angelo);
- Comuni di Salgareda: realizzazione di n. 4 alloggi in località Campodipetra.

I lavori prenderanno il via nel corso del 1990.

LETTERE DEGLI ASSEGNATARI

"Spett.le Redazione,

siamo una coppia di sposi, ed abitiamo in un appartamento di 59 mq. di proprietà del vostro Istituto. Con i nostri bollettini di pagamento di affitto, ci è arrivato l'aumento di L. 38.100, cioè da 168.700 a 206.800.

Con questo noi non ci lamentiamo dell'aumento, ma bensì della malgestione degli alloggi da parte degli inquilini.

Qui non esiste un regolamento di condominio e alcuni inquilini si comportano da incivili tenendo televisione o radio ad alto volume anche a tarda ora, parlando a voce alta anche alle prime ore dell'alba, non usano tappi nelle sedie ecc...

Inoltre parti destinate al verde e quindi a giardino, vengono adibite ad orto.

Altra cosa da puntualizzare è che c'è gente che ha un reddito come il nostro, ma però lavorano "in nero" e quindi risultano disoccupati o "pensionati" e questo secondo noi non è tanto giusto.

Varie volte ci siamo rivolti all'ufficio lamentale presso l'Istituto IACP per chiedere un regolamento, ma non abbiamo mai ottenuto niente!

Noi in pratica chiediamo: "è giusto pagare 206.800 lire per vivere nel caos assoluto?"

Grazie e distinti saluti".

Giuliano Cattarin - Licia Gazzola
Via Mantovani Orsetti, 56
Treviso

Risposta:

I problemi che Voi ponete sono certamente reali anche gravi e piuttosto diffusi non solo negli alloggi di edilizia pubblica ma anche in quelli privati.

Per quanto riguarda i rumori, anche se non esiste un regolamento di condominio, è chiaro che un po' di buona educazione potrebbe sostituire una regola di comportamento!

La soluzione del problema è comunque il rispetto reciproco. Sanzioni, di fatto, non ne esistono, e dunque l'Istituto non ha molto potere in tal senso.

Il problema del verde: se lo spazio verde è comune nessuno può adibirlo ad uso esclusivo, tantomeno ad orto.

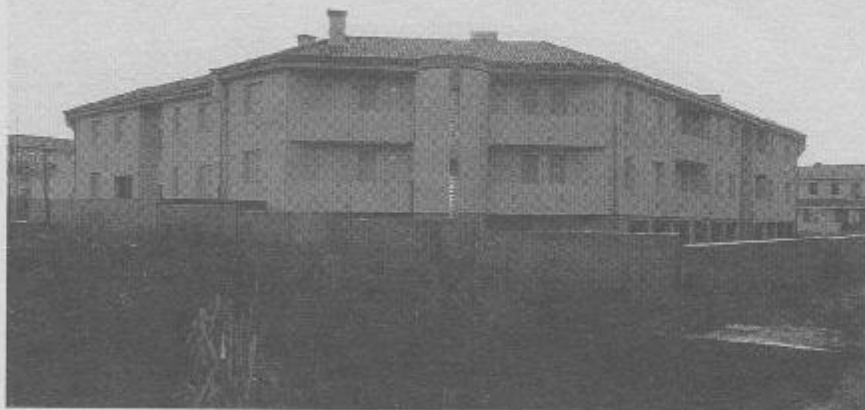
Il reddito: come voi sapete l'evasione

fiscale è un problema nazionale.

L'Istituto, che non ha molti strumenti a disposizione, cerca di farsi dichiarare tutte le fonti di reddito, anche chiedendo la collaborazione del Comune.

Naturalmente il così detto "lavoro nero" come sfugge agli uffici finanziari, è facile che sfugga anche all'Istituto. Qualche volta l'Istituto è più fortunato degli uffici finanziari. Molto spesso è anche più rigido. Ma non sempre è in grado di avere tutti i dati.

Infine il regolamento. Come certamente saprete, esiste una legge regionale che stabilisce che gli assegnatari debbano autogestirsi la vita condominiale. L'Istituto, perciò, non può intervenire di autorità con un regolamento.



Quinto di Treviso: 12 alloggi.

FONDO SOCIALE: AL VIA L'EROGAZIONE DELLE SOMME

In attuazione della Legge regionale 14/12/1984, n. 60, (ora sostituita dalla legge 20 marzo 1990, n. 19), l'Istituto ha completato l'istruttoria delle pratiche relative al contributo in favore degli assegnatari della fascia di canone "A" per spese condominiali.

Le pratiche istruite sono state complessivamente, per gli anni 1987 e 1988, n. 217. L'ammontare complessivo dei contributi concessi è di circa L. 63.000.000, ripartiti in L. 28.000.000, per l'anno 1987, e L. 35.000.000, per l'anno 1988, da erogare rispettivamente a n. 123 e a n. 124 aventi diritto.

Le somme saranno poste in pagamento al più presto, fatta salva la rivalsa dell'Istituto nei confronti di eventuali situazioni di morosità.

MANUTENZIONE "PRONTO INTERVENTO" PER L'ANNO 1990

Prevista una spesa complessiva di circa 800 milioni.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto ha approvato il progetto esecutivo e l'impegno di spesa, relativamente all'anno 1990, per lavori di manutenzione "pronto intervento" da affidare ad Imprese esterne. Complessivamente l'Istituto ha previsto di spendere, nelle tre zone della Provincia, circa 800 milioni.

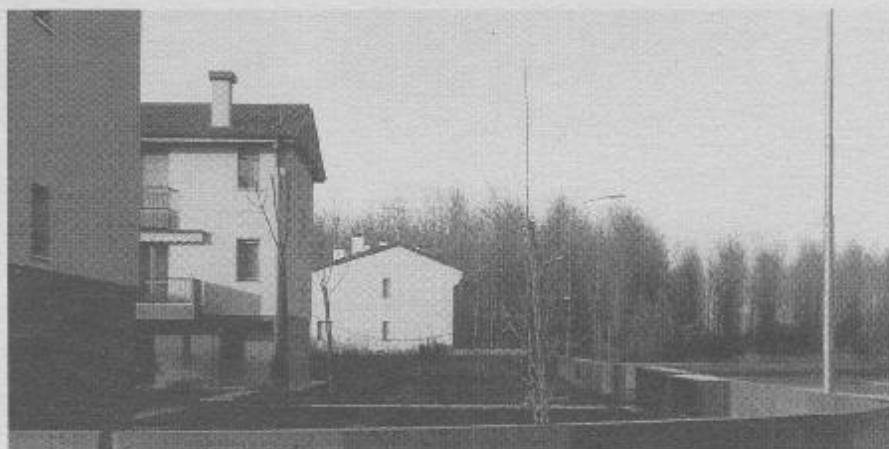
A questa spesa vanno ad aggiungersi altri 160 milioni circa per l'acquisto di materiale per le due squadre di operai dell'Istituto che operano una nella zona "Sinistra Piave" e nella zona di Treviso e Comuni limitrofi. Per la zona di Treviso e Comuni limitrofi i lavori sono stati affidati all'Impresa Mark Color di Castelminio di Resana.

L'Impresa Zennaro Angelo di Oriago di Mira si è aggiudicata invece quelli della zona di Montebelluna e Comuni limitrofi. Nella zona di Conegliano, Vittorio Veneto e Oderzo i lavori saranno eseguiti dall'Impresa CEA, Consorzio Edile Artigiano di Oderzo.

APPROVATO IL PROGETTO ESECUTIVO E LA SPESA PER LA TINTEGGIATURA DEGLI ALLOGGI SFITTI

Anche per l'anno 1990 l'Istituto è impegnato ad intervenire per il mantenimento in buono stato ed il miglioramento degli alloggi di proprietà ed in gestione.

In due successive sedute il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di approvare il progetto esecutivo e di impegnare una spesa di L. 137.000.000 per lavori di tinteggiatura di alloggi sfitti, da affidare ad Imprese esterne. I lavori sono stati appaltati alla ditta Marin Francesco e Gianni.



Quinto: 12 + 12 III° e IV° biennio.

APPROVATI I LAVORI DI SISTEMAZIONE ED ADEGUAMENTO ALLE NORME DI LEGGE DI 49 CENTRALI TERMICHE E 6 AUTORIMESSE IN COMUNI DIVERSI DELLA PROVINCIA

Continua anche per l'anno 1990 l'intervento dell'Istituto per la sistemazione e l'adeguamento degli impianti alle norme di legge, per un importo complessivo presunto di L. 192.000.000.

Si tratta in particolare di 49 centrali termiche del tipo centralizzato collocate in fabbricati dei Comuni di Oderzo, Ponte di Piave, Motta di Livenza, Conegliano, Casier, Arcade, Treviso, Montebelluna, Castelfranco e altri Comuni limitrofi, e di 6 autorimesse nei Comuni di Treviso, Montebelluna, Castelfranco.

Per i lavori l'Istituto si avvale di ditte specializzate del settore che lavorano sotto il controllo di tecnici e operatori qualificati dell'Istituto.

PROGRAMMA DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Approvati anche i parametri e i fattori di priorità

Nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 15 novembre è stato approvato il programma di localizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria su fabbricati di proprietà dell'Istituto.

Il programma interessa 35 interventi in Comuni diversi della Provincia, per un importo complessivo di 3 miliardi.

Per dare attuazione a tale programma, naturalmente, è necessario che vengano approvati anche gli stanziamenti a copertura della spesa e si procederà comunque per stralci successivi di finanziamento.

La scelta dei nuovi interventi è stata fatta tenendo presenti alcuni parametri e fattori di priorità, quali:

- le condizioni manutentive generali sia dei fabbricati che delle aree esterne (evidenziate dalle richieste dell'utenza e dalla conoscenza diretta degli assistenti esterni).
- il rapporto tra inquilini e proprietari (vengono privilegiati i fabbricati ove è minore la presenza di proprietari)
- l'anno di costruzione dei fabbricati
- le dimensioni dell'intervento.

L'importo più basso degli interventi è preventivato attorno ai 24 milioni, quello più alto è di 393 milioni.

CON I RIENTRI DEGLI AFFITTI FINANZIATI INTERVENTI DI MANUTENZIONE SU 82 ALLOGGI COMPLESSIVI NELL'AMBITO DELLA PROVINCIA

L'Istituto, utilizzando fondi relativi ai rientri vincolati della quota residua degli affitti per l'anno 1987, ha deciso di intervenire su 7 fabbricati per complessivi 28 alloggi in Comune di Oderzo, via Mattei con lavori di manutenzione straordinaria per una spesa di circa 247 milioni.

Il progetto di intervento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 dicembre 1989.

Nella stessa seduta ha approvato anche i progetti per lavori di manutenzione straordinaria relativi al Comune di Treviso, nelle vie: Piazzetta, Puglie, Martini e Campania, per un totale di 4 fabbricati e complessivi 26 alloggi.

Il finanziamento proviene dagli stessi fondi del Comune di Oderzo. È prevista una spesa di circa 131 milioni.

Sono stati approvati inoltre i progetti di manutenzione straordinaria su fabbricati in Comune di Pieve di Soligo, nelle vic Brandolini, Toniolo e Marmolada (6 fabbricati per complessivi 28 alloggi), di Zenson di Piave, via Badini, di Meduna di Livenza, via Vittorio Emanuele, di Mareno di Piave, di Ormelle e S. Polo di Piave, per una spesa complessiva prevista di circa 600 milioni.

BILANCIO DI PREVISIONE 1990

Un rinnovato impegno nel settore dell'edilizia e nel rapporto con l'utenza

“Siamo in un momento in cui sono cessati gli effetti del piano decennale per la casa, finanziati con la legge n. 457 del 1978, e si sta avviando la modifica alla legislazione nazionale e regionale del settore. Per questo dobbiamo guardare con particolare attenzione alle novità che possono emergere”.

Con queste parole il Presidente dell'I.A.C.P. Carlo Pillon, che ha assunto l'incarico dal mese di giugno 1989, ha aperto la relazione al bilancio di previsione per l'anno 1990, il primo del suo mandato.

La cessazione degli effetti del piano decennale ha portato ad un forte rallentamento dell'attività costruttiva: per questo l'Istituto sta cercando nuovi finanziamenti, anche al di fuori dei canali tradizionali dell'edilizia sovvenzionata.

Le richieste di finanziamento sono state accompagnate da proposte di realizzazione di progetti integrati tra Istituto, Comuni e Imprese.

Obiettivo dell'Istituto è diventare una struttura tecnica realmente al servizio delle Amministrazioni comunali, ma anche dell'imprenditoria privata e delle cooperative, allargando le zone di intervento e incrementando di conseguenza le entrate.

Lo sviluppo e le modifiche di una nuova normativa regionale che regoli il settore, particolarmente nel campo dei criteri di assegnazione e di gestione degli alloggi, impegnerà anche l'Istituto ad aumentare i momenti di rapporto con l'utenza, coinvolgendola sempre di più nella gestione.

In questo senso verrà potenziata l'informazione, utile oltre che alla conoscenza dei problemi, anche a quella dei livelli di responsabilità di ciascuno.

Un secondo obiettivo, nel rapporto con l'utenza, sarà quello di creare un effettivo decentramento, migliori condizioni di accesso agli uffici e una maggiore presenza alle assemblee degli assegnatari da parte degli amministratori.

L'Istituto celebra, inoltre, nel 1990, il 75° anniversario della fondazione. Sarà un momento ulteriore di confronto e di informazione sulle prospettive operative.

Il bilancio di previsione deve, necessariamente, tener conto di questa situazione. Controllo della spesa e previsione delle entrate per i programmi integrati sono i due cardini. Nel corso del 1990 si prevede di consegnare circa 200 alloggi in tutta la provincia, a fronte, però di circa 3000 domande giacenti.

Per quanto riguarda le entrate in bilancio si prevede un incremento degli affitti di circa 239 milioni (circa il 3%) dovuto essenzialmente ai nuovi alloggi e all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice ISTAT. È prevista una diminuzione della morosità, utilizzando tutti gli strumenti a disposizione per l'azione di recupero che hanno già contribuito a raggiungere significativi risultati nel corso del 1989. Come è noto l'Istituto viene compensato per le spese generali e di amministrazione con la quota B e per quelle relative alla manutenzione degli stabili con la quota C.

Tali quote derivano dagli affitti e sono determinate dal Ministero dei Lavori Pubblici e dalla Regione.

È risultato che il massimale della quota B si è rivelato insufficiente a coprire le spese generali.

Tale situazione è stata aggravata dalla decisione della Regione Veneto (17.2.88) di non approvare le quote B e C relative all'anno 1986 e seguenti in quanto ha ritenuto che gli Istituti non fossero in grado di garantire entrate annue complessive di affitti al CER adeguate secondo i limiti di legge.

Tale rilievo non è comunque da addebitarsi a inefficienza degli Istituti, ma ad una puntuale applicazione della legge regionale sui canoni che prevede affitti contenuti a protezione delle categorie meno abbienti. Il meccanismo, di indiscutibile rilevanza sociale, comporta, tuttavia, una consistente riduzione delle entrate per affitti. Nell'ambito di queste considerazioni di carattere generale, il bilancio 1990 prevede:

1) Programmi costruttivi e di recupero

Sono previsti finanziamenti in conto capitale per un totale di L. 8.707.400.000 distinti tra:

- L. 4.650.000.000 per interventi di costruzione finanziati dalla legge 513/1977;
- L. 2.264.000.000 per interventi di risanamento e ristrutturazione finanziati dalla legge 457/78 e dei rientri previsti dall'art. 25 della legge 513/77;
- L. 1.793.400.000 per interventi di costruzione finanziati in parte con un mutuo (L. 1.040.000.000) e in parte con fondi dell'Istituto (L. 753.400.000).

È prevista in particolare nel corso del 1990 l'ultimazione dei lavori nei seguenti Comuni:

Valdobbiadene	18 alloggi
Mogliano Veneto	50 alloggi
Montebelluna	24 alloggi
Treviso	117 alloggi
Villorba	18 alloggi
Vittorio Veneto	38 alloggi
Conegliano	24 alloggi
Mogliano (lavori di recupero)	16 alloggi
Treviso	30 alloggi
Silea	12 alloggi
Giaiarine	6 alloggi
Breda di Piave	5 alloggi

2) Programma di vendita degli alloggi e di altre unità immobiliari

Il programma prevede la stipula di oltre 300 contratti di cessione in proprietà.

3) Gestioni immobiliari effettuate c/ terzi

Anche nel 1990 l'Istituto continuerà a gestire parte del patrimonio edilizio del Comune di Treviso, attivando con le proprie strutture gli adempimenti relativi alla predisposizione e stipula dei contratti, alle azioni di risoluzione del contratto per morosità o per grave inadempimento contrattuale, alla raccolta dei redditi e alla definizione degli affitti, alla gestione amministrativa contabile e alla gestione della manutenzione ordinaria.

L'impegno finanziario dell'Istituto, infine, prevede, a fronte di un incremento delle spese correnti superiore al corrispondente incremento delle entrate correnti, l'utilizzo parziale dell'avanzo di esercizio al 31.12.89 di L. 1.214.136.000 a copertura delle spese correnti.

GESTIONE E MANUTENZIONE ALLOGGI

A chi spetta pagare le spese

A chi fanno carico gli oneri di gestione e di manutenzione sugli alloggi di edilizia pubblica? L'Istituto ha regolamentato questa materia con un provvedimento approvato già in data 17 ottobre 1980.

Si tratta di un regolamento molto dettagliato, nel quale le spese vengono suddivise in 7 tipologie.

Parleremo in dettaglio solo di tre, considerato che le altre sono per interventi di carattere straordinario (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), o sono definite opere di miglioria, conseguenti ad incuria, negligenza, uso improprio o dolo.

La prima voce è data dagli **Oneri di Gestione** e cioè tutte quelle spese necessarie a mantenere l'alloggio, il fabbricato e gli impianti (riscaldamento, ascensore, ecc.) in buono stato di funzionamento.

A titolo di esempio:

- ASCENSORI: forza motrice, servizio di assistenza in abbonamento, tasse e concessioni governative;
- ASSICURAZIONI: polizze R.C. ed incendio;
- AUTOCLAVI: consumo di acqua, forza motrice, servizio di assistenza in abbonamento;
- IMPIANTI ELETTRICI: energia elettrica per forza motrice ed illuminazione di alloggi e parti comuni (verde e strade di accesso);
- IMPIANTI DI DEPURAZIONE: energia elettrica necessaria al funzionamento, servizio di assistenza in abbonamento, sopralluoghi comunali;
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO: combustibile, servizio di assistenza in abbonamento, servizio di manutenzione dei mezzi antincendio e di sicurezza;
- PARTI COMUNI, STRADE E PARCHEGGI INTERNI, AREE VERDI: pulizia generale, energia ed acqua necessaria all'irrigazione, servizi di potatura, concimazione e sfalcio;
- SCARICHI, FOGNATURE, BACINI DI RACCOLTA E FOSSE SETTICHE: pulizia dei condotti, espurgo dei pozzetti, vuotature periodiche.

Tutte le spese per questo tipo di interventi sono a totale carico di chi abita negli alloggi, sia in locazione semplice sia con patto di futura vendita.

Vi sono poi le spese per interventi di **Manutenzione Corrente**.

Si tratta, per lo più, di interventi necessari, di riparazione o sostituzione di parti il cui deterioramento è da ritenersi normale nell'arco di dieci anni e comprese le rotture accidentali o guasti di costo non rilevante.

A titolo di esempio:

- ANTENNE TV: riparazioni e sostituzioni, anche a seguito di temporali, di antenne, cavi ed amplificatori;
- ASCENSORI: sostituzioni delle funi, riparazioni di guasti alle parti meccaniche ed elettriche;
- AUTOCLAVI: riparazioni di guasti derivanti dall'uso;
- FOGNATURE: pulizie ed eliminazione di eventuali ostruzioni;

- IMPIANTI ELETTRICI: sostituzione di lampade, interruttori, relais, alimentatori;
- IMPIANTI DI DEPURAZIONE: sostituzione di compressori, pompe di sollevamento, parti di impianti elettrici, vuotature periodiche;
- IMPIANTI IDRICO-SANITARI E GAS: riparazione dell'impianto a valle dei contatori, riparazione e sostituzione di rubinetterie e valvole, sostituzione di apparecchi sanitari, pulizia, manutenzione, riparazione e sostituzione di parti di scaldabagno;
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO: riparazione di elettropompe, bruciatori, centraline di termoregolazione, valvole miscelatrici, elementi radianti, sostituzione di quadri e strumentazioni di comando, regolazione e sicurezza;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: riparazione e manutenzione, con sigillature e sostituzione parziale di piastrelle e listelli;
- PORTE E SERRAMENTI: riparazione di porte, portoncini e finestre (compresi vetri, cerniere, maniglie, apriporta, cinghie, ecc.);
- SCARICHI: riparazione e manutenzione.

E inoltre acquisto e manutenzione degli attrezzi da giardinaggio, piccola manutenzione della segnaletica orizzontale delle parti comuni, parziali rifacimenti di intonaci, verniciature di serramenti, pulizia di camini e canne fumarie.

Anche queste spese sono a carico degli assegnatari sia in locazione che con patto di futura vendita.

Per la terza voce e cioè gli oneri per interventi di **manutenzione eccezionale e straordinaria**, invece, **le spese non sono a carico degli assegnatari in locazione.**

Sono tenuti invece al pagamento delle spese per **interventi di manutenzione straordinaria** (restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia opere di miglioria) **coloro che sono assegnatari con patto di futura vendita.**

L'Istituto, quindi, interviene, per conto degli inquilini, sulle spese relative a opere di manutenzione straordinaria, a interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Qualora un assegnatario in locazione, sempre che abbia ottenuto il preventivo consenso abbia effettuato lavori di miglioria, è facoltà dell'Istituto, valutando caso per caso, di riconoscere ed eventualmente farsi carico, anche parzialmente, della spesa sostenuta.

Le spese per lavori determinati da incuria, negligenza, uso improprio o dolo, sono a carico di chi è responsabile dei danni, sia esso in affitto o con patto di futura vendita.

Con la legge regionale che ha fissato i criteri di assegnazione e gestione degli alloggi, pubblicata nel 1984, è stato dato uno strumento in più di partecipazione agli assegnatari, **l'autogestione**, di cui si è parlato in un numero precedente del giornale.

Certamente una partecipazione diretta degli assegnatari alla gestione dei servizi comuni dà la possibilità di mantenere gli alloggi in buono stato con maggiore soddisfazione per chi vi abita.

I N T E R V E N T I

LAVORI DI MANUTENZIONE NELL'ANNO 1989

Spesi quasi due miliardi per interventi diversi

È tempo di bilanci su quanto fatto nel 1989 per la manutenzione. L'Istituto ha speso per lavori di manutenzione straordinaria L. 1.697.600.000 e per lavori di adeguamento degli impianti tecnologici (centrali termiche) L. 284.300.000, per un totale di L. 1.981.900.000. Un notevole impegno finanziario, considerate le ristrettezze economiche, che ha visto interventi con quattordici cantieri di manutenzione straordinaria e 3 interventi sugli impianti tecnologici, tutti come in dettaglio sottoelencati:

Lavori di manut. straord.	n. fabbr.	n. all.	importo
1° appalto Comune di <i>Roncade</i> via Garibaldi	2	5	46.200.000
2° appalto Comune di <i>Treviso</i> loc. S. Maria del Rovere via Gasparinetti	5	59	232.600.000
3° appalto Comune di <i>Treviso</i> loc. Fiera via Martini/Piazzetta via Pozzobon, 8	4	39	200.000.000
4° appalto Comuni di <i>Carbonera,</i> <i>Povegliano e Paese</i>	5	23	125.500.000
5° appalto Comune di <i>Vittorio Veneto</i>	4	42	175.000.000
6° appalto Comuni di <i>Montebelluna,</i> <i>Riese Pio X e Crocetta del</i> <i>Montello</i>	4	22	83.000.000
7° appalto Comune di <i>Cessalto</i>	5	20	122.400.000
8° appalto Comune di <i>Susegana</i>	1	6	32.000.000
9° appalto Comuni di <i>S. Biagio di C.,</i> <i>Mogliano V., Monastier</i> <i>e Roncade</i>	6	32	132.000.000
10° appalto Lavori di risanamento pareti esterne di 4 fabbricati a torre in <i>Treviso - S. Paolo</i>	4	72	253.000.000
11° appalto Lavori di risanamento pareti esterne di 1 fabbricato in <i>Montebelluna - via S. Gaetano</i>	1	63	237.000.000

Lavori di manut. straord.	n. fabbr.	n. all.	importo
12° appalto Lavori di rifacimento fognatura e allacciamento al depuratore comunale di 17 fabbricati in <i>Casale sul Sile</i>			58.900.000
13° appalto Lavori di manutenzione straordinaria di 2 fabbricati per complessivi 4 alloggi in <i>Casale sul Sile</i>			in amm.ne diretta
14° appalto Lavori di allacciamento al depuratore comunale e rifacimento fognatura di 7 fabbricati per complessivi 36 alloggi in <i>Oderzo, Orsago, S. Vendemiano, Gorgo al M., Chiarano</i>			in amm.ne diretta

IMPIANTI TECNOLOGICI

Appalti per lavori di adeguamento delle centrali termiche alle prescrizioni previste nella legge 17.12.1984 n. 818

Lavori di manut. straord.	n. fabbr.	n. all.	importo
1° appalto Lavori di adeguamento e sistemazione di n. 15 centrali termiche site in Comune di <i>Treviso</i>			33.300.000
2° appalto Lavori di adeguamento e sistemazione di n. 30 centrali termiche site in <i>Treviso</i> e Comuni limitrofi			123.000.000
3° appalto Lavori di adeguamento e sistemazione di n. 30 centrali termiche e n. 2 autorimesse condominiali site in <i>Vittorio Veneto</i> e Comuni limitrofi			128.000.000

Si deve anche ricordare che per due lavori (manutenzione straordinaria di 2 fabbricati in Casale sul Sile e allacciamento al depuratore comunale e rifacimento fognatura per complessivi 36 alloggi nei Comuni di Oderzo, Orsago, S. Vendemiano, Gorgo al Monticano, Chiarano) l'Istituto è intervenuto con la propria squadra di operai.

PROGETTI INTEGRATI: APPROVATI I PROGRAMMI

Le case popolari sono sempre state viste come servizi per soddisfare bisogni immediati della società, soprattutto per le categorie meno abbienti.

In ragione di questa valutazione sommaria, poco ha importato la loro ubicazione, poiché molto più importante era considerata la realizzazione di quantità sufficienti di alloggi per far fronte alle richieste. La conseguenza è che sono state realizzate abitazioni popolari all'interno di aree e piani urbanistici collocati in periferia, con scelte di localizzazione avulse dalle realtà sociali consolidate, provocando di conseguenza emarginazione e ghettizzazione.

Se questo non è accaduto in modo diffuso nella nostra provincia, dobbiamo rallegrarci per la situazione delle nostre comunità e per il lavoro degli amministratori comunali, che ha consentito un più facile collegamento tra comunità esistenti e nuove espansioni sul territorio.

Questo non si può dire per le grandi città italiane.

Alla luce dell'esperienza del passato, si è proposta una norma che prevede la realizzazione di parti della città collegate all'esistente, in esso inserite, in modo tale che problemi di "separazione", emarginazione e simili fossero più contenuti.

Per far ciò si è ricorsi ai così detti **progetti integrati**.

Il progetto integrato, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbe organizzare la città eliminando scollamenti e insufficienze e realizzando un sistema completo e integrato di abitazioni, servizi pubblici e privati, distribuzione, posti di lavoro, ecc.

Per procedere alla realizzazione del progetto integrato è necessaria la compresenza di soggetti attivi che mettendo in moto interessi diversi e avendo molteplici obiettivi, consentano di raggiungere obiettivi prefissati.

La cooperazione tra Ente pubblico di settore (IACP), Comune e imprenditoria privata può portare alla realizzazione del progetto integrato, consentendo la residenza integrata tra diverse tipologie di utenza e la possibilità di costruire servizi quali la distribuzione commerciale, uffici e servizi pubblici. In altre parole di offrire una casa non soltanto come alloggio alla famiglia, ma come servizio di collegamento con la realtà comunitaria di appartenenza. In questo contesto assume una connotazione diversa anche la progettazione urbana la cui vocazione deve essere quella di offrire città vivibili e percorribili, aumentando la qualità della vita con servizi che favoriscano la promozione umana, la gestione economica, il rispetto dell'ambiente e la semplificazione della rete infrastrutturale.

S C H E D A

1) Progetto integrato IACP - Comune di Mogliano

Riutilizzo degli immobili dell'ex Istituto Professionale per l'Agricoltura di Zerman. Il progetto prevede il recupero della scuola da utilizzare come centro residenziale assistito per anziani autosufficienti.

Il complesso sarà costituito da mini alloggi per 1 - 2 persone, da una portineria, da servizi medici, mensa e servizi vari. Il Comune cederà l'immobile all'Istituto che ne diverrà proprietario, e che si impegna a realizzare il progetto come sopra descritto. Gli spazi destinati a servizi generali saranno dati in locazione al Comune.

2) Progetto integrato IACP di Treviso - Comune di Conegliano - Impresa Pavan Costruzioni - IACP di Conegliano

Intervento di edilizia residenziale sovvenzionata - agevolata composto da tre edifici. L'obiettivo è il coordinamento di tre interventi, con la realizzazione in comune delle infrastrutture di base.

Il Comune chiede che parte della costruzione sia cedibile allo stesso per la creazione di servizi di quartiere.

L'Istituto di Treviso provvederà, oltre che alla realizzazione di 6 alloggi di propria competenza, anche alla progettazione e direzione lavori per conto della cooperativa FLAEI CISL e IACP di Conegliano.

3) Progetto integrato IACP - Cooperativa Ed. "La Betulla" s.r.l. - Impresa Cunial - Coop. Edil s.r.l.

Il progetto prevede complessivamente la realizzazione di 59 alloggi. Nell'ambito del progetto l'Istituto ne realizzerà 8 più 4 alloggi con fondi residui della legge 513/77.

L'incarico di progettazione e direzione dei lavori per l'intero progetto sarà affidato all'Istituto.

4) Progetto integrato IACP - Comune di Treviso - Cooperativa Edilizia Unità di Treviso - Impresa Bertoldi di Mestre.

Si tratta di due interventi di edilizia residenziale nell'ambito dei quali l'Istituto, raccordandosi con la Cooperativa per la costruzione delle opere di urbanizzazione, realizzerà 8 alloggi di tipo condominiale, mentre la Cooperativa

costruirà alloggi a schiera, affidando all'Istituto la progettazione e la direzione lavori.

5) Progetto integrato IACP - Impresa Pivato

Si tratta della realizzazione di tre fabbricati in linea a 3 piani in località Caonada di Montebelluna.

L'Istituto realizzerà 5 alloggi e la progettazione e direzione lavori anche per conto dell'Impresa Pivato.

6) Progetto integrato IACP - Comune di Pieve di Soligo

Si tratta di un progetto di recupero dell'ex Caserma dei Carabinieri di Pieve di Soligo per la costruzione di n. 6 alloggi ad uso residenziale.

L'Istituto si è dichiarato disponibile ad acquistare una parte dell'immobile, salvo approvazione del finanziamento da parte della Regione, per la realizzazione di 4 alloggi. La restante parte è a carico del Comune di Pieve di Soligo che affida il compito di progettazione, direzione lavori e stazione appaltante all'Istituto.

7) Progetto integrato IACP - Comune di Vittorio Veneto

Riguarda la ristrutturazione di un fabbricato, già caserma dei Carabinieri, per il ricavo di n. 5 alloggi.

L'Istituto, salvo approvazione da parte della Regione del finanziamento, s'impegna ad acquisire una parte per la realizzazione di 4 unità immobiliari.

Il Comune di Vittorio Veneto si impegna ad affidare all'IACP l'incarico di progettazione, direzione lavori e stazione appaltante.

8) Progetto integrato IACP - Comune di Salgareda

Recupero dell'ex "Villa Brasi" in località Campodipietra del Comune di Salgareda. La villa è proprietà dell'Istituto. L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale, servizi sociali, immobili di tipo commerciale e di un parco pubblico. Il Comune di Salgareda si farà carico della realizzazione del centro civico, dell'adeguamento delle urbanizzazioni primarie, della sistemazione del parco ad uso pubblico e della realizzazione della piazza.

L'Istituto si fa carico della progettazione e del coordinamento dell'intervento.