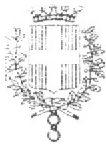


APPENDICE

7. L'offerta abitativa



COMUNE DI VICENZA

Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. Gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

OGGETTO: **EDILIZIA ABITATIVA**- Approvazione del documento: "Abitare – Il punto sull'attuazione dei programmi e gli interventi di edilizia residenziale pubblica per gli anni 2007-2009".

Gli atti fondamentali di programmazione economica e finanziaria per il triennio 2007-2009 prevedono, per quanto riguarda i servizi per l'abitazione, la predisposizione di un documento che individui le linee di sviluppo dei nuovi programmi per l'edilizia residenziale pubblica.

In ossequio a tale previsione, è stato redatto l'allegato documento, che costituisce parte formale e sostanziale della presente proposta di deliberazione consiliare, denominato: "Abitare – Il punto sull'attuazione dei programmi e gli interventi di edilizia residenziale pubblica per gli anni 2007-2009".

Il documento evidenzia elementi utili atti a verificare lo stato di attuazione dei programmi in corso, e delinea gli interventi e le iniziative che caratterizzeranno il prossimo triennio. In altre parole il documento fornirà un aiuto per capire in quale misura si modificherà, nel breve periodo e in un periodo più lungo, l'assetto del patrimonio abitativo pubblico.

Il contenuto dell'elaborato suddetto distingue precisamente:

La situazione abitativa

1. I programmi approvati, i progetti realizzati negli anni 2002 - 2006

2. I progetti tuttora in corso

3. Le proposte e i programmi per gli anni 2007-2009

3.1 I nuovi interventi approvati di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L.

3.2 L'aumento dell'offerta abitativa in locazione

3.2.1 Gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione nell'edilizia residenziale pubblica

3.2.2 L'acquisto di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

3.2.3 Programmi integrati con Enti e/o Privati per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

3.2.4 Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi di proprietà privata (art. 2, comma 3, legge n. 431/98)

3.2.5 Integrazione fondo ex art.11 Legge n. 431/98

- 3.3 I programmi edilizi speciali di protezione sociale
- 3.4 Gli incentivi sui mutui contratti per l'acquisto della prima casa in favore delle famiglie
- 3.5 Il miglioramento dell'assistenza per i servizi ai cittadini in materia abitativa/sociale
- 3.6 Intensificazione attività di controllo nell'edilizia residenziale pubblica e in materia abitativa di competenza dell'Agenzia Comunale per la Locazione

4. **Il finanziamento degli interventi previsti dal programma 2007 – 2009 e l'individuazione delle risorse finanziarie**

- 4.1 La cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona
- 4.2 L'alienazione di beni patrimoniali funzionalmente non strategici

5. **Quadro di riferimento obiettivi/risorse/spesa**

Per i particolari relativi agli aspetti progettuali ed economici dei nuovi programmi e interventi, si rinvia al documento medesimo, allegato alla presente deliberazione.

Tutto ciò premesso

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica dai responsabili dei servizi interessati, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

“Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica

Addi, **18 LUG. 2007**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE f.to Ruggiero Di Pace

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di approvare l'allegato documento: **“Abitare – Il punto sull’attuazione dei programmi e gli interventi di edilizia residenziale pubblica per gli anni 2007-2009”** che costituisce, ad ogni effetto, parte formale e sostanziale, del presente atto deliberativo.

COMUNE DI VICENZA
SETTORE SERVIZI ABITATIVI



ABITARE

IL PUNTO SULL'ATTUAZIONE DEI
PROGRAMMI E GLI INTERVENTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
PER GLI ANNI 2007-2009

ABITARE

IL PUNTO SULL'ATTUAZIONE DEI
PROGRAMMI E GLI INTERVENTI DI
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
PER GLI ANNI 2007-2009

Il Sindaco
Enrico Hüllweck

L'Assessore ai Servizi Sociali e Servizi Abitativi
Patrizia Barbieri

Il Direttore Settore Servizi Abitativi
Ruggiero Di Pace

INDICE

<u>Introduzione</u>	pag. 1	1. <u>I programmi approvati, i progetti realizzati negli anni 2002-2006</u>	pag. 14
<u>La situazione abitativa</u>		2. <u>I progetti tuttora in corso</u>	pag. 16
A - La domanda		3. <u>Le proposte e i programmi per gli anni 2007-2009</u>	pag. 17
A.1 Dati domanda alloggi ERP negli anni dal 2000 al 2006	pag. 2	3.1 I nuovi interventi di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L.	pag. 17
A.2 Richieste contributi su canoni di locazione dall'anno 2000 (fondi anno 1999) - anno 2001 (fondi anno 2000) - anno 2001 (fondi anno 2001) - anno 2002 (fondi anno 2002) - anno 2004 (fondi anno 2003) - anno 2005 (fondi anno 2004) all'anno 2006/2007 (fondi anno 2005)	pag. 6	3.2 L'aumento dell'offerta abitativa in locazione	pag. 21
		3.2.1 Gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione nell'edilizia residenziale pubblica	pag. 21
		3.2.2 L'acquisto di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico	pag. 22
		3.2.3 Programmi integrati con Enti e/o Privati per incremento del patrimonio abitativo pubblico	pag. 22
		3.2.4 Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi di proprietà privata (art. 2, comma 3, legge n. 431/98)	pag. 22
		3.2.5 Integrazione fondo ex art. 11 legge n. 431/98	pag. 23
B - L'offerta		3.3 I programmi edilizi speciali di protezione sociale	pag. 24
B.1 Assegnazioni alloggi ERP negli anni dal 2000 al 2006	pag. 7	3.4 Gli incentivi sui mutui contratti per l'acquisto della prima casa in favore delle famiglie	pag. 27
B.2 Fondi erogati per contributi su canoni di locazione dall'anno 2000 (fondi anno 1999) - anno 2001 (fondi anno 2000) - anno 2001 (fondi anno 2001) - anno 2002 (fondi anno 2002) - anno 2004 (fondi anno 2003) - anno 2005 (fondi anno 2004) all'anno 2006 /2007 (fondi anno 2005)	pag. 8	3.5 Il miglioramento dell'assistenza per i servizi ai cittadini in materia abitativa/sociale	pag. 27
C - Rilevazione sfratti: rilevazioni dall'anno 1999 al 2005	pag. 9	3.6 Intensificazione attività di controllo nell'edilizia residenziale pubblica e in materia abitativa di competenza dell'Agenzia Comunale per la Locazione	pag. 28
D - Consistenza patrimonio di edilizia residenziale pubblica	pag. 10	4. <u>Il finanziamento degli interventi previsti dal programma 2007-2009 e l'individuazione delle risorse finanziarie</u>	pag. 30
E - Analisi del patrimonio non abitato	pag. 11	4.1 La cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona	pag. 30
		4.2 L'alienazione di beni patrimoniali funzionalmente non strategici	pag. 34
		5. <u>Quadro di riferimento obiettivi/risorse/spesa</u>	pag. 37

Introduzione

L'esigenza di disporre di un progetto organico dell'intervento pubblico in campo abitativo emerge, in primo luogo, dall'analisi della domanda nella nostra città e dalla divaricazione tra la domanda stessa e le tendenze del mercato immobiliare. Anche nella nostra realtà, come in molte altre zone del Paese, si assiste ad una crescita del disagio abitativo caratterizzato in primo luogo dalla domanda di alloggi sociali in locazione, domanda proveniente dalle fasce più deboli della popolazione, che solo in parte viene misurata e soddisfatta dalle graduatorie comunali per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica. Non secondario si presenta poi l'aspetto della criticità della situazione abitativa e che riguarda il consistente numero degli sfratti, in particolare quelli sentenziati per morosità degli inquilini conduttori.

A questa realtà, che riguarda una parte significativa della popolazione residente, si aggiungono inoltre gli effetti di una mobilità sociale che coinvolge sempre più il nostro territorio, per le caratteristiche di diffusione del suo tessuto economico e produttivo che attira lavoratori provenienti da altre regioni e da altri Paesi.

Questi fenomeni, destinati a caratterizzare nei prossimi anni la situazione abitativa locale, devono mettere radicalmente in discussione l'idea che l'incremento ulteriore della proprietà immobiliare delle famiglie, oltre il livello alto già raggiunto, renda non più prioritario il problema della locazione.

Dal "Documento programmatico sulle politiche abitative" redatto dal Ministero delle Infrastrutture nel maggio 2007, emerge che **alle politiche abitative va riconosciuta una priorità nazionale.**

Il predetto documento ha individuato alcune priorità di intervento:

- Utilizzare le risorse per la realizzazione di piani straordinari predisposti dai Comuni per l'acquisto, il recupero e la locazione di alloggi da destinare al sistema dell'e.r.p.;
- Utilizzare il finanziamento dei programmi regionali per la realizzazione di alloggi e.r.p. (ad es. programma 20.000 alloggi in affitto);
- Favorire i processi di recupero e riqualificazione di parti significative di contesti urbani degradati.

Il documento inoltre ha individuato le linee guida per il programma nazionale, delle quali si riportano le più significative:

Programmazione regionale

- Introduzione del nuovo concetto di "edilizia residenziale sociale" con individuazione di adeguate iniziative di sostegno;
- Destinazione di quote significative di risorse pubbliche per l'incremento e la manutenzione del patrimonio residenziale di proprietà pubblica mediante interventi destinati alla locazione permanente a canone agevolato;
- Rapida immissione di nuovi alloggi da destinare all'edilizia abitativa sociale prevedendo che gli oneri concessori dei titoli abilitativi dovuti dai soggetti attuatori privati di edilizia residenziale, possa essere soddisfatto mediante trasferimento di patrimonio all'ente locale per valori pari al corrispettivo degli oneri concessori dovuti;

- Agevolazione, mediante cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata;
- Promuovere le Agenzie per l'affitto come moduli organizzativi di livello comunale che possano favorire l'accesso al mercato della locazione alle famiglie in condizioni di emergenza abitativa.

Proposte in materia fiscale

Aumento dell'offerta di alloggi in locazione a canone concordato mediante ridefinizione della fiscalità immobiliare che comporti maggiori agevolazioni per i proprietari che affittano secondo le modalità del canale agevolato della Legge n. 431/98:

- Azzeramento ICI per gli immobili affittati a canone concordato;
- Deduzione dai redditi dei canoni di affitto in particolare per gli inquilini incapienti;
- Eliminazione del carico fiscale sugli alloggi di e.r.p.;
- Trasferimento ai comuni del gettito fiscale proveniente dalle imposte di registro sui contratti d'affitto;
- Rendere permanenti le attuali agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie.

Proposte per la normalizzazione del mercato immobiliare

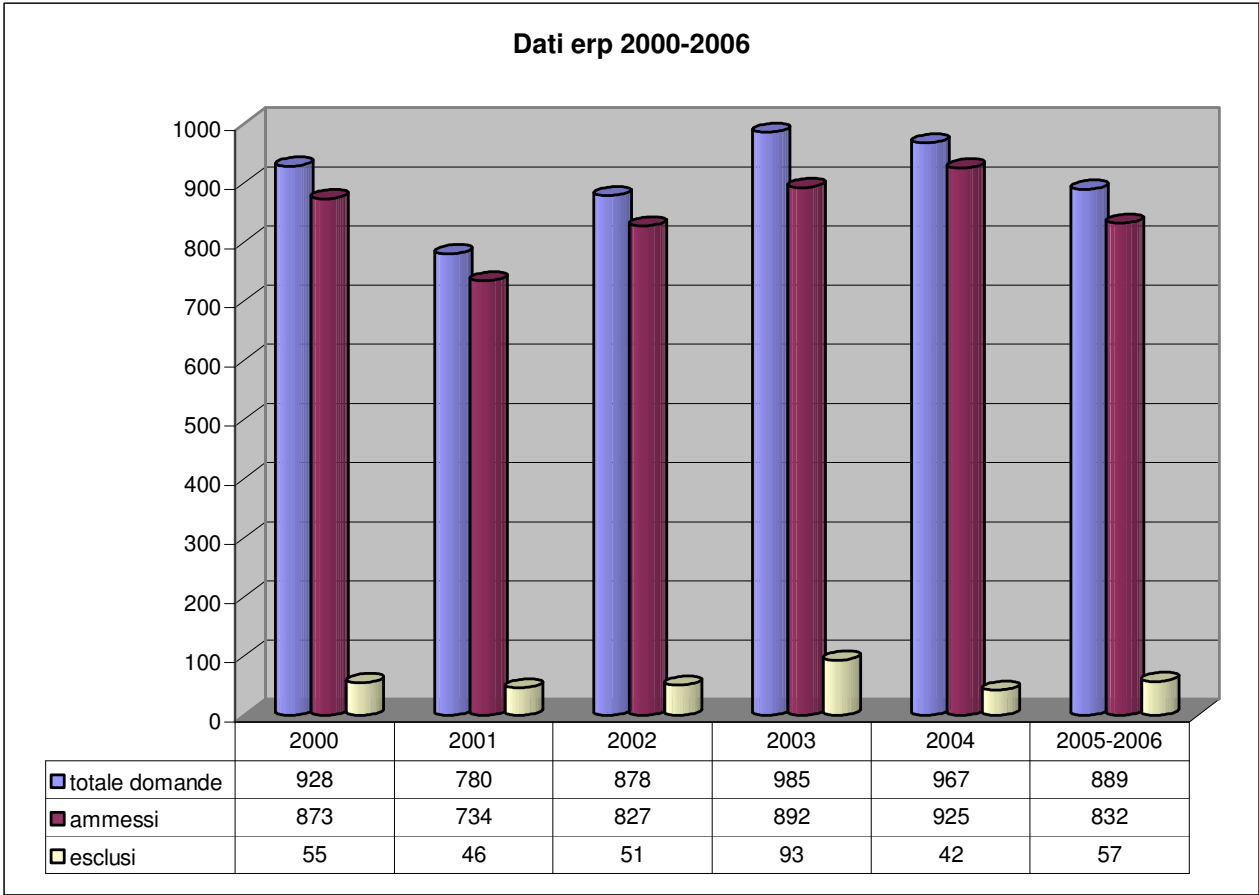
- Creazione di opportunità per realizzare interventi in locazione permanente o a lungo termine che sappiano attrarre investitori privati e istituzionali;
- Costituzione di banche dati su patrimoni e sovvenzioni statali impegnando gli enti di diverso livello a fornire dati sui patrimoni e sulla condizione abitativa;
- Procedure d'urgenza per sindaci perché possano intervenire per la realizzazione di interventi e.r.p. in pendenza di situazioni di emergenza abitativa;
- Raggiungimento degli equilibri di gestione nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

In questo quadro evolutivo, e partendo dai dati statistici dell'Osservatorio Casa comunale sulla condizione abitativa, è stato elaborato il presente piano di durata triennale per rispondere alle esigenze abitative prioritarie della città in attesa del varo di strumenti urbanistici di valenza generale e a più lungo termine.

La situazione abitativa

A - La domanda

A.1 Dati domanda alloggi ERP negli anni dal 2000 al 2006



A - La domanda

Domanda ERP bando 2000 per nucleo familiare, composizione e cittadinanza

GRADUATORIA DEFINITIVA E.R.P. 2000						
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE						
						928
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.						
						55
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA DEFINITIVA						
						873
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA						
						420
						45%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA						
						678
						73%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA						
						250
						27%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA						
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti						
			italiani	stranieri	totali	
1 persona			311	23	334	
2 persone			191	26	217	
3 persone			74	63	137	
4 persone			46	70	116	
5 persone			18	25	43	
=> 6 persone			8	18	26	
		totale	648	225	873	
nuclei familiari composti da anziani soli						
						177
						19%
nuclei familiari monoparentali						
						97
						11%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio						
						63
						7%
			Italiani	stranieri	totali	
giovani coppie				18	7	25
						3%

A - La domanda

Domanda ERP bando 2001 per nucleo familiare, composizione e cittadinanza

GRADUATORIA DEFINITIVA E.R.P. 2001						
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE						
						780
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.						
						46
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA DEFINITIVA						
						734
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA						
						345
						44%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA						
						531
						68%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA						
						249
						32%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA						
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti						
			italiani	stranieri	totali	
1 persona			263	25	288	
2 persone			136	25	161	
3 persone			67	61	128	
4 persone			34	69	103	
5 persone			14	21	35	
=> 6 persone			9	10	19	
		totale	523	211	734	
nuclei familiari composti da anziani soli						
						128
						17%
nuclei familiari monoparentali						
						79
						11%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio						
						31
						4%
				italiani	stranieri	totali
giovani coppie				12	4	16
						2%

A - La domanda

Domanda ERP bando 2002 per nucleo familiare, composizione e cittadinanza

GRADUATORIA DEFINITIVA E.R.P. 2002							
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE							878
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.							51
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA DEFINITIVA							827
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA							40148%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA							59768%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA							28132%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA							
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti							
			italiani	stranieri	totali		
1 persona			262	24	286		
2 persone			172	36	208		
3 persone			70	66	136		
4 persone			52	70	122		
5 persone			19	32	51		
=> 6 persone			11	13	24		
		totale	586	241	827		
nuclei familiari composti da anziani soli							12115%
nuclei familiari monoparentali							9712%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio							395%
			italiani	stranieri	totali		
giovani coppie				14	8	22	3%

A - La domanda

Domanda ERP bando 2003 per nucleo familiare, composizione e cittadinanza

GRADUATORIA DEFINITIVA E.R.P. 2003							
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE							985
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.							93
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA DEFINITIVA							892
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA							41242%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA							66467%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA							32133%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA							
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti							
			italiani	stranieri	totali		
1 persona			281	24	305		
2 persone			191	38	229		
3 persone			73	72	145		
4 persone			45	80	125		
5 persone			20	37	57		
=> 6 persone			11	20	31		
		totale	621	271	892		
nuclei familiari composti da anziani soli							12914%
nuclei familiari monoparentali							11313%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio							425%
				italiani	stranieri	Tot.	
giovani coppie				17	2	19	2%

A - La domanda

Domanda ERP bando 2004 per nucleo familiare, composizione e cittadinanza

GRADUATORIA DEFINITIVA E.R.P. 2004						
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE						
						967
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.						
						42
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA DEFINITIVA						
						925
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA						
						395
						43%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA						
						622
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA						
						345
						64%
						36%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA						
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti						
			italiani	stranieri	totali	
1 persona			282	36	318	
2 persone			154	62	216	
3 persone			84	79	163	
4 persone			53	84	137	
5 persone			18	41	59	
=> 6 persone			11	21	32	
		Totali	602	323	925	
nuclei familiari composti da anziani soli						
						131
						14%
nuclei familiari monoparentali						
						152
						16%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio						
						55
						6%
			italiani	stranieri	Tot.	
giovani coppie				14	5	19
						2%

A - La domanda

Domanda ERP bando 2005-2006 per nucleo f., composizione e cittadinanza

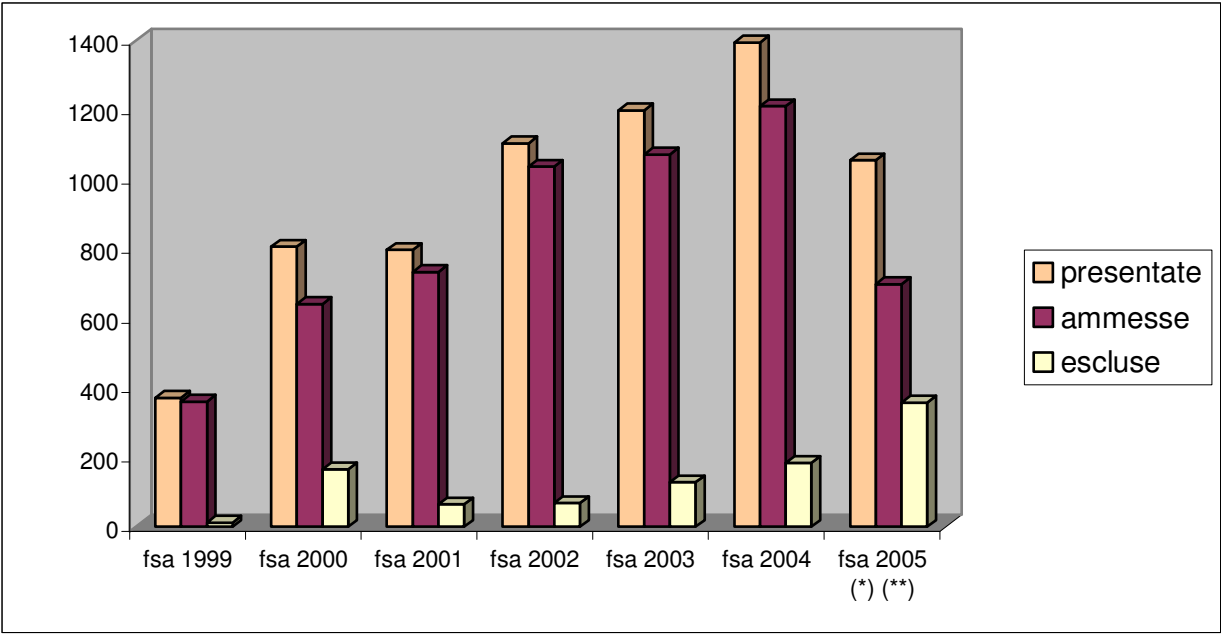
GRADUATORIA PROVVISORIA E.R.P. 2005-2006						
NUMERO COMPLESSIVO DOMANDE PRESENTATE						
						889
NUMERO DOMANDE ESCLUSE PER MANCANZA DEI REQUISITI PREVISTI DALLA L.R.						
						57
NUMERO TOTALE DOMANDE AMMESSE NELLA GRADUATORIA PROVVISORIA						
						832
NUMERO DEI RICHIEDENTI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA PER LA 1^ VOLTA						
						457
						51%
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' ITALIANA						
						609
NUMERO DEI RICHIEDENTI CON NAZIONALITA' STRANIERA						
						280
						69%
						31%
COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA						
per tipologia dei nuclei familiari richiedenti						
			italiani	stranieri	totali	
1 persona			290	31	321	
2 persone			145	49	194	
3 persone			74	57	131	
4 persone			45	68	113	
5 persone			15	34	49	
=> 6 persone			7	17	24	
		Totali	576	256	832	
nuclei familiari composti da anziani soli						
						168
						19%
nuclei familiari monoparentali						
						133
						15%
nuclei familiari soggetti a sfratto o privi di alloggio						
						23
						3%
			italiani	stranieri	Tot.	
giovani coppie				9	3	12
						1%

A - La domanda

A.2 Richieste contributi su canoni di locazione dall'anno 2000 (fondi anno 1999) - anno 2001 (fondi anno 2000) - anno 2001 (fondi anno 2001) - anno 2002 (fondi anno 2002) - anno 2004 (fondi anno 2003) - anno 2005 (fondi anno 2004) – all'anno 2006/2007 (fondi anno 2005)

		1999		2000		2001		2002		2003	
n. domande idonee ed ammesse	a	360	97%	641	80%	733	92%	1036	94%	1071	89%
n. domande escluse per superamento parametri	b	-		158	19%	34	4%	57	5%		
n. domande escluse per carente documentazione	c	-		7	1%	30	4%	10	1%		
TOTALE DOMANDE PRESENTATE	a+b+c	371		806		797		1103		1198	
TOTALE DOMANDE ESCLUSE	b+c	11	3%	165	20%	64	8%	67	6%	127	11%

		2004		2005 (*) (**)	
n. domande idonee ed ammesse	a	1210	87%	698	66%
n. domande escluse per superamento parametri	b				
n. domande escluse per carente documentazione	c				
TOTALE DOMANDE PRESENTATE	a+b+c	1393		1055	
TOTALE DOMANDE ESCLUSE	b+c	183	13%	357	34%

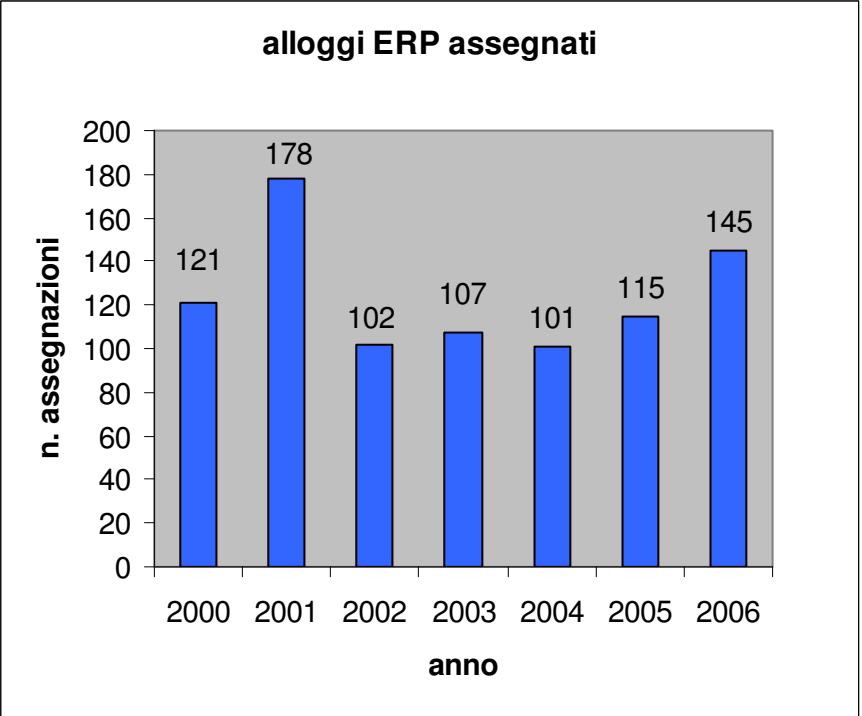


(*) dati provvisori

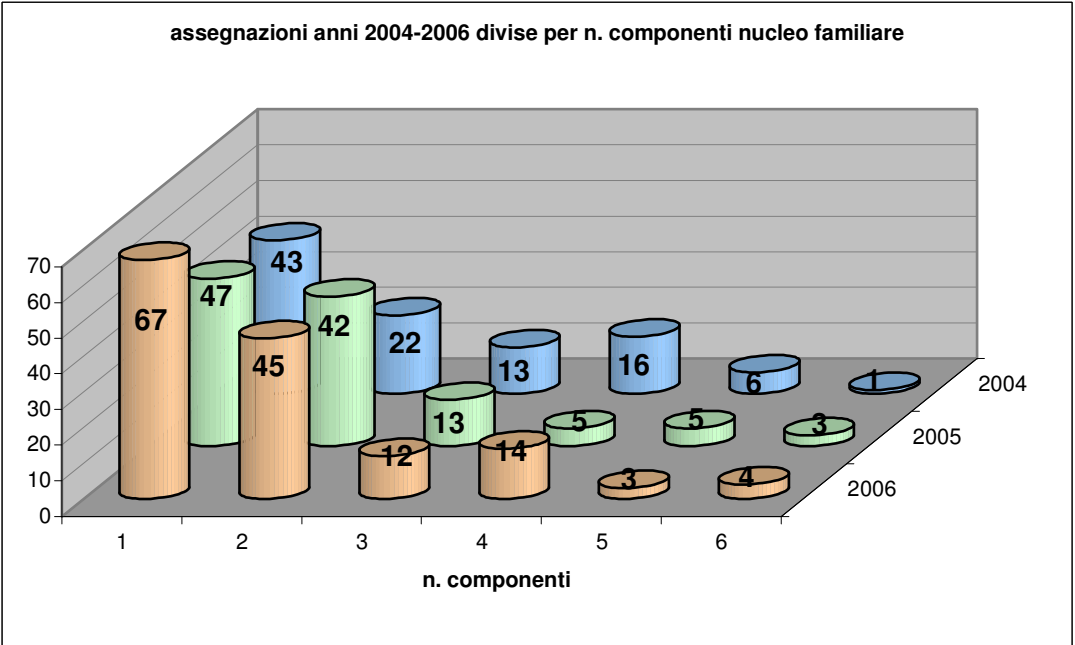
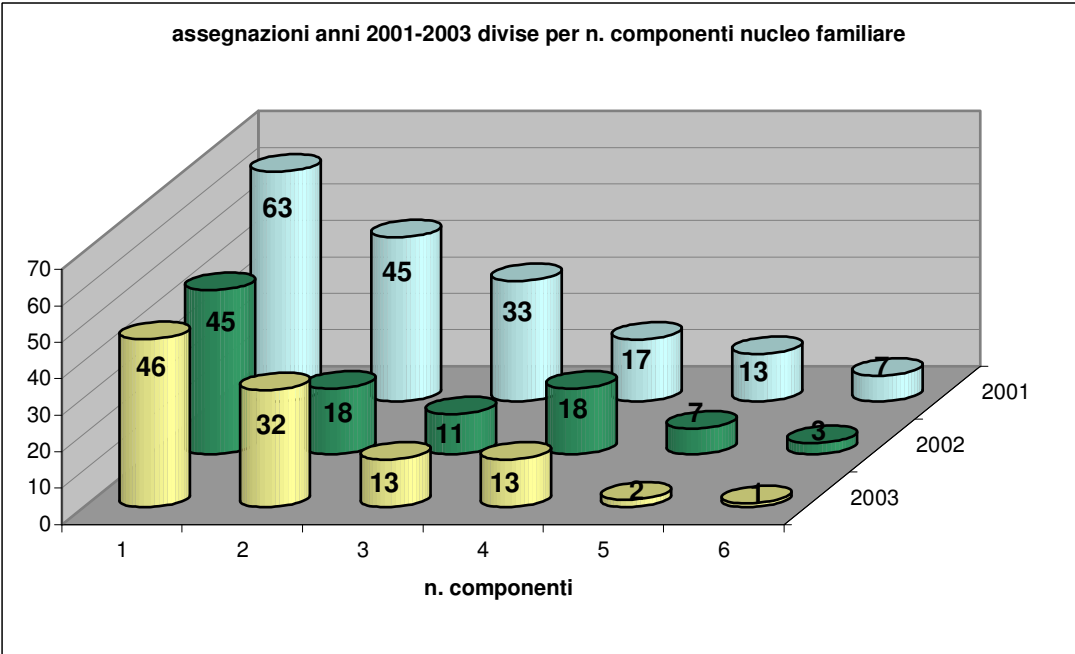
(**) dato in evidente flessione per intervenute modifiche ai criteri di accesso al FSA da parte della Regione Veneto

B - L'offerta

B.1 Assegnazioni alloggi ERP negli anni dal 2000 al 2006



Assegnazioni alloggi ERP negli anni dal 2001 al 2006 per nucleo familiare



B - L'offerta

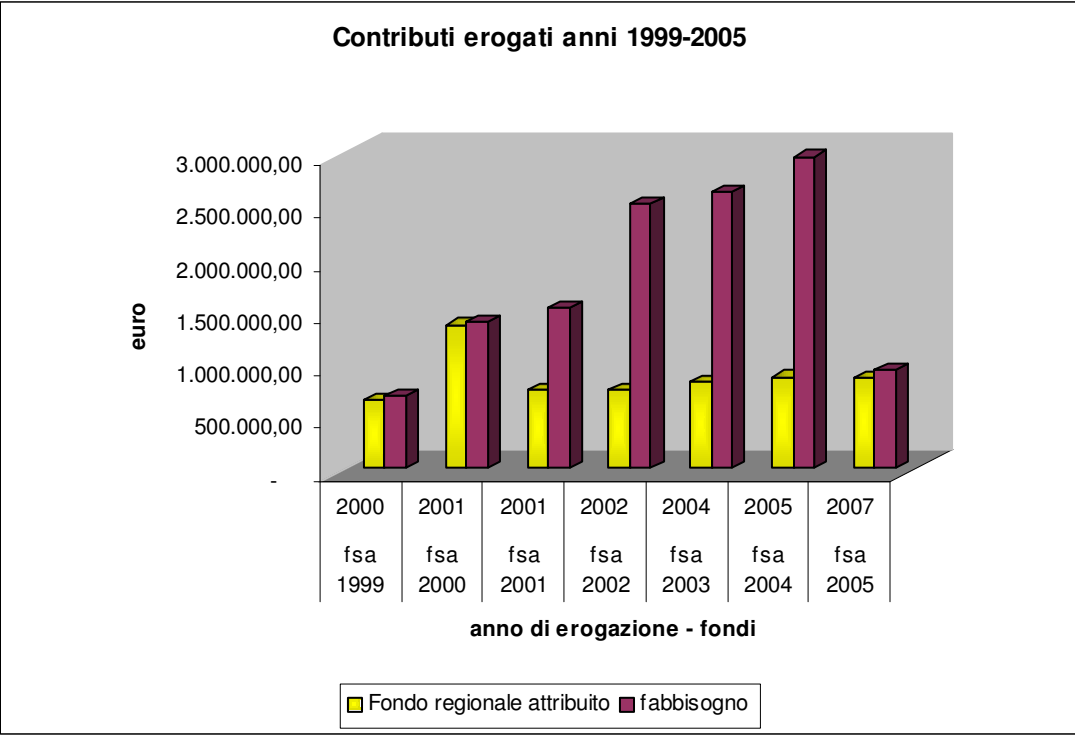
B.2 Fondi erogati per contributi su canoni di locazione dall'anno 2000 (fondi anno 1999) - anno 2001 (fondi anno 2000) - anno 2001 (fondi anno 2001) - anno 2002 (fondi anno 2002) - anno 2004 (fondi anno 2003) - anno 2005 (fondi anno 2004) - all'anno 2006/2007 (fondi anno 2005)

REPORT FONDO (IN EURO)	2000 risorse anno 1999	2001 risorse anno 2000	2001 risorse anno 2001	2002 risorse anno 2002
Fondo regionale attribuito	€ 657.305,99	€ 1.366.588,14	€ 742.760,74	€ 754.514,68
fabbisogno teorico determinato dalla Regione Veneto	€ 687.260,49	€ 1.393.232,35	€ 1.529.046,57	€ 2.522.870,63
contributo medio erogato per domanda in €	€ 1.825,85	€ 2.131,96	€ 1.013,32	€ 728,30

REPORT FONDO (IN EURO)	2004 risorse anno 2003	2005 risorse anno 2004	2006/2007 (*) risorse anno 2005
Fondo regionale attribuito	€ 824.533,10	€ 869.969,83	€ 863.996,07 (**)
fabbisogno teorico determinato dalla Regione Veneto	€ 2.641.576,82	€ 2.969.710,32	€ 928.895,00 (***)
contributo medio erogato per domanda in €	€ 769,87	€ 720,77	€ 1.237,82

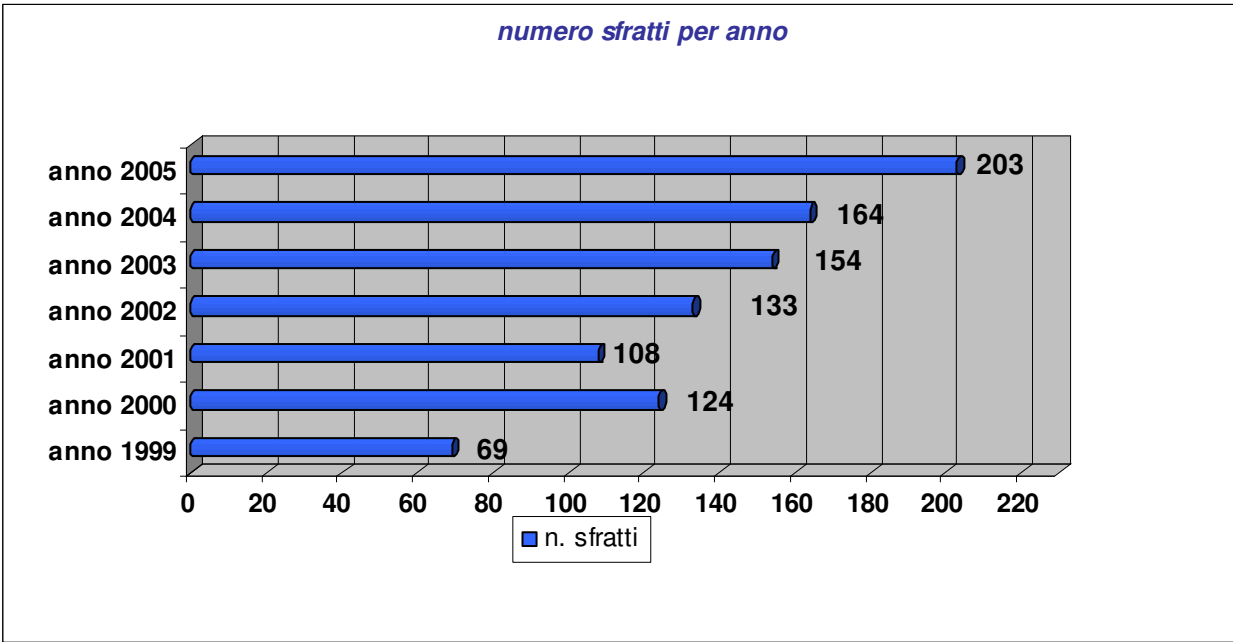
nel corso dell'anno 2001 sono state indette due procedure concorsuali per l'assegnazione di contributi.

(*) modifiche ai criteri di accesso al FSA da parte della Regione Veneto
(**) comprensiva dello stanziamento comunale di € 150.000,00
(***) valore stimato

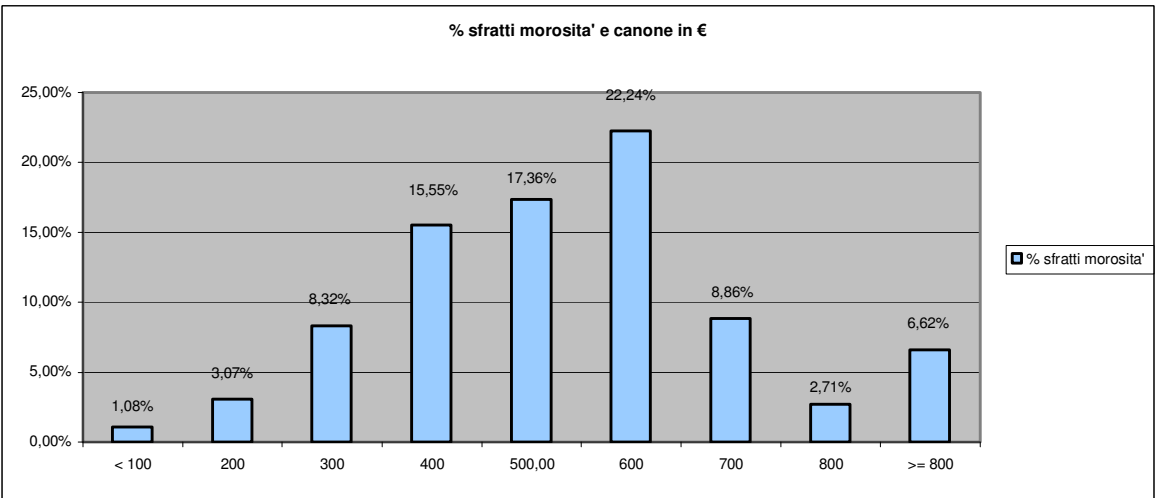


C - Rilevazione sfratti dall'anno 1999 al 2005

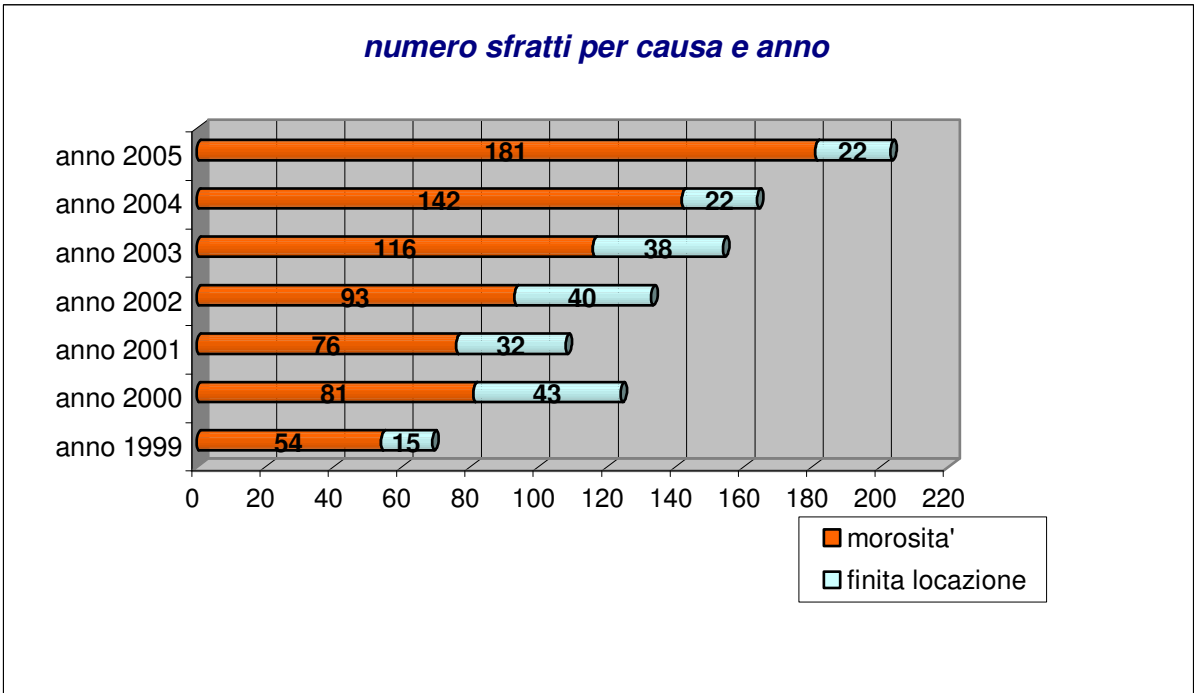
Numero sfratti per anno



Percentuale sfratti per morosità in base alla fascia di canone nel periodo 1999/2004

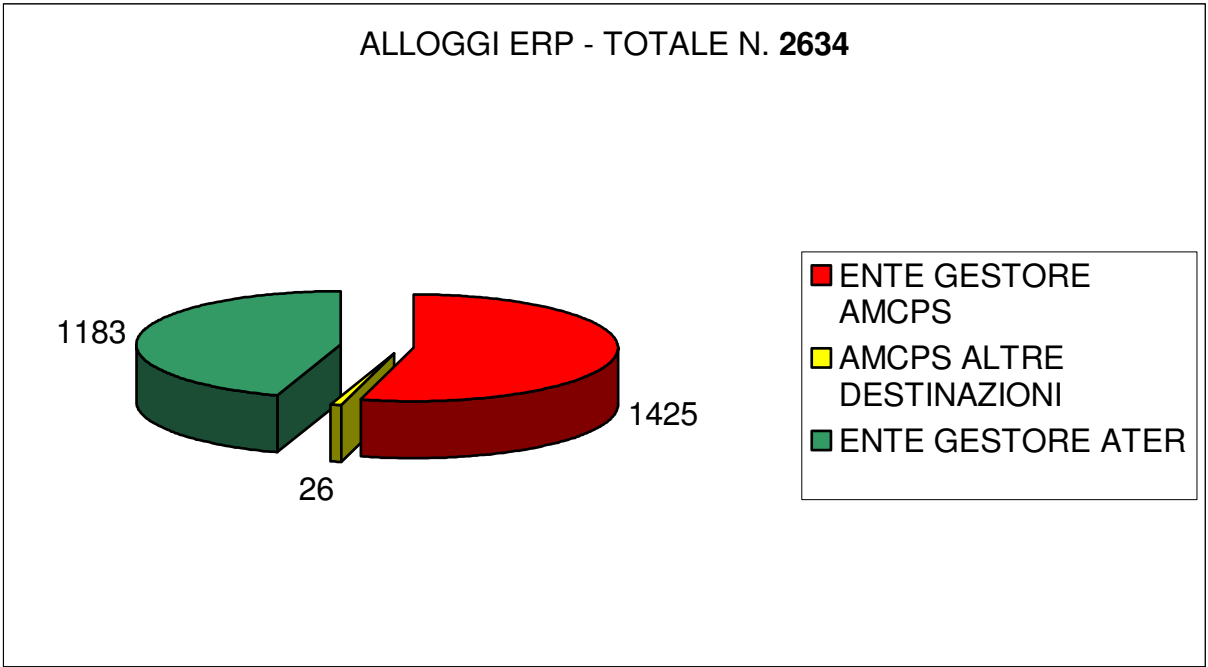


Numero sfratti per causa e per anno

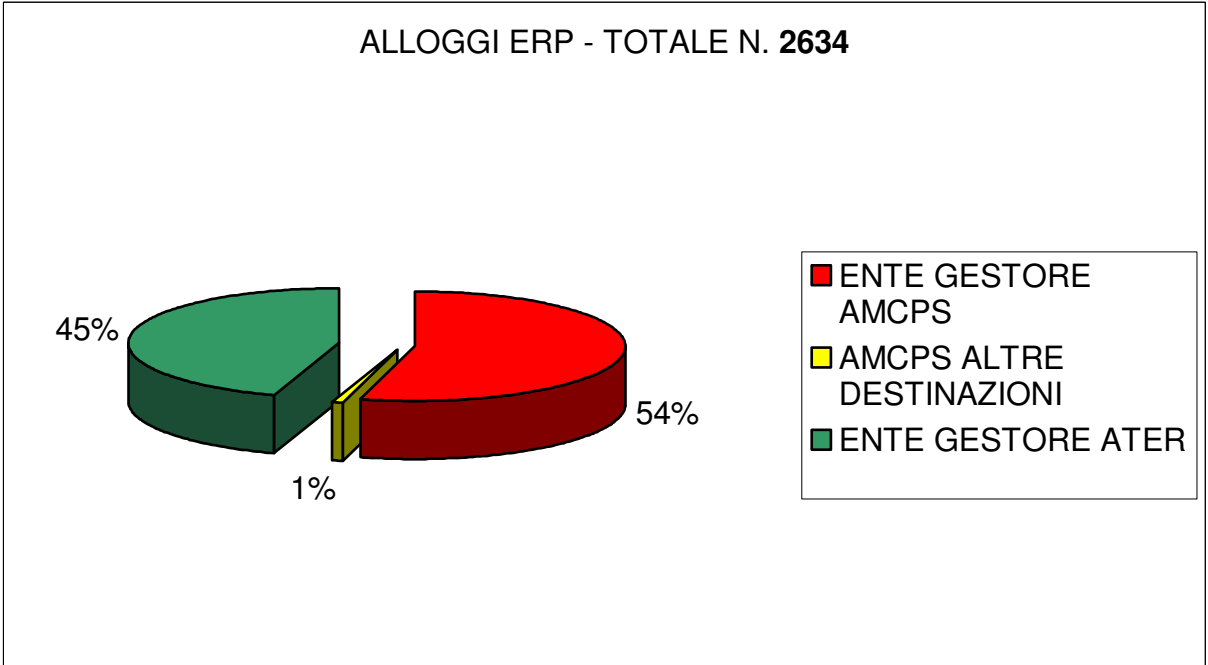


D - Consistenza patrimonio di edilizia residenziale pubblica

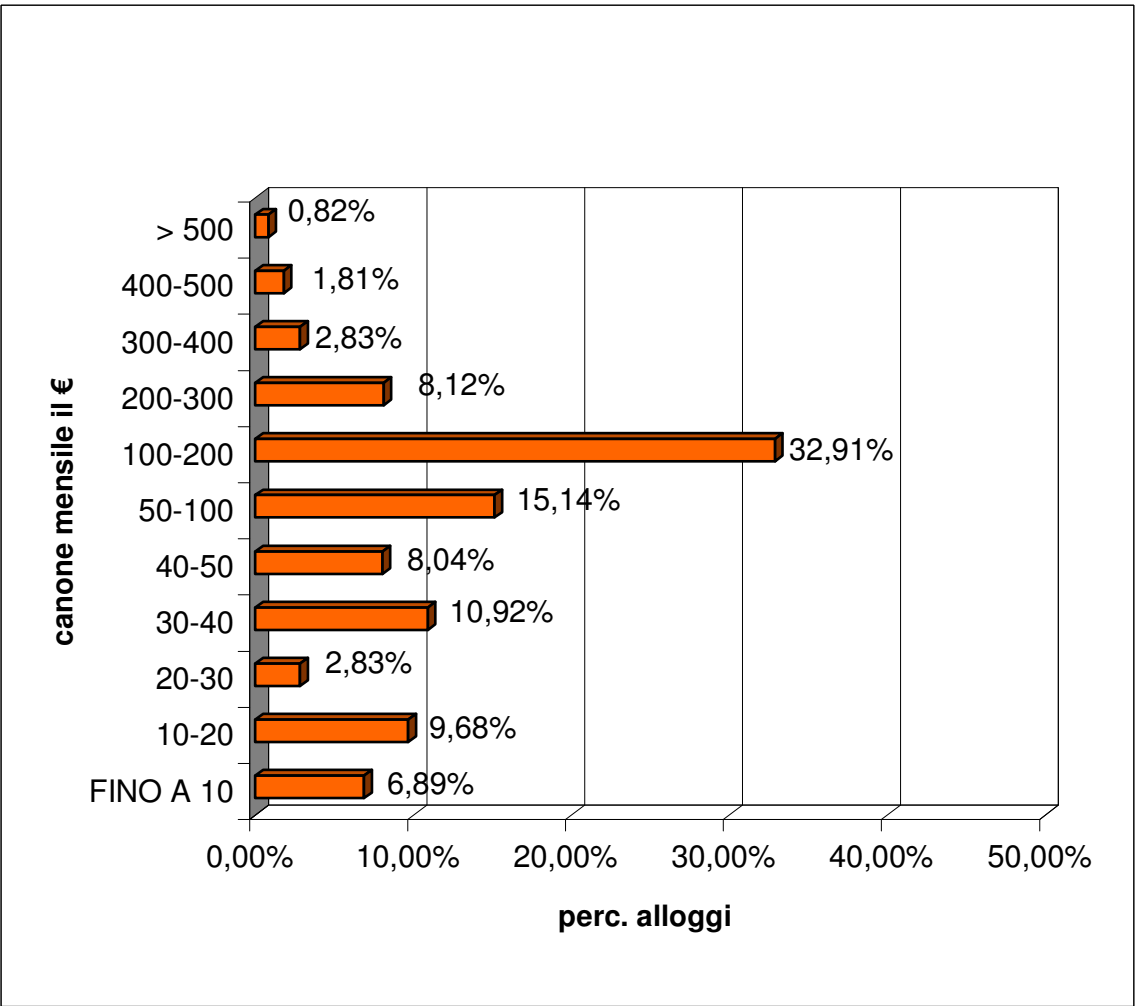
Numero alloggi ERP (compresi alloggi con altra destinazione) - anno 2006
(agg. 31/12/2006)



Percentuale alloggi ERP (compresi alloggi con altra destinazione) - anno 2006
(agg. 31/12/2006)



Distribuzione percentuale alloggi AMCPs e ATER per fascia di canone



E - Analisi del patrimonio non abitato

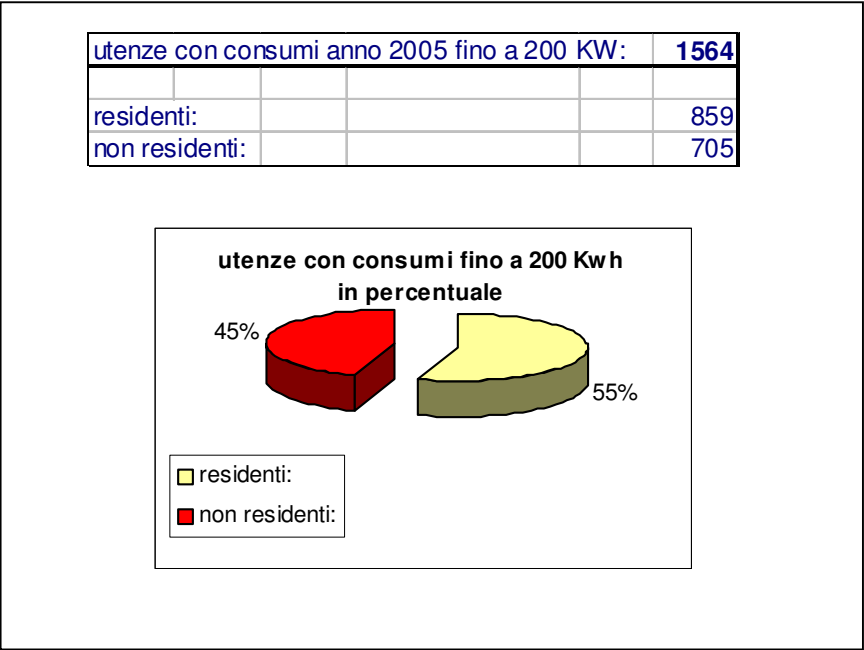
Lo studio e' stato effettuato nell'anno 2004 e nell'anno 2006 in collaborazione con le AIM che ha fornito i dati sulle utenze elettriche per uso abitativo.

Obiettivo della presente analisi consiste nel conoscere la quantita' e la localizzazione degli immobili ad uso residenziale non abitati nel Comune di Vicenza.

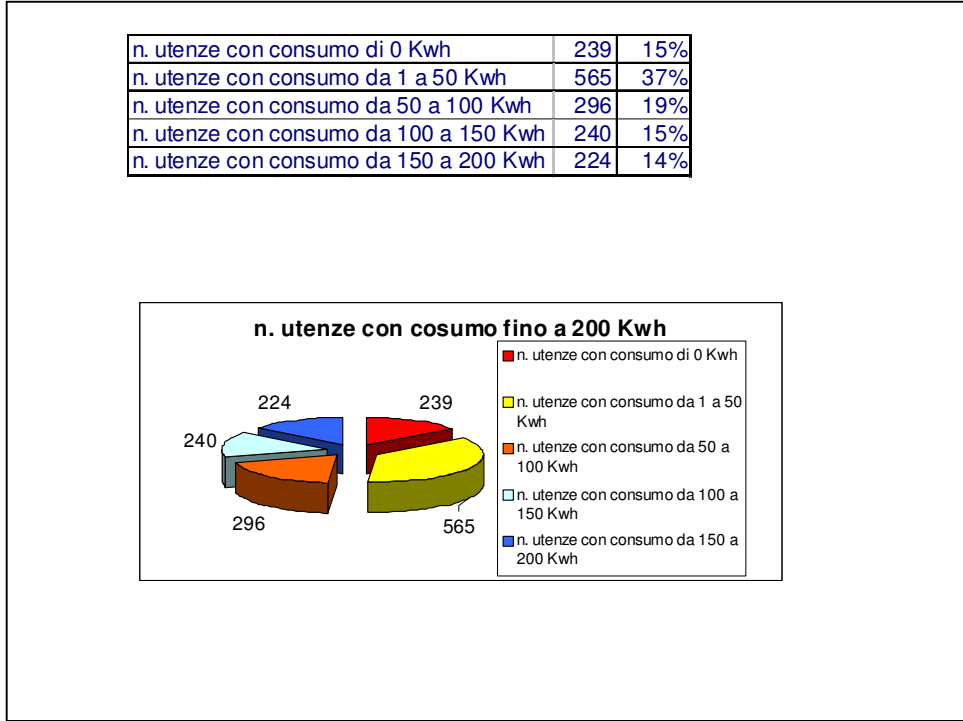
Le fasi di sviluppo dello studio sono state le seguenti:

- acquisizione dati AIM utenze elettriche
- analisi dei dati AIM
- confronto dati AIM e dati dell'Ufficio Statistica del Comune di Vicenza
- stima degli alloggi non abitati
- analisi dei dati relativi agli alloggi non abitati
- distribuzione degli alloggi non abitati per Circonscrizione
- confronto dei dati 2004 – 2006

Utenze anno 2005 - bassi consumi

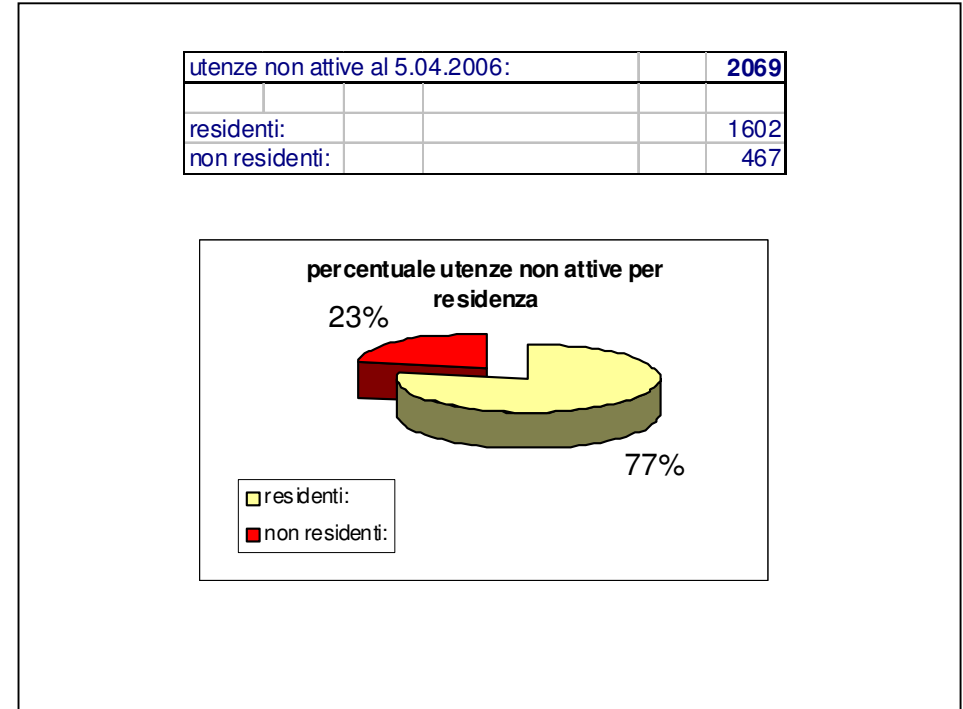


Utenze anno 2005 - bassi consumi - suddivisione per fasce



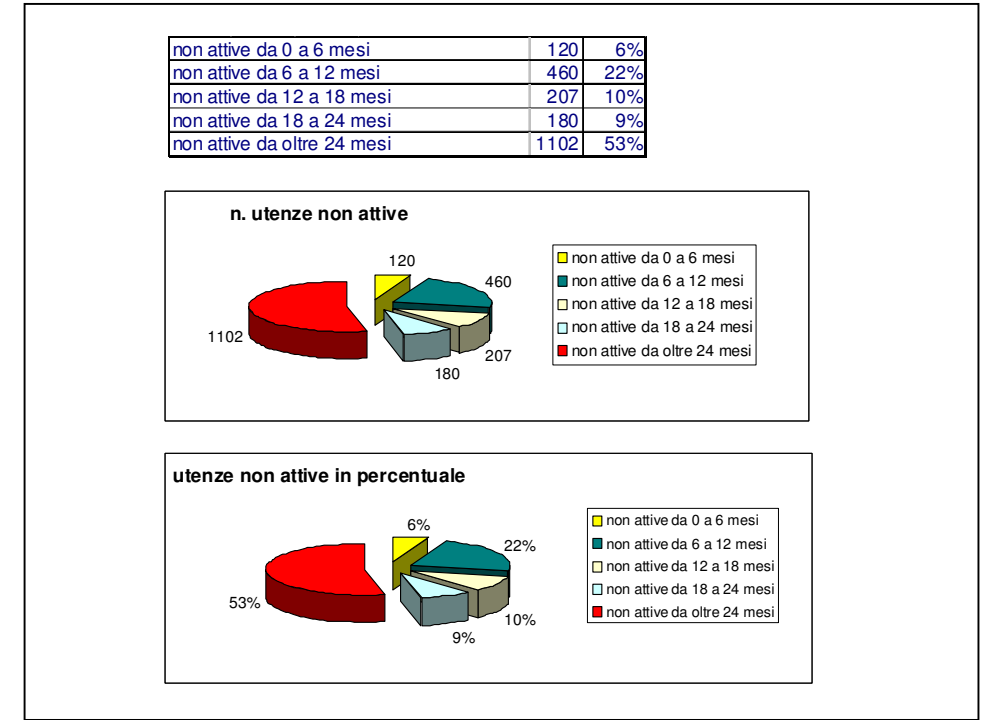
* percentuali arrotondate all'unita'

Utenze non attive al 5.04.2006



* percentuali arrotondate all'unita'

Utenze non attive al 5.04.2006 - cessazione utenze - suddivisione per periodi

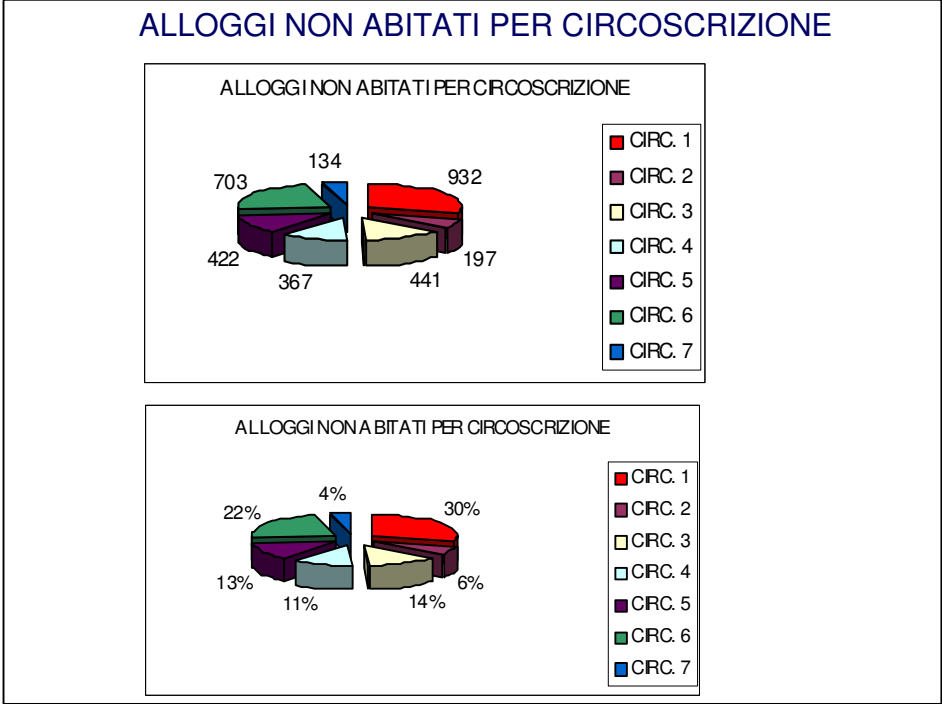


Il numero più probabile di alloggi non abitati e' stato ricavato attraverso l'applicazione del seguente procedimento:

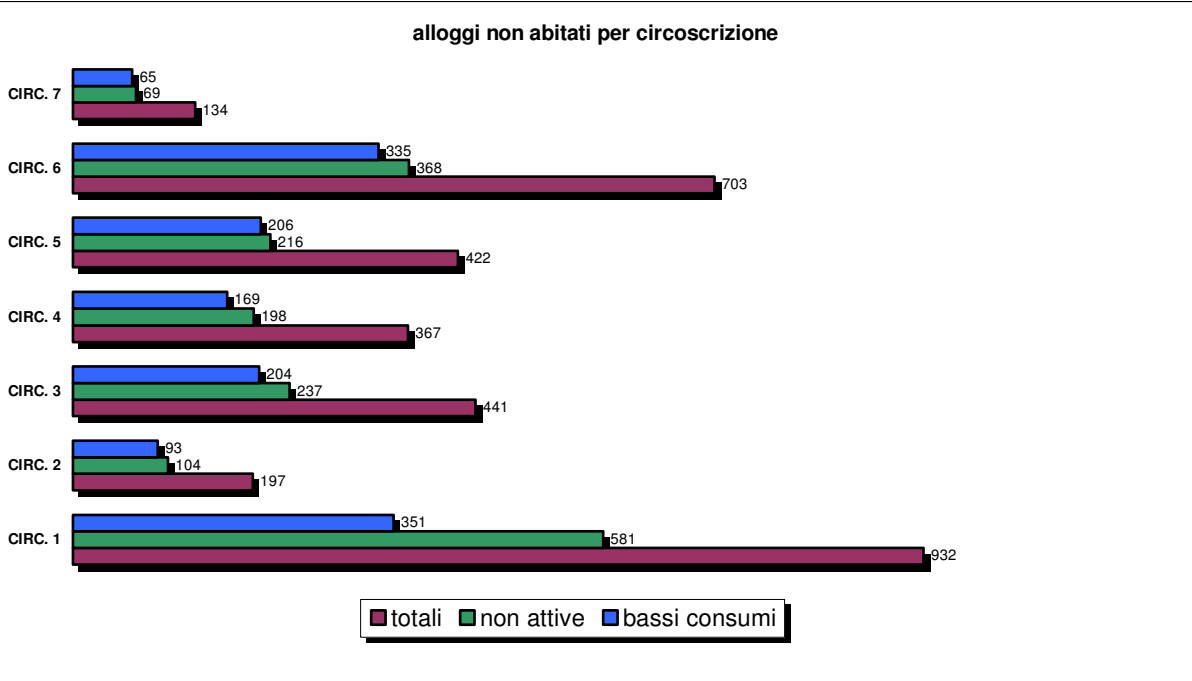
- ricerca del più probabile numero di utenze non abitate utilizzando i dati relativi al numero di utenze a basso consumo e a quelle non attive;
- successivo confronto dei dati complessivi delle utenze elettriche fornite da AIM con i dati del numero complessivo di alloggi in base all'ultimo censimento aggiornato con i dati forniti dall'Ufficio Statistica.

Dall'analisi di cui sopra,
il numero più probabile di alloggi non abitati risulta pari a 3.196.

Alloggi sfitti per Circoscrizione (numero e percentuale)

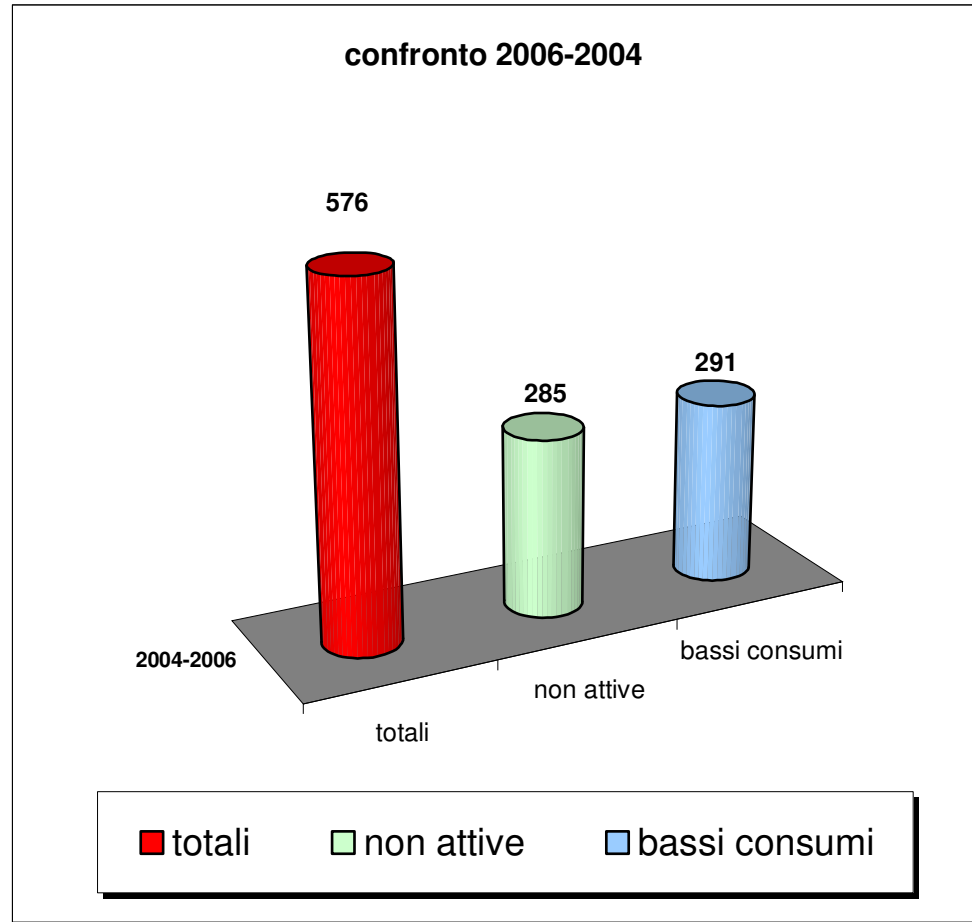


Alloggi sfitti per circoscrizione e tipo utenza

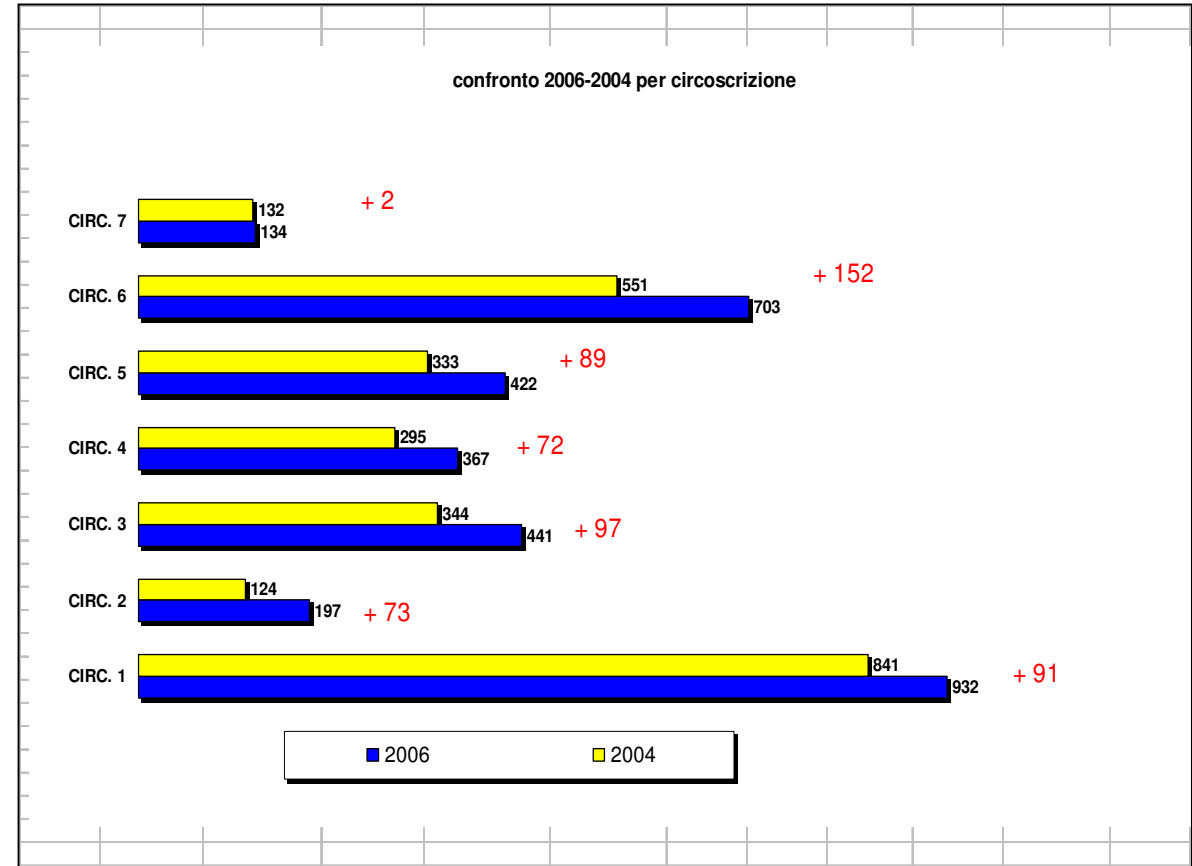


Confronto 2006-2004

<u>CONFRONTO STUDIO 2006 CON STUDIO 2004</u>					
TOTALE ALLOGGI NON ABITATI 2004:				2620	
TOTALE ALLOGGI NON ABITATI 2006:				3196	
</					



Confronto 2006-2004 per circoscrizione



1. I programmi approvati, i progetti realizzati negli anni 2002-2006

ANNO 2002

- Approvazione del programma integrato fra Comune e Ater di Vicenza per la realizzazione di circa n. 64 alloggi di e.r.p. e di opere relative a parcheggi e verde pubblico, per un importo complessivo di € 7.385.334,00:
 - recupero urbano V. Settembrini – n. 25 alloggi in locazione, a cura dell'Ater;
 - nuova edificazione V. Settembrini – n. 7 alloggi destinati alla vendita, a cura dell'Ater;
 - recupero urbano V. Sartori – n. 9 alloggi destinati alla vendita, a cura dell'Ater;
 - costruzione piastra per 27 autorimesse, nuove urbanizzazioni, parcheggio e area verde a cura dell'Ater e da cedere al Comune a scomputo oneri di urbanizzazione;
 - recupero edilizio V. Foscolo – n. 7 alloggi destinati alla vendita, a cura dell'Ater;
 - recupero edilizio V.le S. Lazzaro – n. 16 alloggi destinati alla vendita con priorità alle giovani coppie, a cura del Comune.
- Approvazione progetto di recupero edilizio dei fabbricati siti in Contra' Corpus Domini per n. 21 alloggi destinati alla locazione. Progetto appaltato € 1.475.000,00
- Acquisto dall'Ipab di Vicenza del fabbricato sito in V. Medici per un importo di € 568.102,59. Il fabbricato da ristrutturare consentirà il ricavo di n. 11 unità abitative.
- Completamento da parte di AMCPS dei lavori di ripristino degli standards abitativi per n. 37 alloggi, per un importo di affidamento lavori di € 309.874,14
- Bando di concorso ordinario per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di nuova acquisizione o che si rendono liberi nel corso di validità della graduatoria.
- Bando di concorso per la formazione di una graduatoria tra inquilini di alloggi e.r.p. richiedenti il trasferimento di abitazione, in relazione ad un programma di mobilità degli utenti finalizzato ad eliminare le situazioni di sottoutilizzo del patrimonio abitativo.
- Bando di concorso emergenza abitativa per assegnazione n. 9 alloggi.

ANNO 2003

- Approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'atto fondamentale di programmazione degli interventi per lo sviluppo dell'e.r.p., in relazione ai piani attuativi della Regione e dello Stato per gli anni 2001-2003. In detto documento è stata localizzata la previsione di obiettivi quantitativi per la realizzazione di complessivi n. 264 nuovi alloggi, e precisamente:
 - n. 109 alloggi in locazione agevolata;
 - n. 67 alloggi di edilizia a canone sociale da parte dell'Ater di Vicenza;
 - n. 88 alloggi in cessione/proprietà (1^a casa).
- Ultimazione lavori di ristrutturazione del fabbricato e.r.p. sito in Via dei Mille (n. 6 alloggi) per l'importo di € 430.208,60.
- Bando di concorso ordinario per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di nuova acquisizione o che si rendono liberi nel corso di validità della graduatoria.
- Bando di concorso emergenza abitativa per l'assegnazione di n. 8 alloggi.
- Istituzione dell'Osservatorio Casa.

ANNO 2004

- Approvazione del programma, finanziato con proventi dalla cessione di alloggi di e.r.p. per € 2.424.971,36 (IVA compresa) e mediante contribuzione degli assegnatari per € 720.000,00, per la ristrutturazione di n. 90 alloggi, dei quali la prima tranche di n. 15 alloggi già ultimata nel 2004.
- Acquisto dall'Ipab del fabbricato sito in V.le San Lazzaro per il prezzo di € 723.700,00 e predisposizione del relativo progetto definitivo di ristrutturazione, che prevede la realizzazione di n. 16 alloggi, da destinare alla vendita in proprietà a giovani coppie.
- Ultimazione lavori di ristrutturazione del fabbricato e.r.p. sito in C.à Santa Caterina (n. 3 alloggi), importo lavori € 273.205,70.
- Attività di progettazione per la realizzazione di nuovi programmi riguardanti l'ambito dei piani di recupero. Un accenno particolare meritano i cosiddetti "contratti di quartiere" che – seppur non finanziati dalla Regione Veneto come da proposta avanzata in conformità ai bandi specifici emanati – prevedono la riqualificazione di alcune aree residenziali della città, con la partecipazione dei proprietari delle abitazioni interessate. Tali "contratti" riguardano, in particolare, le seguenti vie e quartieri:
 - Quartiere di San Bortolo
ricompreso tra le Vie Mentana – Goito – Sorio – Medici e Pastrengo
 - Quartiere "Villaggio Giuliano"
insieme di edifici siti in Via Bertolo
 - Quartiere di Via Zanardelli
ricompreso tra le Vie Zanardelli - Battaglione Val Leogra - Battaglione Morbegno – Battaglione 7 Comuni.
- Completamento Osservatorio Casa e sito web del Settore Servizi Abitativi - Agenzia Comunale per la Locazione.
- Bando di concorso per l'assegnazione di n. 40 alloggi in Via Divisione Julia n. 57 e n. 59, con priorità per i nuclei familiari in possesso di sfratto esecutivo.
- Bando di concorso ordinario per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di nuova acquisizione o che si rendono liberi nel corso di validità della graduatoria.
- Bando di concorso emergenza abitativa per l'assegnazione di n. 7 alloggi.
- Recepimento accordo tra le Associazioni della proprietà edilizia e i Sindacati degli inquilini sulla locazione agevolata ex lege n. 431/98 in Comune di Vicenza.

ANNO 2005

- Bando di concorso emergenza abitativa per l'assegnazione di n. 8 alloggi.
- Bando di concorso per la formazione di una graduatoria tra inquilini di alloggi e.r.p. richiedenti il trasferimento di abitazione, in relazione ad un programma di mobilità degli utenti finalizzato ad eliminare le situazioni di sottoutilizzo del patrimonio abitativo.

ANNO 2006

- Bando di concorso speciale per l'assegnazione di alloggi nel complesso di proprietà comunale sito in Contrà Corpus Domini: n. 8 unità abitative da destinare a nuclei familiari costituiti da donne sole con figli minori.
- Bando di concorso speciale riservato ad anziani soli (massimo n. 15 alloggi) e nuclei familiari monoreddito (massimo n. 5 alloggi), che si rendano disponibili ad attività di assistenza a n. 3 nuclei di anziani, riconducibili ad attività di volontariato sociale. Tale bando ha carattere sperimentale, e tende a valorizzare le risorse già presenti sul territorio, dove il ruolo dell'Amministrazione diviene di promozione per l'incontro dei diversi soggetti coinvolti e dei bisogni sociali.
- Bando di concorso ordinario per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di nuova acquisizione o che si rendono liberi nel corso di validità della graduatoria.
- Ultimazione lavori di recupero edilizio dei fabbricati siti in V. Corpus Domini per n. 21 alloggi destinati alla locazione.

2. I progetti tuttora in corso

- Nuova edificazione Via Settembrini – n. 7 alloggi destinati alla vendita a cura dell' Ater.
- Recupero urbano Via Sartori – n. 9 alloggi destinati alla vendita a cura dell'Ater.
- Costruzione piastra per n. 27 autorimesse, nuove urbanizzazioni, parcheggio e area verde a cura dell'Ater e ceduti al Comune a scomputo oneri urbanizzazione.
- Recupero edilizio V.le S. Lazzaro – n. 16 alloggi destinati alla vendita con priorità alle giovani coppie, a cura del Comune.
- Recupero del fabbricato sito in Via Medici. Il fabbricato da ristrutturare consentirà il ricavo di n. 11 unità abitative.
- Recupero urbano Via Settembrini – n. 24 alloggi in locazione a cura dell'Ater.
- Realizzazione di n. 33 alloggi (mc 10.000) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel P.I.R.U.E.A. Pomari – Ditta EDILVI.
- Realizzazione di n. 30 alloggi circa (mc 10.000) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel Piano Particolareggiato n.2 – ex Fornaci Lampertico.
- Realizzazione di n. 42 alloggi (mc 10.000) destinati alla locazione a canone convenzionato nel P.I.R.U.E.A. Pomari – Ditte SARMAR – GE.CO.VE. - TECNOEDILE.
- Costruzione di n. 72 alloggi destinati alla locazione a canone sociale nel P.I.R.U.E.A. Pomari – da realizzarsi da parte dell'A.T.E.R..

3. Le proposte e i programmi per gli anni 2007-2009

- Localizzazione di n. 9 alloggi destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PEEP Maddalene.
- Localizzazione di n. 15 alloggi circa (mc 4.536) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta SARMAR.
- Localizzazione di n. 19 alloggi circa (mc 5.684) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Cooperativa “Amici 91”.
- Localizzazione di n. 50 alloggi circa (mc 14.980) destinati in parte alla cessione prima casa a prezzo convenzionato ed in parte alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta GE.CO.VE..
- Localizzazione di n. 10 alloggi circa (mc 3.182) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta TECNOEDILE.
- Localizzazione di n. 7 alloggi circa (mc 2.268) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta EDILVI.
- Localizzazione di n. 15 alloggi circa (mc 4.550) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta GE.CO.VE..

La situazione abitativa e le esigenze manifestate già descritte nelle pagine precedenti, richiedono di essere gestite attraverso politiche abitative più efficaci e diversificate che perseguano, accanto all'obiettivo fondamentale di garantire il diritto alla casa per i ceti più deboli, quello di un allargamento e raffreddamento dei prezzi del mercato della locazione.

La politica abitativa, per rispondere alle esigenze di chi cerca casa, non può essere esclusivamente incentrata sulla costruzione di nuovi alloggi, certamente non trascurabile, ma deve essere volta alla proposta di un'insieme di iniziative differenziate quali, ad esempio, il recupero abitativo del patrimonio esistente con particolare riguardo a quello sfitto (che a Vicenza risulta anche consistente), incremento di dotazioni patrimoniali pubbliche, l'acquisto della prima casa a prezzi agevolati e, non di secondaria importanza, il sostegno del sistema degli incentivi al canale della locazione concordata-agevolata.

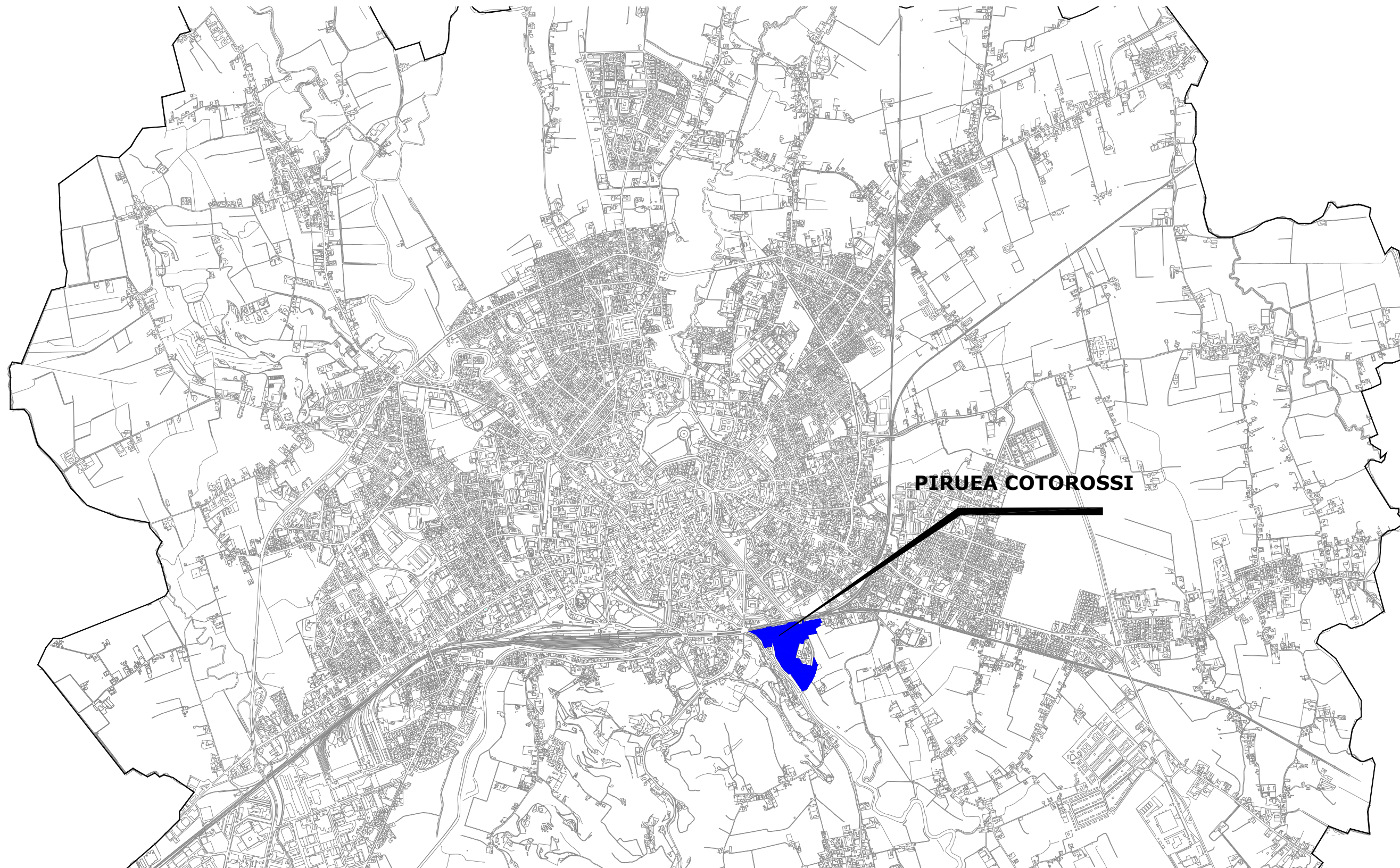
3.1 I nuovi interventi di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L.

Le planimetrie seguenti rappresentano i nuovi interventi di e.r.p. localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L., coerentemente agli indirizzi di sviluppo urbanistico adottati dal Dipartimento dello Sviluppo del Territorio.

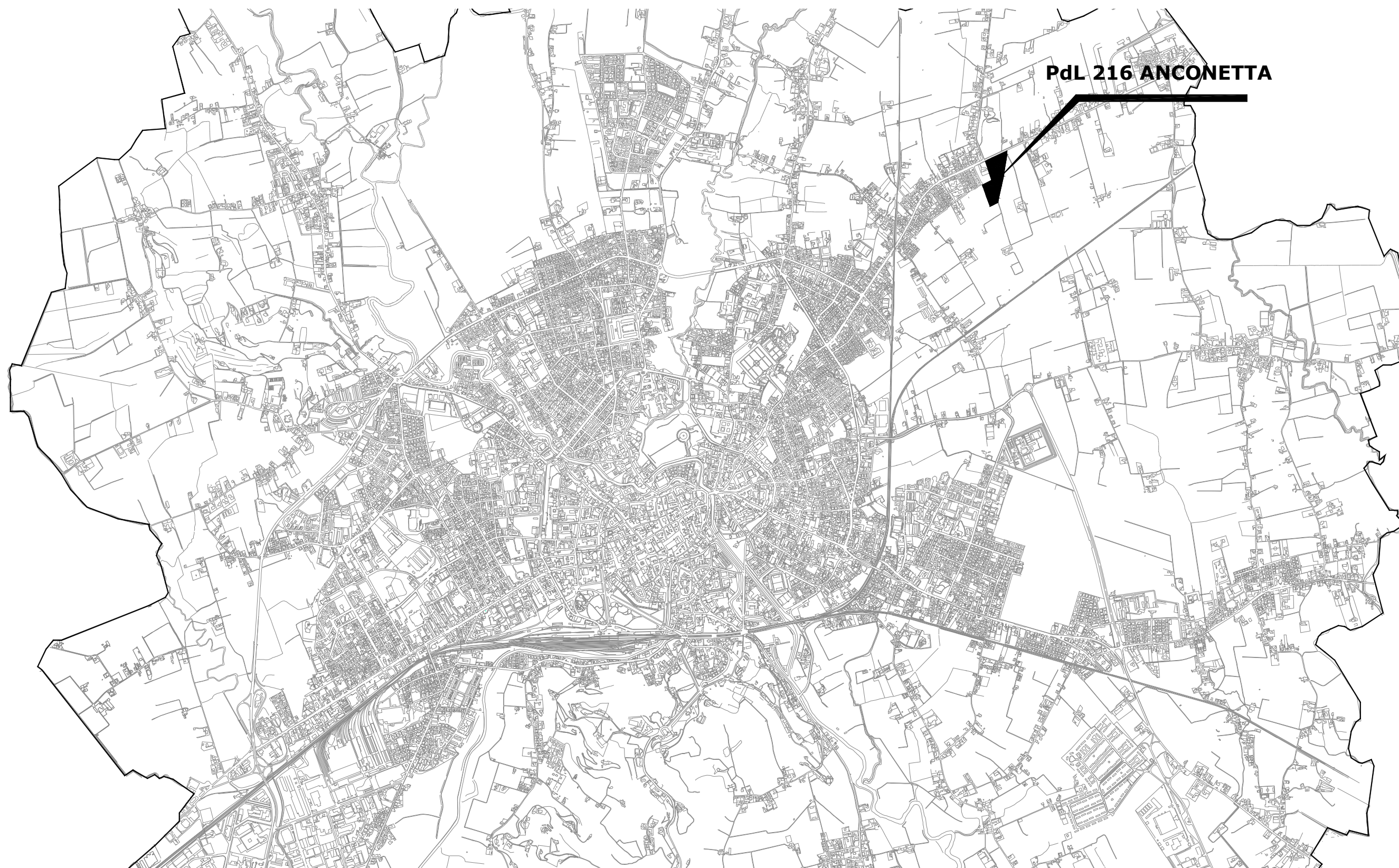
In essa vengono indicati il dimensionamento dei Piani e la quota parte di edilizia destinata all'e.r.p., precisato che i nuovi interventi saranno, per le motivazioni già più volte espresse, prevalentemente destinati alla realizzazione di alloggi da immettere sul mercato della locazione con contratti agevolati ex lege n. 431/98 – art.2 – comma 3.

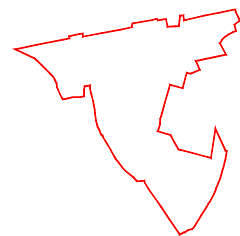
Oltre a quanto sopra esposto, si prevede la realizzazione di circa 28 alloggi di e.r.p., nel PP9 – Zambon Nord; in base ad appositi accordi, il Comune potrà realizzare parte del predetto intervento o, in alternativa, cedere i diritti edificatori di propria spettanza verso un introito da quantificarsi e da destinare ad altri interventi nel settore abitativo.

Interventi Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A (approvato dal Consiglio Comunale e, in via definitiva, dalla Regione Veneto).



*Interventi Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.d.L (variante al PRG
adottata dal Consiglio Comunale).*





P.I.R.U.E.A. COTOROSSÌ

*(approvato dal Consiglio Comunale e
dalla Regione Veneto)*

S. territoriale	99.481 mq
Volumetria ERP	3000 mc
Numero alloggi ERP	10



PDL 216 ANCONETTA

(variante al PRG adottata dal Consiglio Comunale)

S. territoriale	38.485 mq
S.U.	19.243 mq
k	0.3
S.U. a ERP	3.849 mq
Alloggi ERP	38

TOTALE PREVISIONE ALLOGGI ERP: 48

3.2 L'aumento dell'offerta abitativa in locazione

Vale la pena di richiamare alcuni dati di riferimento, già esposti nell'introduzione. Un dato di partenza oggettivo può essere rilevato dalla consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Vicenza (gestito dall'A.M.C.P.S.) e del numero degli alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ubicati nel territorio comunale, come riportato nella seguente tabella:

AMCPS	n. 1.451 alloggi (*)
ATER	n. 1.183 alloggi

(*) dato comprensivo di n. 26 alloggi non ERP utilizzati per le altre finalità del Settore Servizi Abitativi

Un altro dato significativo è rappresentato dal numero di domande e.r.p. presentate nel periodo 2002/2006:

Anno	2001	2002	2003	2004	2005/2006
n. domande	780	878	985	967	889

A fronte di tale domanda, la risposta del Settore Servizi Abitativi è stata la seguente:

Anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006
n. assegnazioni	178	102	107	101	115	145

3.2.1 Gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione nell'edilizia residenziale pubblica

Nel triennio 2007-2009 si intende perseguire un programma di interventi per la manutenzione ed il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, in accordo con gli enti gestori, nei seguenti termini.

AMCPS

L'AMCPS prevede di procedere con recuperi e nuove disponibilità di alloggi secondo il seguente schema:

	anno 2007	anno 2008	anno 2009	Totale
Recupero ordinario di alloggi con reimpiego canoni di locazione	80	80	80	240
Recupero straordinario di alloggi non assegnabili perché privi di standards	9	10	9	28

ATER

L'ATER prevede di recuperare circa 30 alloggi per ciascun anno di riferimento (2007-2008-2009), per un totale di circa 90 alloggi.

Sono in programma, inoltre, due interventi di nuova costruzione in Via Settembrini ed in zona Pomari con consegna prevista entro l'anno 2009, secondo il seguente prospetto:

	anno 2007	anno 2008	anno 2009	Totale
Recupero ordinario di alloggi con reimpiego canoni di locazione	30	30	30	90
Alloggi di nuova costruzione	0	0	96	96

3.2.2 L'acquisto di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

Unitamente ai programmi di recupero, si ritiene di procedere con l'incremento di nuove unità abitative tramite programmi di acquisto o di nuove costruzioni.

L'Amministrazione ritiene di poter procedere con l'acquisto, nell'arco del triennio, di circa 80-100 alloggi, sia nell'ambito delle disponibilità abitative esistenti nel comparto dell'edilizia agevolata-convenzionata, che in quello del comparto privato mediante avviso pubblico di acquisto.

In proposito e' già agli atti l'offerta per la vendita al Comune di n. 42 alloggi siti nel PIRUEA Pomari di edilizia agevolata/convenzionata. Il Comune potrà procedere, ad avvenuta approvazione del presente Piano Abitare, all'acquisizione di dette unità immobiliari mediante l'impiego di risorse finanziarie proprie (ricavi) e finanziamenti pubblici.

Allo scopo si prevede l'accesso alle risorse finanziarie messe a disposizione dalla legge n. 9 del 8.02.2007 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali".

3.2.3 Programmi Integrati con Enti e/o Privati per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

L'avvio di Programmi Edilizi Integrati tra Enti e/o Privati, proprietari di immobili, è mirata alla realizzazione di interventi di più ampi programmi di recupero abitativo, con destinazione anche parziale all'edilizia residenziale pubblica e/o alla locazione agevolata convenzionata.

Sono attualmente allo studio proposte di interventi per complessive n. 30 unità abitative circa, da finanziare, per la parte da destinare ad ERP, con ricavi da alienazioni di beni patrimoniali immobiliari funzionalmente non strategici o da trasformazioni di diritti di superficie in diritti di proprietà nei piani di Zona.

3.2.4 Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi di proprietà privata (art. 2, comma 3, legge n. 431/98)

La legge n. 431/98, come noto, ha riformato, in modo piuttosto significativo, la importantissima materia delle locazioni abitative. Nel prevedere formule contrattuali di libera determinazione di mercato dei corrispettivi di locazione, ne ha previste altre frutto della negoziazione tra le parti, rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini. La citata normativa, certamente non prevede punti di arrivo, per la necessità, da parte di tutti i soggetti istituzionalmente coinvolti, di offrire sempre nuovi contributi e proposte, adeguati allo sviluppo di un mercato immobiliare sostenibile da parte dei cittadini con disponibilità economiche medio-basse.

Il primo protocollo d'intesa sottoscritto tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni sindacali degli inquilini, circa le caratteristiche giuridico-economiche

dei contratti agevolati in Comune di Vicenza, dell'agosto 1999, è stato sostituito con quello siglato tra i medesimi soggetti nel mese di febbraio 2004. Si faceva riferimento per l'appunto ad un percorso, certamente segnato da un periodo di osservazione - sperimentazione, e dalla necessità quindi, di introdurre nuovi elementi atti a consentire il decollo di questo importante segmento del mercato dell'affitto che oggi, grazie all'impegno di tutti, comincia a destare qualche interesse nei confronti della proprietà e degli operatori del settore edilizio.

I segnali di interesse ai contratti agevolati sono incoraggianti, atteso che da febbraio 2004 a dicembre 2006 risultano sottoscritti e depositati circa 480 contratti, contro circa un centinaio in cinque anni (dal 1999 al mese di febbraio 2004). Il Comune certamente non trascurerà l'opportunità del momento, con la volontà di introdurre ulteriori incentivi, oltre a quelli già adottati, per la promozione di tale formula contrattuale.

Non sfugge certamente la funzione calmieratrice del mercato immobiliare svolta dall'offerta dei contratti agevolati come pure, sul fronte della domanda, la soluzione contrattuale più richiesta dal mercato. Si può con certezza affermare che la richiesta di alloggi in locazione ad un prezzo equo, oltre a quella tradizionalmente nota come alloggi di edilizia sociale, è ormai strutturale nell'intero Paese, dal comune di grandi dimensioni a quello con poche migliaia di abitanti. La domanda di alloggi in locazione ad un prezzo equo e accessibile proviene in prevalenza dalle famiglie monocomponenti o da famiglie che dispongono di redditi insufficienti per l'affitto di un'abitazione a canone di libero mercato, categorie sociali alle quali il Comune deve prestare attenzione per contribuire alla soluzione del problema casa.

A tale proposito, certamente positivo risulterà il coinvolgimento dei rappresentanti degli operatori immobiliari attraverso l'istituzione di un tavolo di lavoro presso l'Agenzia Comunale per la Locazione.

Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi possono essere concessi ai proprietari in forma di contributi nelle seguenti condizioni:

➤ Contributo di € 1.500,00

L'agevolazione potrà essere assegnata ai proprietari che, a seguito di interventi di ripristino dell'alloggio con lavori edilizi e/o impiantistici, stipulino contratti agevolati per i quali ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- gli interventi di ripristino dell'alloggio con lavori edilizi e/o impiantistici, adeguatamente documentati e fatturati, dovranno essere di importo complessivo non inferiore a € 3.250,00;
- i conduttori contraenti dovranno risultare residenti nel Comune, o svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune stesso;
- i conduttori contraenti non devono essere titolari, unitamente a tutti i componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il 6% del valore catastale complessivo sia superiore al 50% di una pensione minima Inps annua, ubicati in qualsiasi comune del territorio nazionale.

Le suddette condizioni soggettive saranno autocertificate dai conduttori e dovranno sussistere al momento della stipula del contratto di locazione.

Sono, in ogni caso, esclusi i contratti stipulati tra parenti o affini entro il secondo grado, o tra coniugi non separati legalmente.

Il beneficio relativo al contributo di cui al presente punto è cumulabile con l'assoggettamento dell'immobile locato all'aliquota ICI agevolata, così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di imposta comunale sugli immobili.

Le agevolazioni di cui sopra sono previste per i primi 80 (ottanta) contratti stipulati e depositati, previa numerazione progressiva, presso il Settore Servizi Abitativi del Comune, per l'anno 2008. Le agevolazioni riconosciute per l'anno 2009 saranno pari a 100 (cento).

➤ Riduzione dell'aliquota ICI agevolata mediante rimborso

L'aliquota ICI agevolata, di norma prevista, potrà essere ulteriormente ridotta (in misura da determinarsi annualmente), mediante rimborso della quota così determinata. Detta agevolazione potrà essere riconosciuta ai proprietari che stipulino contratti agevolati con conduttori facenti parte di una lista depositata presso il Comune di Vicenza e riguardante nuclei familiari in possesso dei requisiti per la presentazione di domande ERP.

L'agevolazione in parola è prevista anche nei casi in cui i contratti di locazione di durata ordinaria (4 anni + 4 anni) vengano trasformati entro i primi 3 anni successivi alla data di stipulazione in contratti agevolati (della durata di 3 anni + 2) indipendentemente dall'appartenenza alle liste di cui sopra.

Il budget iniziale per tale iniziativa per il 2008 è previsto in € 50.000,00 , e per il 2009 in € 80.000,00.

Relativamente al sistema dei controlli per quanto sopra esposto, si rinvia alle disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 22 dicembre 2004 (vedasi paragrafo 3.6).

3.2.5 Integrazione fondo ex art. 11 legge n. 431/98

Nell'anno 2007 sono stati integrati i fondi concessi dalla Regione Veneto per il sostegno al pagamento del canone di locazione attraverso uno stanziamento di euro 150.000,00 da ripetersi negli anni 2008 e 2009.

Tale integrazione, nell'anno 2007, ha comportato la partecipazione del Comune all'importo premiale (assegnato per la somma di € 122.779,64) previsto dalla Regione e al finanziamento dei casi sociali individuati dalla procedura regionale.

3.3 I programmi edilizi speciali di protezione sociale

Definire scenari per l'immediato futuro nel settore abitativo dedicato alle esigenze di un'utenza socialmente debole, risulta oggi particolarmente difficile in quanto i fattori di trasformazione sociale ed economica più recenti hanno generato processi di mutamento tali da non consentire un sistema univoco di parametri, di indicatori e di nessi causali.

Di qui la necessità di pensare a nuovi interventi e a nuovi strumenti per soddisfare la domanda emergente, che - non potendosi proporre alla totalità delle tipologie presenti - si concentra nel prossimo triennio su tre potenziali obiettivi:

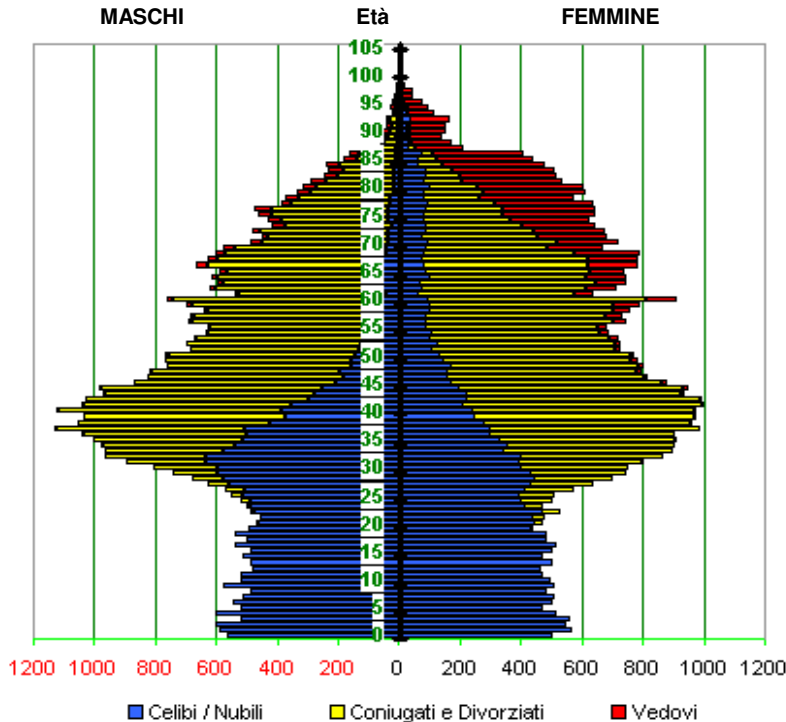
- gli anziani;
- le famiglie con figli minori a carico;
- i nuclei monogenitoriali.

Questa schematica individuazione di soggetti che risultano "deboli" nei confronti del mercato abitativo - non solo e non sempre in ragione delle loro capacità economiche - fa emergere i limiti di rigidità del "sistema casa" che, da un punto di vista sociale, concorre fortemente a determinare l'appartenenza del nucleo ad un sistema socio-economico complesso, sancendone l'inclusione o la marginalità.

GLI ANZIANI

Rispetto all'innalzamento dell'età media, il problema dell'abitazione della popolazione con oltre 65 anni di età diverrà nel tempo un fenomeno in aumento, soprattutto in relazione alle mutate abitudini sociali, per cui i figli, nel formarsi una famiglia autonoma, tendono a lasciare la casa genitoriale.
I due grafici che seguono fotografano l'andamento della popolazione residente nel corso degli anni.

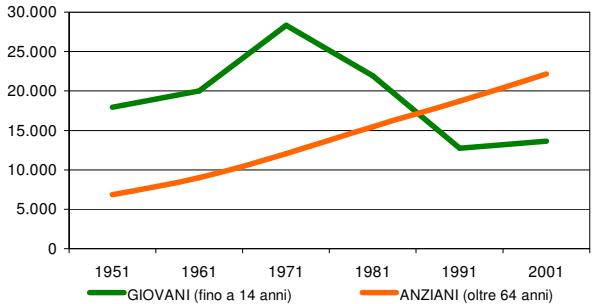
Struttura della popolazione per età, sesso e stato civile



La piramide della struttura della popolazione per età, sesso e stato civile, mostra chiaramente la tendenza in atto nella popolazione locale: la forma conferma una struttura invecchiata e i segni di una forte denatalità che hanno caratterizzato gli ultimi vent'anni (diagramma con base stretta e rigonfiamento al centro).

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)

Popolazione inattiva ai censimenti
(crescita netta del numero degli anziani rispetto ai giovani)



Il grafico evidenzia l'aumento del numero della popolazione con oltre 64 anni, rispetto al crollo delle nascite. Queste ultime hanno una leggera ripresa nell'ultimo decennio conseguentemente all'ingresso di popolazione proveniente da Paesi non appartenenti all'Unione Europea.

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornamento censimento 2001)

Di fatto si riscontra un numero considerevole di richieste provenienti da anziani soli, ultrasessantacinquenni. Tali soggetti, non proprietari dell'alloggio nel quale risiedono, vedono diminuire la loro capacità economica rispetto all'aumento dei canoni e sono privi di risorse alternative per farvi fronte.

	anno 2001	anno 2002	anno 2003	anno 2004	anno 2005/2006
n. domande anziani soli	128	121	129	131	168

Il numero delle richieste rimane elevato, considerato che per ciascun anno vengono assegnati numerosi alloggi destinati ad anziani soli.

A confermare tale situazione è il dato relativo al numero degli anziani soli risultante dal seguente prospetto:

Residenti anziani (eta' >= 65 anni) che vivono da soli		
Suddivisione per circoscrizione e zona		
ZONA		Numero anziani
1.1	Centro storico	1.142
1.2	Stadio	284
2.1	Campedello	154
2.2	Monte Berico	66
2.3	Riviera Berica	225
3.1	S. Pio X	629
3.2	Bertesina	44
3.3	Bertesinella	278
3.4	Casale	118
3.5	S. Pietro Intrigogna	12
4.1	Via Quadri	496
4.2	Saviabona	536
4.3	Anconetta - Ospedaletto	157
5.1	S. Bortolo	802
5.2	Laghetto	143
5.3	Polegge	90
6.1	S. Felice	1.323
6.2	S. Lazzaro	372
6.3	Maddalene	12
6.4	Capitello	103
7.1	Gogna	96
7.2	Ferrovieri	346
	Totale	7.429

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)

Attualmente vi è in corso una iniziativa sperimentale rivolta alla categoria degli anziani, sempre più spesso privi di idonei riferimenti parentali, a cui si aggiungono problemi di natura economica. Sempre più di frequente si rivolgono agli Uffici persone anziane oggetto di sentenza di sfratto esecutiva, titolari di pensione minima, che non sono in grado di sostenere i costi di un alloggio reperito sul libero mercato. A questo si aggiunge lo smarrimento di chi, costretto a sradicarsi dall'ambiente nel quale è vissuto per gran parte della propria vita, non sa ritrovare quei riferimenti basati sulle relazioni interpersonali che lo aiutino a costruire nuovi legami sul territorio.

La novità dell'intervento sta nell'affiancare a questa tipologia di problematicità che vede coinvolti gli anziani, dei nuclei familiari monoreddito, composti da entrambi i genitori (dei quali uno solo lavora) e con figli minori a carico, che si impegnino a supportare a livello umano e relazionale gli anziani individuati.

In tal modo si intende ottenere un duplice obiettivo. Da un lato agevolare dei nuclei familiari monoreddito in palese difficoltà economica, concedendo loro un alloggio a canone di locazione agevolato, dall'altro favorire la ricostituzione di un tessuto sociale in grado di sostenersi vicendevolmente nelle situazioni di debolezza, facendo leva sui punti di forza a disposizione: nel caso specifico sulle relazioni interpersonali e sulla

disponibilità, da parte di uno dei genitori, di tempi di cura da dedicare alla propria famiglia e agli anziani che in qualche misura sono loro "affidati".

La verifica a medio termine di questo progetto sperimentale potrà dire se l'Amministrazione sta valutando il problema dell'aumento della popolazione anziana da un corretto punto di vista, mantenendola in un ambiente sociale il più attivo possibile. Sarà peraltro possibile valutare l'opportunità di ripetere e ampliare tale esperienza.

Sulla base di queste indicazioni proseguiranno negli anni 2007-2009 interventi volti a destinare un certo numero di alloggi dedicati ad anziani ultrasessantacinquenni, a basso reddito e privi di rete parentale di riferimento.

LE FAMIGLIE CON FIGLI MINORI A CARICO

I dati statistici rispetto alle famiglie residenti nel Comune di Vicenza con figli minori a carico riportano i seguenti dati:

	numero figli minori							
	1	2	3	4	5	6	7 o più	totale
n. famiglie	6.300	4.311	721	107	28	5	3	11.475

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)

A fronte di questi dati, il numero di domande di alloggio di edilizia residenziale pubblica (già riportato in precedenza) non appare eccessivamente elevato.

Tuttavia, la cornice socio-economica e i mutamenti della condizione abitativa intervenuti nell'ultimo periodo, impongono la messa a punto di strumenti di interpretazione che sappiano cogliere le forme del disagio abitativo emergente e differenziare i vecchi e i nuovi fabbisogni, individuando entro quale spazio si possa muovere l'offerta proveniente dall'Ente pubblico.

Risulta chiaro come non vi siano risorse e disponibilità finanziarie in grado di soddisfare l'ampia tipologia di richiesta emergente. A questo va aggiunto quanto rilevabile rispetto alla gestione economica del patrimonio immobiliare, per cui gli interventi di manutenzione e i costi di gestione non permettono l'accantonamento per l'acquisto di nuove unità.

Questo aspetto, assai delicato, va ad intrecciarsi con il "senso civico" e di responsabilità della "cosa pubblica", ed è legato ad un sentimento di "diritto reale" rispetto al bene "acquisito", molto forte soprattutto nelle fasce sociali più deboli. Il rischio, concreto, è che l'assegnatario percepisca l'alloggio come una "proprietà", di fatto trasmissibile ai propri eredi. La legislazione attuale, in relazione a questo aspetto, permette espressamente tale possibilità, alimentando, di fatto, questa convinzione.

Tuttavia, a ciò non si accompagna una maggior cura del bene. I costi sostenuti dagli Enti gestori per il ripristino degli alloggi rilasciati, dimostrano la fondatezza di quanto evidenziato.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, la proposta da effettuarsi verso la categoria delle “famiglie” (che presumibilmente usufruiscono dell'alloggio a lungo termine e possono avere una maggiore capacità reddituale) può essere individuata attraverso una diversa modalità di accesso all'alloggio, quindi tramite la proposta di accesso con acquisto “a riscatto”, nell'arco temporale di 15-20 anni, dopo una fase iniziale con contratto in locazione per un periodo di 5 o 10 anni.

L'obiettivo sarebbe dunque duplice:

1. da un lato permettere alla famiglia il raggiungimento di una autonomia abitativa, con possibilità di trasmissione ereditaria del bene tramite un diritto reale di proprietà, fornendo quel supporto indispensabile per superare la “soglia critica” dell'accesso alla casa in proprietà. Vale a dire gli elevati costi dei finanziamenti per l'acquisto di un immobile, che – di fatto – impediscono alla famiglia di raggiungere una autonomia abitativa;
2. d'altro canto, un alleggerimento, per gli Enti gestori, dei costi di manutenzione e di ripristino, nonché un maggior decoro di insieme.

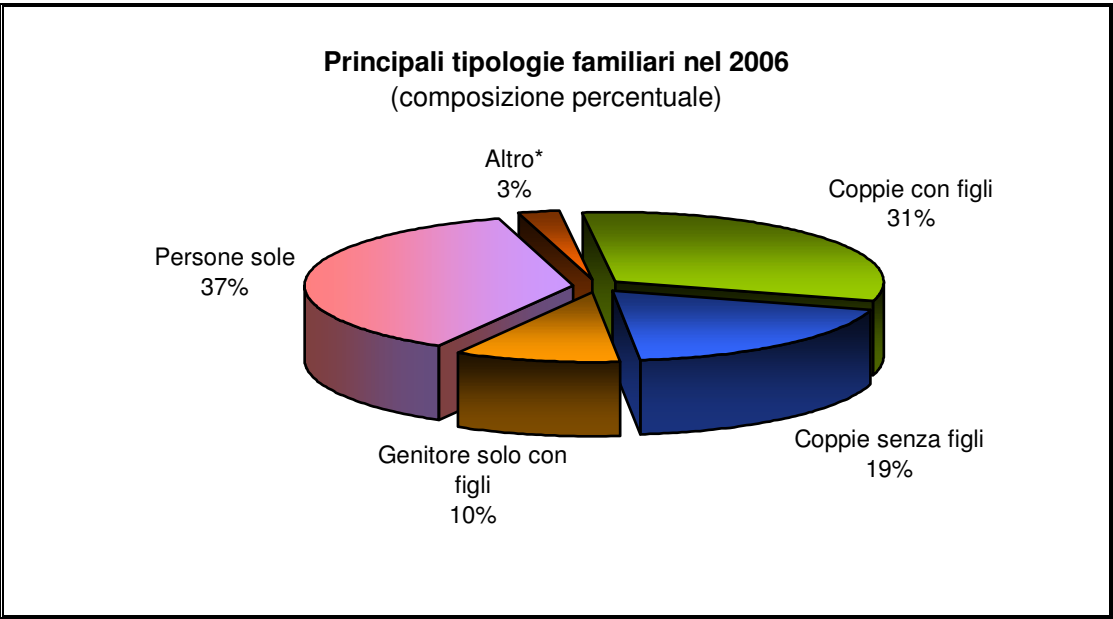
I NUCLEI “MONOGENITORIALI”

Un fenomeno relativamente recente, è dato dai nuclei familiari costituiti da un unico genitore con uno o più figli a carico. Si tratta di un fenomeno che - a tutt'oggi - ha ancora una diffusione non particolarmente estesa, sia in termini assoluti che percentuali, come rilevato dalla tabella che segue.

Principali tipologie familiari nel 2006

Persone sole	18.942
Coppie con figli	16.021
Coppie senza figli	9.513
Genitore solo con figli	5.158
Altro (famiglie con 2 o più nuclei o indeterminate)	1.274
Totale	50.908

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)



(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)

Dai dati consolidati degli ultimi quattro anni, è possibile rilevare come vi sia una tendenza sicuramente crescente, ma che nel tempo non ha evidenziato particolari picchi.

Anno	Famiglie monogenitoriali con figli	Famiglie monogenitoriali con figli minori	Totale famiglie	Famiglie con minori / totale famiglie
2006	5.158	1.682	50.908	3,30 %
2005	5.094	1.622	50.610	3,20 %
2004	4.985	1.571	50.153	3,02 %
2003	4.832	1.369	49.244	2,78 %

(Fonte: Ufficio statistica comunale – aggiornato al 31.12.2006)

Tuttavia, tale fenomeno è spesso legato a storie personali e familiari pesanti, per le quali è indispensabile un intervento anche sotto l'aspetto abitativo, a supporto e completamento del progetto proposto dal Servizio sociale.

I dati di presa in carico da parte del servizio sociale evidenziano come il numero di donne sole, con gravi difficoltà sociali ed economiche, pur non essendo statisticamente rilevante, rappresenti tuttavia un dato emergente. L'impegno sia economico da parte dell'Amministrazione comunale che professionale da parte degli operatori, costituisce una voce importante nel bilancio delle attività dedicate ai servizi alla persona, per cui è opportuno costruire dei percorsi volti ad ottimizzare le risorse di cui dispongono i diversi Settori che concorrono al buon esito dell'intervento. Infatti, in questi casi si prospettano tempi lunghi di presa in carico, per i quali vengono predisposti progetti progressivi di autonomia, che partono da situazioni in pronta accoglienza, per passare ad appartamenti di semi autonomia con un monitoraggio a bassa soglia, sino all'assegnazione di un alloggio in via definitiva. Tali percorsi, costruiti “ad personam”, offrono maggiori garanzie per un progressivo raggiungimento di un livello di autodeterminazione e di autonomia del nucleo familiare, nonché un “costo sociale” più contenuto rispetto ad altri interventi.

Si è pensato, pertanto, ad un progetto sperimentale che prevede l'impegno di 8 alloggi, con costante monitoraggio di un educatore, per rispondere al bisogno attualmente quantificato, visto l'insieme integrato di risorse in cui il progetto verrebbe ad inserirsi.

La casistica dei soggetti a cui viene rivolto il progetto, evidenzia la prevalenza di situazioni multi-problematiche, in cui non è prevalente l'aspetto economico quanto quello delle caratteristiche sociali (donne sole, con scarse relazioni familiari) relazionali (storie di donne maltrattate, nuclei fortemente segnati da conflitti familiari) e psicologici (bambini che hanno subito traumi personali, madri che hanno subito violenza).

Una verifica a medio termine potrà offrire valide indicazioni sull'efficacia del progetto per proporre l'eventuale reiterazione nonché un possibile ampliamento.

3.4 Gli incentivi sui mutui contratti per l'acquisto della prima casa in favore delle famiglie

Al fine di favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, sarà predisposto un apposito progetto per la previsione e definizione di incentivi di natura economica per l'acquisto della prima casa da parte delle famiglie. Verrà data priorità alle famiglie/soggetti che, pur essendo presenti nelle liste degli aspiranti assegnatari di alloggi ERP, non sono risultati assegnatari di alloggio.

3.5 Il miglioramento dell'assistenza per i servizi ai cittadini in materia abitativa/sociale

La rete per i Servizi Sociali sul territorio del Comune di Vicenza è bene impostata, con un servizio territoriale a stretto contatto con i cittadini, che vede la presenza di assistenti sociali in ciascuna delle sette zone nelle quali è suddivisa la città. Con tale premessa, si sottintende che i bisogni di ciascun cittadino sono accolti e valutati all'interno di un'ottica di prestazioni sociali e di servizi in cui il Settore Servizi Abitativi diviene il riferimento in termini di consulenza ed informazione, seppure specializzato nelle tematiche di propria competenza: E.R.P., materia di locazioni residenziali in genere, ecc..

Rispetto a questo primo livello di approccio con il cittadino-cliente/utente (cioè richiedente un servizio) si possono delineare alcune ipotesi da percorrere per un miglioramento del rapporto Cittadino-Amministrazione.

In particolare, potranno essere sviluppate le seguenti linee di azione:

1- **Potenziamento dell'integrazione con i Servizi Sociali territoriali**, attraverso l'assegnazione al Settore Servizi Abitativi di un profilo professionale di "assistente sociale".

Tale figura risulta quanto mai necessaria a seguito dell'emersione di una tipologia di utenza multi-problematica.

In particolare, l'utilizzo delle competenze professionali che caratterizzano lo specifico profilo, affiancandosi alle figure amministrative appartenenti al Settore nella gestione dei casi socialmente problematici, contribuisce ad attenuare le criticità del contatto diretto con l'utenza.

Dovrà, inoltre, assolvere a compiti di mediazione tra particolari esigenze personali e/o relazionali dei soggetti ed altri Enti/Istituzioni/Uffici di volta in volta interessati;

2- **Incremento dei momenti formativi del personale** finalizzati al miglioramento delle capacità di gestione delle risorse personali nelle relazioni problematiche con l'utenza;

3- **Aumento del livello di informatizzazione** finalizzata ad alimentare lo scambio dei dati tra gli uffici interni del Settore, compresi l'implementazione dei siti web e l'attivazione di un servizio di informazione telefonica automatica. Il tutto per permettere al cittadino di reperire in modo autonomo tutte le informazioni di cui necessita attraverso le risorse tecnologiche disponibili, svincolandolo dal rigore degli orari fissi di apertura al pubblico degli Uffici;

4- **Attivazione di uno sportello presso l'Agenzia Comunale per la Locazione con l'obiettivo di favorire l'autonomia e l'indipendenza di persone con disabilità motoria e sensoriale all'interno delle loro abitazioni.** L'attività consisterà nello studio dei "casi" attraverso la rilevazione dei bisogni della persona, l'analisi della fruibilità degli spazi domestici, l'individuazione delle soluzioni per la persona e l'ambiente domestico.

Il progetto vedrà come partner privilegiato l'A.N.M.I.C. provinciale di Vicenza, già titolare di funzioni del progetto "informahandicap". Il servizio, di mera consulenza preliminare, si rivolge a tutti i cittadini residenti nel territorio del Comune di Vicenza, gratuitamente, mediante incontri presso l'abitazione del soggetto disabile richiedente;

5- **Verifiche e avvio delle procedure per la certificazione di qualità ISO 9001;**

6- **Studio di fattibilità riguardante la costituzione di una azienda per la gestione dei Servizi Abitativi.**

Il futuro dei sistemi welfare, sia per la componente di produzione-erogazione di servizi che per quella di trasferimento dei redditi, è fortemente legato alla cultura gestionale assunta, alle logiche applicate, all'implementazione delle scelte operate.

La questione gestionale si è via via imposta in tutta la sua rilevanza, perciò nel corso degli ultimi dieci anni gli Enti locali hanno subito spinte innovative profondissime.

Il Comune è oggi un ente in cui si incrociano responsabilità e funzioni crescenti e, parallelamente all'evoluzione giuridica, è in corso, ovviamente in modo differenziato e disomogeneo, una altrettanto profonda evoluzione organizzativa, in cui a partire ed a fianco del comune-ordinamento si è sviluppato il comune-azienda e il comune-sistema a rete.

Il Testo Unico degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000 e succ. modificazioni e integrazioni) prevede "l'Istituzione Comunale" quale organizzazione per gestire i servizi socio-culturali e del tempo libero.

L'Istituzione rappresenta una buona opportunità per il Comune di realizzare una gestione separata ed autonoma della problematica abitativa senza perderne il controllo, conseguendo una maggiore imprenditorialità nella gestione dei servizi affidati. La nuova modalità organizzativa e gestionale è finalizzata alla snellezza, alla agilità e alla maggiore attenzione ai risultati economici e aziendali, nonché alla semplificazione delle procedure.

L'eventuale formazione di una "Istituzione Comunale per i Servizi Abitativi (I.Co.S.A.)" potrebbe aprire interessanti prospettive per l'erogazione dei servizi. Servizi che rimangono di natura "non imprenditoriale" così come imposto dalla normativa vigente prevista dal TUEL 267/2000, ma qualitativamente superiori all'attuale standard, e a costi minori, e ciò anche attraverso l'accorpamento di varie funzioni in capo alla medesima Istituzione, ora rigidamente divise tra Comune ed Enti gestori dei patrimoni ERP.

3.6 Intensificazione attività di controllo nell'edilizia residenziale pubblica e in materia abitativa di competenza dell'Agenzia Comunale per la Locazione

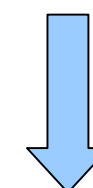
Il Settore Servizi Abitativi effettua regolarmente, nelle modalità di volta in volta concesse dalla vigente normativa statale e locale, verifiche relative alla presenza e al perdurare dei requisiti costituenti il diritto di accesso e a rimanere assegnatari di alloggi ERP.

- VERIFICHE SULLA VERIDICITA' delle autocertificazioni:
le autocertificazioni prodotte ai sensi del DPR 445/2000 vengono trasmesse all'Ufficio Tributi per gli accertamenti a campione nei confronti degli aspiranti assegnatari di alloggi ERP
- VERIFICHE SUI REQUISITI DI ACCESSO:
prima di procedere alle assegnazioni di alloggi ERP, vengono effettuate controlli sui redditi percepiti da ogni nucleo familiare nell'anno fiscale di riferimento e sull'eventuale esistenza di diritti di proprietà, uso, usufrutto o abitazione in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario. Più precisamente nell'anno 2004 sono stati effettuati puntuali controlli nel senso indicato su 53 nuclei familiari; nell'anno 2005 su 116 nuclei familiari e nell'anno 2006 n. 172 avvii del procedimento di verifica
- VERIFICHE SUSSISTENZA REQUISITI DI LEGGE SUGLI ASSEGNATARI:
presso i competenti uffici (Polizia Locale, Guardia di Finanza, magistratura, AIM Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio) vengono svolti accertamenti finalizzati alla verifica del mantenimento dei requisiti di legge per l'assegnazione dell'alloggio.
Nel corso del triennio 2004-2006 il settore ha avviato complessivamente 252 procedure, 171 delle quali sono rientrate dopo la verifica delle giustificazioni degli assegnatari. In 49 casi le pratiche sono state inoltrate alla Commissione provinciale alloggi che per 29 situazioni ha disposto la decadenza dell'assegnazione.

ASSEGNAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PROCEDURE DI CONTROLLO -

PROSPETTO VERIFICHE DECADENZE ANNI 2004-2006

N	CAUSA DECADENZA	N. PROCEDIM. AVVIATI	N. PROCEDIM. RISOLTI INTERNAMENTE	N. PROCEDIM. IN CORSO
A	CESSIONE DELL'ALLOGGIO	28	14	
B	MANCATA STABILE OCCUPAZIONE	25	15	
C	ATTIVITA' ILLECITE	4		
D	PERDITA REQUISITI	1	1	
E	MANCATA FIRMA DEL CONTRATTO O TRASLOCO ENTRO 30 GIORNI	17	1	
F	GRAVE INOSSERVANZA NORME CONDOMINIALI	7	4	
G	MOROSITA' DI ALMENO 4 MESI	139	114	
H	SUPERO LIMITE DI REDDITO	7		
I	MANCATA PRESENTAZIONE DEI REDDITI	24	22	
	TOTALE	252	171	32



N. PROCEDIMENTI AVVIATI DALLA COMMISSIONE PROV. ALLOGGI	DECISIONI DELLA COMMISSIONE PROV. ALLOGGI		
	FAVOREVOLI	CONTRARI	IN ATTESA
49	29	15	5



ORDINANZE EMESSE
29

Il sistema dei controlli interni prevede verifiche sulle autocertificazioni delle domande per il contributo di sostegno alla locazione ai sensi del Dpr 445/2000, e incrociando i dati interni in possesso del Settore.

Al riguardo, si segnala l'apposita convenzione con la Guardia di Finanza - Comando Provinciale di Vicenza, stipulata in data 5 giugno 2007, per i controlli incrociati dei redditi dichiarati e quelli realmente percepiti dall'intero nucleo familiare.

Relativamente al sistema dei controlli, per quanto riguarda i contratti agevolati, la deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 22 dicembre 2004 prevede:

- deposito obbligatorio presso il Settore Servizi Abitativi del Comune di Vicenza dei contratti agevolati ex art. 3 comma 2 Legge n. 431/98, per usufruire delle agevolazioni fiscali entro 30 giorni dalla avvenuta registrazione;
- controllo preliminare della Commissione di Congruità sui contratti stipulati senza assistenza delle associazioni sottoscrittrici;
- controllo successivo degli Uffici preposti al Settore Servizi Abitativi su tutti i contratti agevolati (il Settore Servizi Abitativi, per ogni contratto trasmesso al Settore delle Entrate, allegnerà una scheda contenente le eventuali difformità riscontrate);
- controllo successivo degli Uffici preposti al Settore delle Entrate sui contratti agevolati per gli aspetti di natura tributaria.

4. Il finanziamento degli interventi previsti dal programma 2007-2009

Le risorse finanziarie per l'attuazione dei programmi per gli anni 2007 e 2009 saranno costituite da finanziamenti e contributi pubblici, fondi di bilancio comunale, proventi della cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nei piani di zona, da alienazione di beni patrimoniali funzionalmente non strategici

4.1 La cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona

L'art.31, commi 45 e seguenti, della Legge 448 del 23.12.1998, prevede la facoltà per i Comuni di cedere la proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie, nonché di sostituire le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 per la cessione del diritto di proprietà, con l'eliminazione dei vincoli decennale e ventennale previsti dallo stesso art. 35 L.865/71.

Con deliberazione n. 35 del 18.05.1999 il Consiglio Comunale ha approvato l'individuazione delle aree da escludere dall'applicazione del comma 45 dell'art. 31 della sopra citata legge 448/98.

Risultando già tracciata dal legislatore la sintetica descrizione del metodo di calcolo, anche con formula, per la determinazione dei corrispettivi da versare, con provvedimento n. 339 del 25.05.2000, la Giunta Comunale ha deliberato circa il criterio di stima delle aree soggette alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o l'eliminazione dei vincoli decennale e ventennale previsti per le aree cedute in proprietà nelle zone Peep, criterio basato esclusivamente sulla determinazione del costo dell'area in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 09.09.1999 n. 42.

SECONDO PROGRAMMA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PEEP.

Il primo programma relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà ha dato dei risultati apprezzabili sia in relazione all'interesse dimostrato dalle persone coinvolte, sia per quanto attiene agli introiti finanziari.

Come sopra detto, con deliberazione n. 35 del 18.05.1999, il Consiglio Comunale aveva approvato l'individuazione delle aree da escludere dall'applicazione del comma 45 dell'art. 31 della sopra citata legge 448/98.

Tali aree, nella suddetta deliberazione, sono così descritte:

LAGHETTO

area esclusa: - Chiesa perché area destinata a servizi di interesse pubblico

S. LAZZARO

area esclusa: - Centro Commerciale di via Rossini perché area destinata a servizio di interesse pubblico

S. AGOSTINO

area esclusa: - Insula D perché edificio Ater

RIVIERA BERICA

aree escluse: - Chiesa perché area destinata a servizio di interesse pubblico
- Centro Commerciale perché area destinata a servizio di interesse pubblico
- Area a sud del campo sportivo perché area destinata a servizio di interesse pubblico
- Insule F – G per possibile eventuale trasformazione in piazza – verde, asse attrezzato (considerato le eventuali carenze di dotazione pubblica) di collegamento con le strutture pubbliche

CATTANE

aree escluse: - Centro Sport Palladio perché area destinata a servizio di interesse pubblico
- Centro Commerciale perché area destinata a servizio di interesse pubblico

S. PIO X

aree escluse: - Centro Commerciale perché area destinata a servizio di interesse pubblico
- Insule 8 e 11 perché in parte edifici ATER e perché aree con vocazione a futura destinazione a servizi di interesse pubblico

MADDALENE

area esclusa: - Insula A perché comprendente solo edifici ATER

MERCATO

area esclusa: - nessuna

BERTESINELLA

area esclusa: - Insula H in quanto costituente cerniera tra le zone già costruite (piazza – verde, ecc.) e perché concessa in tempi recenti

PP3 – SANT'AGOSTINO

aree escluse: - Tutte in quanto di recente concessione
Venivano, altresì, escluse dalla trasformazione del diritto di superficie in proprietà le sottoelencate aree relative a interventi realizzati ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, in quanto di recente concessione:

BORGIO CASALE

- intervento ATER

PP3 – S. AGOSTINO

- intervento ATER
- intervento Cooperativa “ANNA”
- intervento Impresa Edile “TECNOEDILE”

PP10 – LAGHETTO

- intervento Impresa “INCOS”
- intervento Impresa “INGUI”
- intervento Impresa “MALTAURO”

Essendo ora trascorsi più di otto anni dalla data di adozione del provvedimento consiliare 35/99, che prevedeva le sopra elencate esclusioni, si ritiene di dover aggiornare la “mappa” delle aree trasformabili da diritto di superficie in diritto di piena proprietà per evidenti mutate condizioni oggettive, tenendo presenti tuttavia i concetti che hanno ispirato le scelte del Consiglio Comunale, e cioè:

- il decorso di un certo tempo minimo dalla concessione del diritto di superficie;
- l'interesse pubblico;
- la posizione urbanisticamente strategica per eventuali futuri utilizzi, di interesse pubblico, da parte del Comune.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, l'elenco di cui sopra, riportato nella deliberazione consiliare 35/99, potrebbe pertanto essere aggiornato come segue:

LAGHETTO

area esclusa:

- Chiesa perché area destinata a servizi di interesse pubblico.

S. LAZZARO

area esclusa:

- nessuna.

S. AGOSTINO

area esclusa:

- nessuna.

RIVIERA BERICA

aree escluse:

- Chiesa perché area destinata a servizio di interesse pubblico.
- Insule F – G perché utilizzate per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (aree in gran parte concesse in diritto di superficie all'Ater e per la restante parte con presenza di e.r.p. comunale).

CATTANE

aree escluse:

- Al momento non vengono prese in esame le aree interessate dalle strutture relative al Centro Sport Palladio e all'ex supermercato Coop. Circa l'eventuale loro trasformazione, si rinvia ad altro specifico provvedimento, stante il particolare interesse che potrebbe avere il Comune di Vicenza in relazione alle suddette aree e relative convenzioni.

S. PIO X

aree escluse:

- Insule 8 e 11, ad eccezione delle aree concesse alla Italposte ed alla Coop. Della Casa, perché aree concesse per la realizzazione di edifici ATER.

MADDALENE

area esclusa:

- Insula A, perché comprendente solo edifici ATER.

MERCATO

area esclusa:

- nessuna.

BERTESINELLA

area esclusa:

- parte dell'Insula H (Unità Minima di Progettazione n. 18) in quanto occupata da edifici Ater;
- Insula L, (fabbricati a sinistra di via G. Rossa) perché edifici ATER.

PP3 – SANT'AGOSTINO

aree escluse:

- quelle relative a tutti gli edifici di proprietà ATER (edifici contrassegnati con gli identificativi A1-A2-A3-B1-B2- C1, ed edificio di proprietà Ater eretto nell'insula M – lato parcheggio).

aree temporaneamente escluse fino al 31.12.2012:

- intervento Cooperativa “ANNA” e intervento Impresa Edile “TECNOEDILE” in quanto interventi di recente realizzazione.

BORGIO CASALE

aree escluse:

- intervento ATER

PP9 – ZAMBON NORD

aree escluse:

- intervento ATER

aree temporaneamente escluse fino al 31.12.2012:

- intervento COOPERATIVE: PRIMULA - CASA AMICA - VILLA DA PORTO - CONSORZIO ABITATIVO VICENTINO in quanto interventi di recente realizzazione.

PP10 – LAGHETTO

aree temporaneamente escluse fino al 31.12.2012

- intervento Impresa “INCOS”
- intervento Impresa “INGUI”
- intervento Impresa “MALTAURO” in quanto interventi di recente realizzazione.

Come più sopra indicato, per il calcolo dei corrispettivi proposti agli interessati per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o per l'eliminazione dei vincoli peep, l'Ufficio ha seguito il criterio stabilito con provvedimento di Giunta Comunale n.

339 del 25.05.2000, criterio basato esclusivamente sulla determinazione del costo dell'area in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 42/99.

Si deve qui puntualizzare che il suddetto criterio contemplava solamente destinazioni residenziali. Nel corso del lavoro, tuttavia, si sono presentate delle situazioni di destinazioni d'uso miste (es.: residenza e commerciale, episodi di edifici solo con destinazione commerciale, aree per impianti sportivi, ecc.).

Si ritiene, ora, per risolvere alcuni casi specifici, di dovere adottare un principio di valutazione per i suddetti casi, in modo tale che i corrispettivi da richiedere con la proposta di trasformazione risultino ponderati, in linea con i criteri già fissati dalla Giunta Comunale con il provvedimento 339/2000 e, quindi, equi a livello di rapporti con gli interessati all'operazione in parola.

In occasione della stipula delle convenzioni, a suo tempo sottoscritte, il Comune fissava, di volta in volta, il prezzo per le volumetrie da realizzare sia per la destinazione residenziale che per quella commerciale-direzionale. Considerato che tali prezzi erano tra loro correlati da un certo coefficiente di proporzionalità, si ritiene corretto, in linea con quanto già definito dal provvedimento di Giunta Comunale n. 339/2000, applicare ora lo stesso coefficiente a suo tempo specificatamente assunto, per rapportare alla destinazione residenziale i corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà circa le volumetrie con destinazione commerciale-direzionale.

Applicando il suddetto criterio alle situazioni ora individuate per le quali si propone la possibilità di trasformazione, si ha:

PEEP S. LAZZARO

- Cooperativa Palladio 75 s.a.r.l. – parte commerciale e direzionale: con la convenzione n. 24.788 di R.S. in data 26.11.1985, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 8.112) = L/mc 18.000;
 - per la volumetria a destinazione commerciale e direzionale (mc 10.482) = L/mc 40.000;

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,22.

PEEP RIVIERA BERICA

- Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro S.p.A. – parte commerciale e direzionale: con la convenzione n. 24.622 di R.S. in data 01.06.1984, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 9.333) = L/mc 18.000;
 - per la volumetria a destinazione commerciale (mc 8.286) = L/mc 40.000;
 - per la volumetria a destinazione direzionale (mc 267) = L/mc 40.000

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,22.

PEEP RIVIERA BERICA

- Supermercato Riviera S.r.l. – parte commerciale e direzionale: con la convenzione n. 24.125 di R.S. in data 05.12.1979, il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è stato fissato in L. 48.750.000; come risulta dal progetto edilizio n. 12039 Pg e n. 12230 UT (concessione del 05.12.1979 e successiva concessione di variante rilasciata in data 13.10.1980), la volumetria autorizzata risulta pari mc 4.543.

Onde attuare un'uniformità di trattamento, si ritiene debba essere applicato lo stesso corrispettivo che verrà chiesto per gli spazi commerciali previsti dal punto precedente.

PEEP RIVIERA BERICA

- Area per impianti tennistici: con la convenzione n. 24.090 di R.S. in data 19.07.1979, il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie è stato fissato nella misura simbolica di L. 10.000, in quanto il concessionario doveva provvedere e proprie cura e spese alla realizzazione degli impianti sportivi.

Su indicazione dell'Ufficio Espropri, il corrispettivo per l'espropriazione di dette aree può essere fissato in € 30,00 al metro quadrato.

Nel caso specifico il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie coincide con il 60% del prezzo di esproprio.

Quindi: € 30,00 x 60% x mq 9.270 = € 166.860,00.

PEEP S. PIO X

- Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro S.p.A. – parte commerciale: con la convenzione n. 24.329 di R.S. in data 01.10.1981, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 16.975) = L/mc 5.000;
 - per la volumetria a destinazione commerciale (mc 1.940) = L/mc 12.000;

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,40.

PEEP S. PIO X

- Impresa Costruzioni Giuseppe Maltauro S.p.A. – parte commerciale: con la convenzione n. 24.904 di R.S. in data 22.08.1986, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 9.105) = L/mc 18.000;
 - per la volumetria a destinazione commerciale (mc 8.657) = L/mc 40.000;

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,22.

PEEP BERTESINELLA

- Cooperativa Bertesinella 3 – parte commerciale: con la convenzione n. 25.064 di R.S. in data 24.03.1988, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 8.249) = L/mc 20.700;
 - per la volumetria a destinazione commerciale (mc 2.200) = L/mc 46.000)

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,22.

PEEP BERTESINELLA

- Vicenza Casa s.r.l. – parte commerciale: con la convenzione n. 25.161 di R.S. in data 21.03.1989, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la volumetria a destinazione residenziale (mc 23.660) = L/mc 20.700;
 - per la volumetria a destinazione commerciale (mc 5.980) = L/mc 46.000)

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 2,22.

PP 3 – S. AGOSTINO

- Impresa Colve Italia S.p.a. – parte commerciale, direzionale, artigianale: con la convenzione n. 25.392 di R.S. in data 09.10.1991, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la superficie utile a destinaz. residenziale (mq 2.400) = L/mq 115.500;
 - per la superficie utile a destinaz. terziario (mq 1.500) = L/mq 430.000.

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 3,72.

PP 3 – S. AGOSTINO

- Impresa SICI S.p.a. – parte commerciale, direzionale, artigianale: con la convenzione n. 25.392 di R.S. in data 09.10.1991, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la superficie utile a destinaz. residenziale (mq 2.400) = L/mq 115.500;
 - per la superficie utile a destinaz. terziario (mq 1.500) = L/mq 430.000.

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 3,72.

PP 3 – S. AGOSTINO

- Impresa G. Faggionato & C. – parte commerciale, direzionale, artigianale: con la convenzione n. 25.470 di R.S. in data 28.12.1992, i corrispettivi per la concessione del diritto di superficie sono stati fissati come segue:
 - per la superficie utile a destinaz. residenziale (mq 1.200) = L/mq 115.500;
 - per la superficie utile a destinaz. terziario (mq 1.150) = L/mq 430.000)

Il coefficiente di proporzionalità, nel caso specifico, risulta pari a 3,72.

Come già rilevato con il citato provvedimento di Giunta Comunale n. 339/2000, applicando i criteri previsti dalla Legge Regionale 42/99, potrebbe verificarsi che in qualche caso il valore (definito dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma 48 dell'art.3 della L.448/98) risultasse negativo.

Tale fattispecie, di principio, non può essere accettata in quanto la trasformazione del diritto di superficie in proprietà rappresenta sempre un fattore positivo che sicuramente determina un maggior valore dell'immobile in esame.

Il già citato provvedimento di Giunta Comunale 339 del 25.05.2000, in considerazione di quanto sopra esposto, fissava come segue i minimi per le unità immobiliari a destinazione residenziale:

- L. 3.000.000 (€ 1.549,37) per gli appartamenti di consistenza catastale fino a 5 vani;
 - L. 5.000.000 (€ 2.582,28) per gli appartamenti composti da oltre 5 vani catastali;
 - L. 8.000.000 (€ 4.131,66) per le case a schiera;
 - L. 10.000.000 (€ 5.164,57) per le abitazioni situate in edifici mono o bifamiliari.
- I suddetti importi minimi vengono aggiornati applicando la rivalutazione monetaria secondo gli indici e arrotondati come di seguito indicato:
- € 1.800,00 per gli appartamenti di consistenza catastale fino a 5 vani;
 - € 3.000,00 per gli appartamenti composti da oltre 5 vani catastali;
 - € 4.800,00 per le case a schiera;
 - € 6.000,00 per le abitazioni situate in edifici mono o bifamiliari.

Analogamente si ritiene di dover operare anche per le destinazioni commerciale, artigianale e direzionale; pertanto si ritiene opportuno determinare i minimi assoluti (in relazione alle sopraccitate destinazioni d'uso) circa i corrispettivi da versare al Comune, come segue:

- € 4.800,00 per le unità immobiliari con destinazione direzionale di consistenza catastale fino a 5 vani;
- € 8.400,00 per le unità immobiliari con destinazione direzionale di consistenza catastale compresa tra i 5 e i 7 vani;
- € 12.000,00 per le unità immobiliari con destinazione direzionale di consistenza catastale oltre i 7 vani;
- € 4.800,00 per le unità immobiliari a destinazione commerciale con superficie catastale fino a 30 mq;
- € 8.400,00 per le unità immobiliari a destinazione commerciale con superficie catastale compresa tra i 30 mq e i 60 mq;
- € 12.000,00 per le unità immobiliari a destinazione commerciale con superficie catastale compresa tra i 60 mq e i 90 mq;
- € 18.000,00 per le unità immobiliari a destinazione commerciale con superficie catastale compresa tra i 90 mq e i 120 mq.
- Per unità immobiliari con destinazione commerciale con superficie catastale oltre 120 metri quadrati, si applicherà il minimo di cui al punto precedente (euro 18.000,00) aumentato di € 135,00 (centotrentacinque/00) per ogni metro quadrato di superficie catastale eccedente i mq 120,00.

Per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà di eventuali magazzini e rimesse, si ritiene di utilizzare sempre lo stesso criterio di proporzionalità più sopra citato (riferito ai prezzi stabiliti dalle convenzioni per eventuali rivendite) sia

per quanto attiene il corrispettivo di trasformazione, sia per quanto attiene i minimi in relazione a quelli ora proposti.

Atteso che il provvedimento consiliare n. 35 del 18 maggio 1999 precisa, al punto 6) del dispositivo: “di prevedere in alternativa alla stipula della nuova convenzione di cui all’allegato al presente provvedimento, l’estinzione di ogni vincolo gravante sull’immobile. Ciò verso il pagamento di un corrispettivo calcolato con i criteri di cui alla L. 448/98 sopraccitata, rapportato alla durata massima della convenzione, detratto il tempo trascorso dalla stipula della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree, oltre al versamento del costo di costruzione rivalutato all’attualità”, coerentemente a quanto definito con la delibera di Giunta Comunale n. 339/2000, anche per le ipotesi sopra esaminate (trasformazione del diritto di superficie per le unità immobiliari con destinazione commerciale e/o direzionale) dovrebbero essere applicati gli stessi criteri di valutazione di cui al già sopraccitato provvedimento consiliare n.35/99.

A conclusione del presente paragrafo, si può affermare che la deliberazione consiliare n. 35/99 dava atto:

- della trasformazione del diritto di superficie in proprietà che riguardava una volumetria di circa mc 625.000 pari a circa 1.500 alloggi, oltre ad una volumetria di mc 12.700 circa con destinazione commerciale e direzionale;
- di ricavi provenienti dall’operazione in parola stimati in larga massima di 5 milioni di euro.

Atteso quanto sopra esposto, si può sostenere che le previsioni ipotizzate possono essere raggiunte considerando che, fino ad oggi, la trasformazione:

- è stata richiesta da poco più di un terzo delle persone alle quali è stata formulata la proposta;
- ha procurato un incasso pari a circa la metà di quanto previsto.

Per quanto riguarda i tempi per l’ultimazione delle operazioni di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e/o per l’eliminazione dei vincoli decennali e ventennali, si stima che gli stessi possano essere contenuti entro un limite di circa cinque anni con una previsione, in larga massima, di un introito per le casse comunali di € 3.000.000,00 circa.

4.2 L’alienazione di beni patrimoniali funzionalmente non strategici

Si ritiene che nel triennio in esame possano essere alienate le unità immobiliari di seguito elencate, in base a quanto disposto dalla legge 24.12.1993 n. 560 – art.1 – comma 15 (alienazione anche di unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica) per le finalità di cui al comma 5 dello stesso articolo 1 (realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo dell’e.r.p.).

Si considera che le unità immobiliari di cui trattasi possano essere alienate verso un corrispettivo che, prudenzialmente, si calcola pari al valore catastale così come previsto dal comma 10 – art. 1 – della suddetta L. 560/93 fatte salve, in ogni caso, le specifiche stime che verranno redatte di volta in volta in occasione delle singole alienazioni.

UNITÀ IMMOBILIARI DI POSSIBILE ALIENAZIONE

Negozi facenti parte di complessi di edilizia residenziale pubblica

- Casermon

- Negozio Fg. 1 - mapp. 274 sub. 1 – Via GB. Vico n. 1
cat. C/1 cl. 9 val. cat. € 27.500,00 ca.
- Negozio Fg. 1 - mapp. 329 sub.15 – Via Fra P. Sarpi
cat. C/1 cl. 10 val. cat. € 18.000,00 ca.
- Negozio Fg. 1 - mapp. 186 sub. 1 – Via GB. Vico n. 45
cat. C/1 cl. 9 val. cat. € 21.500,00 ca.
- Negozio Fg. 1 - mapp. 186 sub. 7 – Via B. Pajello n. 59
cat. C/1 cl. 9 val. cat. € 5.500,00 ca.
- Negozio Fg. 1 - mapp. 186 sub. 8 – Via B. Pajello n. 61
cat. C/1 cl. 9 val. cat. € 5.500,00 ca.
- Negozio Fg. 1 - mapp. 186 sub. 9 – Via B. Pajello n. 63
cat. C/1 cl. 10 val. cat. € 9.500,00 ca.

- Contrà Porta Santa Lucia

- Negozio Fg. 6 - mapp. 109 sub. 17 – Contrà Porta S. Lucia
cat. C/1 cl. 11 val. cat. € 96.000,00 ca.
- Negozio Fg. 6 - mapp. 109 sub. 18 – Contrà Porta S. Lucia
cat. C/1 cl. 12 val. cat. € 51.500,00 ca.
- Negozio Fg. 6 - mapp. 109 sub. 19 – Contrà Porta S. Lucia
cat. C/1 cl. 12 val. cat. € 47.000,00 ca.

- Contrà Porta Santa Croce

- Negozio Fg. 3 - mapp. 37 sub. 6 – Contrà Porta S. Croce
cat. C/1 cl. 12 val. cat. € 33.500,00 ca.

- Contrà Santa Caterina angolo Viale Margherita

- Ufficio Fg. 7 - mapp. 359 sub. 22 – Viale Margherita n. 58
cat. A/10 cl. 5 val. cat. € 45.000,00 ca.
- Ufficio Fg. 7 - mapp. 359 sub. 23 – Viale Margherita n. 58
cat. A/10 cl. 5 val. cat. € 45.000,00 ca.
- Negozio Fg. 7 - mapp. 359 sub. 24 – Viale Margherita n. 60
cat. C/1 cl. 13 val. cat. € 54.000,00 ca.

- Strada del Pasubio

- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 1 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 2.400,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 2 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 3.000,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 3 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 3.000,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 4 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 2.400,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 5 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 4.200,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 6 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 4.200,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 7 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.500,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 8 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 1.900,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 9 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 3.000,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 10 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.500,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 11 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 3.000,00 ca.

- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 12 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 2.200,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 13 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 2.400,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 14 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.800,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 15 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.800,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 16 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.800,00 ca.
- Rimessa Fg. 56 - mapp. 378 sub. 17 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/6 cl. 4 val. cat. € 3.800,00 ca.
- Deposito Fg. 56 - mapp. 378 sub. 18 – Strada del Pasubio n. 243
cat. C/2 cl. 3 val. cat. € 3.000,00 ca.

per un totale di circa 516.400,00 euro, di valore catastale, fatte salve, in ogni caso, le specifiche stime che verranno redatte di volta in volta in occasione delle singole alienazioni, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Agenzia del Territorio. E' comunque ipotizzabile una previsione di entrata pari al 250% del valore catastale vale a dire un introito circa di € 1.290.000,00.

Rimesse di via Schiavo

Trasformazione del diritto di superficie in proprietà relativamente alle aree di sedime delle rimesse riguardanti n. 23 ditte titolari, per un totale di circa € 17.300,00.

Criterio di stima

La Regione Veneto, in data 9 settembre 1999, ha emanato la legge n. 42 "Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l'edilizia convenzionata"; l'applicazione di tale legge permette di determinare il costo dell'area e il prezzo convenzionale di cessione degli alloggi.

Con tale metodo si può determinare il valore dell'area (prezzo d'esproprio) applicando pedissequamente i parametri fissati dal punto 2. della tabella 3 allegata alla L.R. 42/99; trattandosi di edilizia convenzionata, si ritiene corretto asserire che il costo dell'area coincide con il prezzo di esproprio.

La tabella di cui sopra permette l'individuazione della percentuale di incidenza del costo dell'area rispetto al costo di costruzione calcolato secondo quanto previsto dalla suddetta legge 42/99.

I parametri della tabella 2 sono determinati, per zona territoriale omogenea, in relazione all'ampiezza del Comune, alla tipologia edilizia e alla densità fondiaria.

Considerato quanto sopra esposto, si ritiene opportuno proporre il sistema in parola per la determinazione dell'importo corrispondente all'indennità di esproprio, importo che diventa base di calcolo per la definizione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Il corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà deve essere pari al 60% dell'indennità di espropriazione, detratto il corrispettivo già a suo tempo versato, rivalutato ad oggi.

In ogni caso, per ovvie ragioni di valore patrimoniale, il corrispettivo non potrà essere inferiore a € 700,00 per ciascuna unità immobiliare.

Perciò:

- per le 20 rimesse i cui proprietari avevano già versato un certo importo, il corrispettivo del diritto di superficie ora richiesto è rappresentato dal “minimo” di euro 700,00 per rimessa;
- per le altre 3 rimesse, per le quali nel corso degli anni non è stato versato alcunchè, viene ora richiesto un corrispettivo corrispondente a € 1.100,00 per ciascuna unità immobiliare.

La trasformazione del diritto di superficie in proprietà comporta la stipula di una nuova convenzione per la cessione della proprietà dell'area di sedime delle rimesse in parola.

5. QUADRO DI RIFERIMENTO OBIETTIVI/RISORSE/SPESA

PROGRAMMA INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA PER GLI ANNI 2007-2009					
DEFINIZIONE INTERVENTO	DEFINIZIONE OBIETTIVO FISICO	NUMERO ALLOGGI	RISORSA DI ENTRATA DA PRIVATI	RISORSA DI ENTRATA DA BILANCIO COM. E/O FINANZIAMENTI PUBBLICI	VOCE DI SPESA
			(euro)	(euro)	(euro)
Il nuovo piano per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica	Realizzazione nuovi alloggi PEEP	48 (*)			
Nuovi alloggi e.r.p. nel P.P.9	Realizzazione programma Edilizia Convenzionata	28			
Disponibilita' alloggiativa e.r.p. per la locazione COMUNE - ATER		124	(**)		(**)
Acquisto alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico	Acquisizione nuovi alloggi (massimo n. 100)	100		8.882.700,00	12.000.000,00
Programmi edilizi integrati con Enti Pubblici e/o privati	Recupero nuovi alloggi	30		3.600.000,00	3.600.000,00
Riduzione aliquota ICI agevolata	Riduzione aliquota ICI mediante rimborso anno 2008-2013 per un numero di circa n. 200 alloggi annui	200			370.000,00
Integrazione fondo art. 11 L.431/98 (fondo sociale affitti)					450.000,00
Il sistema degli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi di proprietà privata (art. 2, comma 3 legge n. 431/98)	Concessione incentivi	180			270.000,00
Servizi ai cittadini in materia abitativa/sociale	Migliorare l'assistenza per servizi ai cittadini in materia abitativa/sociale	---			100.000,00
La cessione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie nei Piani di Zona	Introiti per trasformazione regimi patrimoniali	---	3.000.000,00		
L'alienazione di beni patrimoniali funzionalmente non strategici	Cessione unità immobiliari non residenziali	---	1.307.300,00		
	T O T A L E	710	4.307.300,00	12.482.700,00	16.790.000,00

(*) Alloggi da realizzarsi in regime di edilizia convenzionata con privati lottizzatori (vedasi PIRUEA COTOROSSÌ e PDL 216 ANCONETTA pag. 17 e segg.)

(**) Interventi a carico degli Enti Gestori AMCPS-ATER



COMUNE DI VICENZA

Proposta di deliberazione
del Consiglio Comunale

Prot. Gen. N. _____ Cat. _____ Cl. _____ Fasc. _____

Deliberazione del _____ n. _____

Visto: L'Assessore proponente: _____

OGGETTO: COMUNICAZIONI – Indagine in materia di Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito della Regione Veneto.

L'Assessore Patrizia Barbieri, presenta la seguente relazione:

In data 27 febbraio 2006 la Corte dei Conti Sezione Regionale del Veneto inoltra al Comune di Vicenza il referto di cui all'oggetto per gli adempimenti di cui al comma 6, art. 3 della Legge 14 gennaio 1994, n. 20 e precisamente " ... Le amministrazioni comunicano alla Corte e agli organi elettivi, entro sei mesi dalla data di ricevimento della relazione, le misure conseguentemente adottate" a seguito delle risultanze dell'indagine.

L'indagine sull'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) relativa al territorio veneto, si inserisce nel quadro di una indagine nazionale, avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti. Essa ha rilevato le caratteristiche salienti del "sistema edilizia residenziale pubblica" nella Regione ed ha enucleato, da un lato, le caratteristiche gestionali dell'attività svolta nell'arco temporale che va dal 1998 al 2004 e, dall'altro, le modalità attraverso le quali la Regione Veneto ha dato attuazione al disposto di cui al D.Lgs.112/98 ("Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed enti locali, in attuazione della Legge 15 marzo 1997, n. 59"). L'arco temporale di riferimento è stato determinato nel periodo 1998-2004 in considerazione del fatto che sono cessati i flussi di finanziamento statali e che la maggior parte degli IACP regionali sono stati trasformati in Enti Pubblici Economici (in Veneto denominati ATER).

L'analisi si è sviluppata attraverso due partizioni successive di cui la prima, già deliberata dalla Sezione di Controllo nella seduta del 24 novembre 2005 e già pubblicata, ha verificato le modalità operative della Regione nella sua veste di ente che programma, dirige, controlla e legifera in materia; la seconda, oggetto del presente referto, effettuata nei confronti della sola ERP sovvenzionata, è stata rivolta ai Comuni ed alle Aziende territoriali (ATER). Essa si è preoccupata di analizzare la consistenza del patrimonio e di verificare le metodologie ed i criteri di gestione del patrimonio rilevato. In tale fase l'analisi è scesa nel dettaglio della gestione analizzando la consistenza del patrimonio, le spese di gestione, le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei canoni e le relative modalità di accertamento, pagamento e riscossione, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari, etc.

Destinatari dell'indagine sono stati i Comuni di Venezia, Padova, Verona, Vicenza, Treviso, Rovigo, Belluno, Cadoneghe, Battaglia Terme e Noventa Padovana; le Aziende territoriali (ex IACP); lo Stato (Agenzia del Demanio) in quanto non ancora definite, nell'arco temporale di riferimento, le procedure di cessione degli immobili ex l. 388/2000 ed ex l. 449/1997.

In attuazione del D.Lgs. 112/98 la Regione Veneto ha emanato la LEGGE REGIONALE 13 APRILE 2001 N. 11 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali), con la quale ha provveduto ad individuare le funzioni amministrative da esercitarsi unitariamente a livello regionale ed ha disciplinato il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle Autonomie funzionali. L'esame del disposto normativo ha evidenziato come ai Comuni sia stato delegato (art. 66):

il rilevamento del fabbisogno di ERP;

l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici;

l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dall'art. 20 della legge n. 179/92 così come sostituito dall'art. 3 della legge n. 85/94;

l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;

l'accertamento del rispetto delle disposizioni in materia di limiti di superficie e di caratteristiche tecniche degli alloggi ERP da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi.

La quantificazione del fabbisogno abitativo avviene su base annuale e con metodologie manuali poiché la Regione non dispone di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati.

L'analisi dei dati ha evidenziato che, rispetto al rilevato fabbisogno abitativo complessivo della Regione, la percentuale di soddisfacimento è pari al solo 6,85% (3.382 domande su 49.394), in particolare per la provincia di Vicenza, il numero delle domande soddisfatte risultano n. 972 su n. 12.063 pari a 8,06%.

La maggiore concentrazione di fabbisogno abitativo in base ai dati dell'ultima graduatoria (anno 2002) si è localizzata principalmente nelle Province di Venezia, di Vicenza e Padova. Considerevoli anche i dati delle Province di Treviso e Verona (+/- 2.000 richieste), marginali Belluno e Rovigo. In termini assoluti, invece, il dato aggregato (1999-2002) vede, nell'ordine, le Province di Venezia, Vicenza, Padova, Verona, Treviso, Rovigo, Belluno.

L'attività di quantificazione coincide con quella della ricognizione delle risorse disponibili. Tutta l'attività programmatoria viene poi basata su detta ricognizione. La Regione Veneto sviluppa le proprie politiche abitative privilegiando le attività atte a sviluppare la potenzialità del patrimonio di ERP delle ATER o dalle stesse gestito, in un quadro "comunque di reale equilibrio di bilancio e di massima salvaguardia delle categorie sociali più deboli".

I criteri adottati per il riparto delle risorse sul territorio e per la determinazione dell'ammontare dei finanziamenti per province, relativamente sola ERP sovvenzionata, sono ancora quelli determinati con il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992-1995", i cui parametri vengono individuati con riferimento alla popolazione, agli sfratti e al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La ripartizione delle risorse tra i settori di intervento, nel periodo relativo agli anni 1998-2004, è avvenuto nella misura del 70% per interventi di recupero urbano e

per i programmi integrati; nella misura del 20% per gli interventi da destinare alla locazione; nella misura del 10% per i programmi complessi "contratti di quartiere". Agli interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso, prioritariamente, il riuso di edifici o aree dismesse in attuazione del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001-2003" è stata, invece, riservata una quota non inferiore al 35%. Le modalità di ripartizione tra gli operatori di uno stesso settore sono, invece, determinate con il bando di concorso. Ai fini della formulazione delle graduatorie provinciali sono stabiliti dei punteggi da assegnare alle proposte. Il bando stabilisce, altresì, come deve essere attribuita la precedenza nella

graduatoria a parità di punteggio.

La funzione di monitorare il fabbisogno, l'attuazione degli interventi programmati e la spesa nonché di vigilare sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi compete alla Regione la quale utilizza, quali strumenti di monitoraggio e controllo in itinere ed ex post, quelli di cui all'art. 5 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 consistenti nella istituzione, presso ciascuna ATER, di un Comitato Tecnico avente con funzioni consultive, tra gli altri, sugli atti tecnici ed economici relativi agli interventi di ERP sovvenzionata e agevolata.

Ai Comuni compete, invece, l'accertamento, nel territorio di pertinenza, dei requisiti soggettivi per l'accesso al finanziamento di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici e l'accertamento del rispetto delle norme nella realizzazione degli interventi di ERP con contributi pubblici da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi.

La Regione Veneto ha autorizzato un finanziamento complessivo di €. 840.364.375,12, composto per il 45,6% (€. 383.477.282,60) da trasferimenti ex l. 457/78, per il 29,8% (€. 250.838.043,44) da trasferimenti ex l. 179/92, per il 23,9% (€. 200.964.433,70) da trasferimenti ex l. 67/88 e per lo 0,6% (€. 5.084.615,38) per trasferimenti ex GESCAL.

Detto finanziamento, di cui è stato erogato l'importo di €. 816.247.637,74, ha riguardato n. 1.332 interventi avviati dalle ATER del Veneto per complessivi 30.684 alloggi. Il finanziamento autorizzato più elevato è riconducibile all'ATER di Venezia, con un importo erogato di €. 192.588.147,77 pari al 22,92% del totale, per interventi su n. 9.580 alloggi, con una media per alloggio di €. 18.166; quello, invece, di minor importo è riconducibile all'ATER di Belluno, a cui sono stati trasferiti complessivamente €. 46.446.969,34, pari al 5,53% del totale, per interventi su n. 2.271 alloggi, con una media alloggio di €. 20.392. Il finanziamento con fondi ex GESCAL ha riguardato quattro Aziende su sette con percentuali oscillanti tra il 6,6% (Belluno) e il 37,4% (Venezia), mentre per le ATER di Verona, Vicenza e Treviso non risulta alcuna utilizzazione di fondi di tal genere.

La consistenza complessiva del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale relativa alle sette ATER, ai sette capoluoghi di provincia e ai tre Comuni scelti a campione passa da 44.361 unità del 2001 alle 45.369 dell'esercizio 2003 ed il valore complessivo dello stesso al 31 dicembre 2003 è di 1.415.813.843,06 euro, ascrivibile per il 52,7% (ca. 746,3 ml di euro) al patrimonio delle sette

Aziende, proprietarie del 79,1% degli alloggi, pari a 35.901 unità, e per il 47,3% (ca. 669,5 ml di euro) all'intero patrimonio dei 10 Comuni oggetto dell'indagine (9.468 alloggi).

Per quanto concerne la consistenza del patrimonio delle ATER la situazione emersa è la seguente: l'ATER di Rovigo segna l'aumento più consistente nel triennio 2001/2003, con +15,8; l'ATER di Verona rappresenta la seconda maggiore variazione assoluta (+167 alloggi) mentre la seconda variazione percentuale più consistente è ascrivibile all'ATER di Belluno (+ 8,6%); l'ATER di Venezia mantiene inalterata nel triennio la sua posizione di Azienda proprietaria del maggior numero di alloggi in rapporto al totale ATER (27,8% del totale 2001, 26,8% del totale 2003): per contro, la stessa si contraddistingue per la diminuzione più sostenuta (-168 alloggi, quale differenza tra nuove costruzioni e alloggi venduti), passando da un patrimonio immobiliare di ERP di 9.795 unità nel 2001 a 9.627 dell'ultimo esercizio considerato; l'ATER di Padova rappresenta la seconda Azienda per numero di alloggi di proprietà (7.399 unità nel 2001 e 7.412 nel 2003) e mantiene pressoché inalterato il numero delle proprietà nel triennio; l'ATER di Treviso rimane la terza Azienda per numero di alloggi di proprietà nel triennio considerato, pur registrando una diminuzione del patrimonio nel biennio 2001/2002 di 198 unità, per poi aumentare di 175 unità abitative nel biennio 2002/2003; **l'ATER di Vicenza rappresenta, invece, l'Azienda con le minori oscillazioni relative all'ammontare del patrimonio di ERP nel triennio (4.130 alloggi nel 2001, 4.132 nel 2002 e 4.123 nel 2003).**

La consistenza patrimoniale ERP delle Amministrazioni comunali interessate all'indagine (tabella 1/a), ammonta, nel 2003, a 9.468 alloggi ERP di proprietà. L'incremento nel triennio considerato è pari a n. 338 unità riconducibili essenzialmente al Comune di Treviso che dal 2001 aumenta il proprio patrimonio del 171,5%, passando da 260 a 706 unità. Il Comune di Padova, secondo come consistenza, segna una diminuzione costante nel triennio, passando da 1.792 unità del 2001 alle 1.720 del 2003; lo stesso dicasi anche per il Comune di Vicenza, che denota un andamento decrescente del -2,8% tra il 2001 e il 2003. Le restanti Amministrazioni comunali mantengono nel triennio pressoché lo stesso numero di unità abitative, in particolare il Comune di Verona, che con 3.707 unità (dato 2003) rappresenta la realtà patrimoniale più importante, seguita da Venezia, con 1.635 unità abitative dell'intero patrimonio (il 17,3%).

Per ciò che concerne la localizzazione del patrimonio di ERP sul territorio, con riferimento al totale degli alloggi di proprietà al 31 dicembre 2003, la concentrazione maggiore all'interno dei Piani Peep è riconducibile al patrimonio delle sette ATER (49,2%), con ben 4 percentuali superiori al 50% (tabb. 2 e 2/bis). Relativamente alla vetustà delle abitazioni, il 56,3% del patrimonio rilevato è stato ultimato in epoca precedente al 1° gennaio 1981, il 28,1% nel periodo 1981-1990 ed il 15,5% nel periodo successivo al 1° gennaio 1991.

L'elevata vetustà concerne tutte e sette le ATER della quali quella di Venezia primeggia con 6.608 alloggi vecchi (68,6%), seguita dall'ATER di Padova con 4.453 alloggi vetusti su un patrimonio di 7.412. Tra le sette Aziende venete, quella di Belluno primeggia percentualmente per il patrimonio collocabile nella fascia mediana di costruzione (1981/1990). **L'ATER di Vicenza, invece, si evidenzia percentualmente per le nuove costruzioni, ovvero per gli alloggi terminati in epoca successiva al 31.12.1990, che rappresentano il 27,3% del patrimonio.** La ristrutturazione ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (4.094 su 35.901) ed in questo settore Venezia risulta

essere in termini assoluti l'Azienda con il maggior numero di alloggi risanati (n. 1.309), mentre Treviso rileva la percentuale più elevata (21,6%) di alloggi interessati da interventi di risanamento conservativo rapportati al totale alloggi 2003.

Sul fronte delle Amministrazioni comunali interessate all'indagine (tabelle 2/a e 2/a bis), la percentuale del totale degli alloggi di proprietà inseriti nei Piani Peep è contenuta al 18,7%: come per le Aziende, anche il patrimonio comunale registra un'alta percentuale di alloggi ultimati prima del 1 gennaio 1981 (+55,1%), che diminuisce nei due periodi successivi (29,7% e 15,3%).

Anche per il versante comunale, il risanamento ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (1.078 su 9.468): in particolare si evidenziano il Comune di Vicenza, con il 42,3%, pari a 642 alloggi ristrutturati su 1.519, e il Comune di Verona, con il patrimonio più cospicuo, che contabilizza 322 abitazioni risanate su 3.707. Il Comune di Rovigo, che non presenta alloggi ultimati dopo il 1 gennaio 1991, ha la seconda percentuale di alloggi risanati (20,5%, pari a 23 alloggi).

Tra il 1999 e il 2003, sia le ATER che le Amministrazioni comunali rilevano (tab. 13) minori interventi conservativi rispetto agli interventi di riatto: 1.368 interventi di risanamento conservativo e 3.967 interventi di riatto nel quinquennio per le ATER, 343 ristrutturazioni e 2.221 interventi di riatto per i Comuni.

Tra le Amministrazioni comunali, il maggior numeri di interventi conservativi è riconducibile a Vicenza (145 complessivi, di cui 52 nell'esercizio 2000), seguita da Verona con 70 ristrutturazioni concentrate nell'ultimo esercizio su un totale di 98.

Dei 50 interventi del Comune di Venezia, nessuno è riconducibile ad alloggi propriamente ERP. Il Comune di Padova concentra i complessivi 49 interventi nei primi tre esercizi, in particolare nell'esercizio 1999, con 36 ristrutturazioni. Il Comune di Rovigo rileva un solo intervento di risanamento conservativo nell'ultimo esercizio considerato. Diversa la situazione del Comune di Treviso, in cui gli interventi di risanamento sono di competenza ATER.

Per ciò che concerne i riatti a seguito del rilascio dell'alloggio da parte dell'inquilino, i più numerosi sono riconducibili alle ATER di Padova (1.098), Venezia (879) e Vicenza (543); tra i 485 e i 396 si posizionano Rovigo, Verona e Treviso, e sono 125 gli interventi del medesimo genere dell'ATER di Belluno.

Sul fronte comunale, elevati gli interventi di riatto relativi al Comune di Verona (1.005). Quelli del Comune di Venezia interessano complessivamente 483 alloggi, di cui solo il 15% (n. 75) propriamente ERP. **Il Comune di Vicenza contabilizza 405 interventi di riatto, equamente distribuiti nei cinque esercizi.** Per il Comune di Padova sono 251 gli interventi di riatto complessivi mentre per ciò che concerne il Comune di Rovigo, i dati non sono stati disponibili a causa dell'assenza del fascicolo tecnico relativo ad ogni singolo alloggi.

Le risorse utilizzate (tabb. 14 e 15) dalle ATER per la manutenzione ordinaria e straordinaria ammontano nel quinquennio a 86,4 ml di euro, di cui l'86% di derivazione aziendale: le risorse utilizzate dalle Amministrazioni comunali ammontano a 31,4 ml di euro, per il 21% di derivazione regionale.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, le uniche risorse regionali si riferiscono alle Aziende AGECA di Verona (perfetta corrispondenza tra previsione e spesa effettiva, pari a 1,1 ml di euro) e AMGPS di Vicenza (utilizzo di risorse solo negli esercizi 1999 e 2000).

Per quanto concerne il dimensionamento degli alloggi di ERP, l'indagine ha rilevato come solo il 7,8%, pari a 3.551 abitazioni, ha una superficie inferiore ai 45 mq. Tra i Comuni, Verona rileva la seconda percentuale più elevata (25%) ed il più alto numero di abitazioni di ridotte dimensioni (928), seguito da Vicenza, con 300 alloggi inferiori ai 45 mq (19,7%). Tutte e sette le ATER rilevano, invece, percentuali inferiori al 9%: le due percentuali più basse sono riconducibili alle Aziende di Padova (3%) e Treviso (4%), le più elevate (8,8%) appartengono alle ATER di Belluno e Vicenza. Tra le Aziende del Veneto, in termini assoluti Padova e Venezia (rispettivamente con 1.263 e 1.084 alloggi) rappresentano le realtà con il maggior numero di abitazioni di ampie dimensioni.

Per il resto il maggior numero di alloggi (36.413) si concentra proprio all'interno della categoria intermedia, con una percentuale dell'80,1%.

Il 53,2% del patrimonio complessivo delle ATER e dei Comuni è ricompreso nella categoria A/3. Sono, infatti, 24.208 abitazioni di tipo economico di cui 18.199 di proprietà ATER (pari al 50,6% del patrimonio aziendale ERP totale) e 6.009 di proprietà comunale (pari al 63,5% dell'intero patrimonio ERP comunale).

Il restante patrimonio è ascrivibile per il 24,8% alla categoria A/2 (di cui il 27,3% degli alloggi è di proprietà ATER, ed il 15,5% di proprietà comunale), per il 18% alla categoria A/4 (unità immobiliari di tipo popolare con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), per lo 0,8% alla categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare). Residuano, poi, 1.429 alloggi, dei quali 1.328 imputabili all'ATER di Venezia, ascrivibili a categorie superiori ad A/56.

Relativamente ai quesiti istruttori finalizzati ad acquisire il grado di conoscenza, da parte di ciascuno dei soggetti controllati, del patrimonio di propria competenza, l'analisi ha evidenziato che tutte e sette le ATER venete dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP, mentre per ciò che concerne la presenza di un fascicolo di fabbricato esiste piuttosto una pluralità di dossier e di informazioni.

Circa le Amministrazioni comunali oggetto dell'indagine, cinque capoluoghi di provincia su sette dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di

ERP mentre ne risultano sprovviste sia il Comune di Rovigo che quello di Belluno. Dei rimanenti tre Comuni non capoluogo di provincia, solo Battaglia Terme dispone di un archivio patrimoniale informatizzato. **I Comuni di Padova, Vicenza, Verona e Belluno hanno confermato l'esistenza di un "fascicolo del fabbricato" ovvero la presenza di un documento equivalente in cui sono riportate le caratteristiche tecniche del fabbricato stesso, la descrizione degli impianti tecnologici esistenti, gli interventi manutentivi eseguiti e quant'altro è necessario o utile per una adeguata cognizione del patrimonio o almeno alcune di tali informazioni.**

Venezia e Treviso hanno avviato solo nel 2004 la procedura per la creazione del "fascicolo del fabbricato" mentre, per i rimanenti Comuni, solo il Comune di Rovigo ha confermato la presenza di un fascicolo contenente solo i riferimenti catastali e patrimoniali dei fabbricati.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio di ERP, si evidenzia come l'83,1% degli alloggi sia gestita direttamente dall'Ente proprietario. Se le sette ATER gestiscono il 100% del patrimonio ERP (35.901 alloggi), i Comuni gestiscono in proprio il 19,2% della proprietà complessiva (1.816 su 9.468), contro l'80,8% delle unità immobiliari di ERP affidate in gestione a terzi (7.652 alloggi).

Tra le Amministrazioni comunali a non aver affidato il proprio patrimonio di ERP sono ricompresi i tre Comuni minori, e, tra i capoluoghi di provincia, Rovigo, Venezia e Belluno. Padova e Treviso hanno invece affidato la gestione alle competenti ATER, mentre l'AGEC e l'AMCPS sono le Aziende speciali a cui è stata affidata la gestione degli alloggi di proprietà rispettivamente del Comune di Verona e di Vicenza.

Per quanto concerne la consistenza della dismissione del patrimonio di ERP e le risultanze economiche conseguite e l'impiego dato ai ricavi ottenuti, i dati analizzati hanno messo in luce che alla data del 31 dicembre 2003, il ricavato derivante dalle vendite di alloggi effettuate (a partire dal 1994) dalle sette ATER ammonta, a 233,5 ml di euro (tab. 7); il 97,1% del ricavo, pari a 226,7 ml, si riferisce all'incassato da cessioni con impegnativa di vendita in unica soluzione, il restante 2,9% deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione, per un ammontare di 6,8 ml di euro; la vendita complessiva si riferisce a 6.765 alloggi, 614 dei quali venduti ratealmente. Sono state effettuate anche vendite in base a leggi diverse dalla 560/93 per un ricavo totale (inteso come tutti i rientri vincolati alle destinazioni art. 25, legge 513/77) di 8,1 ml di euro, di cui il 97,5% in contanti.

L'Ater di Vicenza rappresenta la seconda Azienda per ricavato da vendite, con 1338 alloggi complessivamente ceduti, dei quali il 97% in contanti, e € 46,1 ml di ricavo.

Per ciò che concerne le cessioni relative alle Amministrazioni comunali oggetto d'indagine (tab. 7/a), esse hanno interessato 871 alloggi, con un ricavo complessivo 28,4 ml di euro. Il 96,9%, pari a 27,5 ml di euro, si riferisce all'incassato da vendite con impegnativa di pagamento in contanti relativo a 786 unità; il restante 3,1%, per un ammontare di circa 868mila euro, deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale della quota del 30%

del prezzo di cessione di 85 unità. Le cessioni sono state effettuate quasi esclusivamente (98,7%, pari al ricavo relativo a 856 alloggi) in base alla l. 560/93: il restante 1,3%, riconducibile unicamente al Comune di Vicenza, rappresenta il ricavo da vendite regolate dalla l. 403/90. Non hanno effettuato alcuna cessione i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Venezia.

Le somme ricavate destinate al reinvestimento (tab. 8) ammontano complessivamente a 287,9 ml di euro, di cui l'88,8% è riferito ai ricavi delle sole ATER. La percentuale più consistente, il 49,5%, pari a 126,6 ml di euro, viene destinato dalle ATER a nuove costruzioni, seguita dal recupero (62,3 ml, pari allo 24,4%), mentre alla manutenzione straordinaria viene destinato il 15%, pari a 38,2 ml di euro. Le destinazioni residuali oscillano tra lo 0,1% del ripiano deficit e il 7,1% dei ricavi non destinati.

Diversa la composizione dei ricavi da vendite utilizzati dalle Amministrazioni comunali, che alla manutenzione straordinaria destinano la quota maggiore (30,4%, pari a 9,8 ml di euro), seguita da 7,8 ml per il recupero (24,1%), laddove le nuove costruzioni e l'acquisto di nuovi edifici utilizzano rispettivamente il 18,6% ed il 17,6% dei ricavi disponibili.

Il trasferimento a Comuni ed ATER degli alloggi di proprietà statale effettivamente destinati a soddisfare esigenze abitative pubbliche ha interessato l'8,1% del totale patrimonio ERP. Su 45.369 alloggi complessivi, gli alloggi trasferiti sono stati 1.922 per i Comuni oggetto d'indagine e 1.742 per le ATER venete, per un totale di 3.664 alloggi. Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, gli alloggi trasferiti rappresentano il 20,3% del totale. Non hanno esercitato la facoltà di acquisto degli alloggi di Stato i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Verona (quest'ultimo nonostante l'espressa richiesta di AGECS, Ente gestore).

Per ciò che concerne le Aziende, gli alloggi trasferiti rappresentano solo il 4,9% del totale. Non si registrano acquisizioni da parte dell'ATER di Venezia. Per quanto concerne l'analisi dei dati forniti ai quesiti istruttori finalizzati a verificare i contenuti della gestione del patrimonio di ERP, nel rimandare all'analisi di dettaglio, si evidenzia, sia pure in estrema sintesi, che tutte e sette le Aziende territoriali venete gestiscono alloggi propriamente ERP, e nessun alloggio definito "ERP altro": la gestione interessa la proprietà delle Aziende, di altri enti pubblici, ma non la proprietà di privati. Il numero complessivo degli alloggi rileva

nel triennio una flessione dell'1,3%, passando da 44.400 a 43.804 unità abitative. In tutti e tre i periodi di riferimento, la diminuzione interessa esclusivamente gli alloggi gestiti di proprietà di Enti pubblici.

Sono sei le Amministrazioni comunali che gestiscono direttamente il proprio patrimonio, di cui 3 capoluogo di provincia. Il Comune di Verona ed il Comune di Vicenza hanno affidato la

gestione degli immobili di proprietà, previo corrispettivo, ad Aziende speciali, rispettivamente AGECS per il Comune di Verona e AMCPS per il Comune di Vicenza. Nel triennio il numero complessivo degli alloggi gestiti dai Comuni e dalle due Aziende speciali rimane pressoché costante, passando da 10.767 unità a 10.757.

Sempre nello stesso periodo di riferimento, la gestione propriamente ERP contabilizza 7.071 alloggi (dati 2003), alla gestione cosiddetta "ERP altro" sono riconducibili 3.686 unità immobiliari. 9 Sono Battaglia Terme, Cadoneghe, Noventa Padovana, Belluno, Rovigo e Venezia.

Il numero complessivo di fabbricati ERP gestiti dagli enti sono 9.125 di cui 7.957 delle ATER e n. 1.168 dei Comuni. Il numero complessivo di condomini formalmente costituiti che interessano edifici in cui sono presenti alloggi ERP sono complessivamente 1.570 di cui 1.361 delle ATER e 209 dei Comuni ed il numero complessivo di condomini formalmente costituiti, in cui l'Ente è in una situazione di minoranza per millesimi, è di n. 1.080 di cui n. 936 delle ATER e n. 144 dei Comuni.

Il canone viene determinato sulla base di quanto prescritto dall'art. 18 della l.r. 10/96. Sostanzialmente gli utenti sono divisi per fasce reddituali. Il reddito di riferimento per l'accesso al beneficio è composto dai redditi di tutto il nucleo familiare. Determinato in tal modo il reddito complessivo del nucleo familiare, lo si ascrive alla fascia reddituale di competenza che, a sua volta, determina il canone da applicare. Chiaramente, al variare del reddito complessivo varia anche la collocazione nelle fasce reddituale. La legge, comunque, tutela talune categorie di soggetti e prevede altresì la fascia dei soggetti non aventi titolo.

Il volume di entrata da canoni di locazione nel triennio 2001-2003, distinto per i 10 Comuni campionati e per le sette Aziende territoriali, è evidenziato nelle tabelle 6 e 6/a. Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali (tabella 6/a), si registrano entrate complessive per 42,3 ml. Il trend segna un aumento costante, con una variazione del 4,66% (ca. 637 mila euro) tra le entrate del primo (in termini assoluti 13,7 ml nel 2001) e dell'ultimo esercizio considerato (14,3 ml di euro).

Come precedentemente accennato, l'unica Amministrazione comunale a quantificare il canone secondo criteri diversi dalla l.r. 10/96 è Noventa Padovana, che applica le prescrizioni di cui alla l. 431/98. Sia il canone medio sia il canone minimo sono, quindi, nettamente superiori alle restanti realtà comunali: il canone minimo applicato è di 115,19 euro, mentre il canone medio si attesta a 348,19 euro mensili. Il canone minimo più basso spetta a Cadoneghe, che gestisce un unico alloggio di proprietà, e per il quale introita mensilmente 7,93 euro. Venezia, Treviso, Verona e Padova presentano canoni medi sopra i 100 euro mensili. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, co. 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le

organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i Comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata".(rispettivamente 137,65, 110, 107,50 e 104 euro al mese), e canoni minimi ricompresi tra 8,27 e 9 euro mensili.

Vicenza e Rovigo applicano canoni minimi rispettivamente di 8,26 e 8,27 euro, mentre 15,86 e 12,40 euro mensili sono i canoni minimi richiesti da Battaglia Terme e Belluno.

Più omogenei i canoni minimi relativi alle ATER, fissati a 8,27 euro mensili per sei Aziende su sette (9 euro per l'ATER di Padova).

Il dato relativo alla morosità complessiva al 31 dicembre 2003, ammonta a 15,7 ml di euro. La composizione della morosità totale è per il 67,73% (10,7 ml di euro) relativa alla gestione ATER, e il restante 32,27% di pertinenza comunale (pari a 5,1 ml di euro). Tra le ATER, Belluno rileva la morosità complessiva più contenuta (2,59% del totale ATER, pari a ca. 273 mila euro) mentre quella più elevata è riconducibile all'ATER di Venezia, con ca. 5,9 ml di euro (55,91% del totale ATER e il 37,70% del totale generale). Tra i Comuni, si rileva assenza di morosità per i tre Comuni minori (Battaglia Terme, Cadoneghe e Noventa Padovana). Per contro, consistente risulta essere il mancato recupero relativo ai Comuni di Venezia e Padova.

Relativamente al triennio 2001/2003, la morosità riconducibile alla gestione ATER e ai 10 Comuni oggetto di indagine è stata di 8,9 ml di euro, di cui il 63,25% (pari a 5,6 ml di euro) riconducibile alla gestione ATER, e il 36,75% riferibile alla gestione dei Comuni.

Tutte e sette le Aziende segnano comunque un aumento dei canoni scaduti e non riscossi nel triennio, con una crescita molto più marcata rispetto all'aumento delle entrate da canoni. La variazione percentuale complessiva tra la morosità del primo e dell'ultimo esercizio risulta del 108,12%, 1,4 ml in termini assoluti, laddove si registra una variazione dell'entrate da canoni dello 1,18%, circa 615mila euro.

Per quanto concerne i 10 Comuni oggetto di indagine, la percentuale di morosità nel triennio è stata del 7,72%, pari a 3,3 ml di euro, su una entrata da canoni di 42,3 ml. Il Comune di Verona, tramite AGECS, rileva una percentuale molto modesta (0,59%, pari a 67mila euro) a fronte di 11,4 ml di entrate da canoni nel triennio.

L'assenza di azioni per recupero crediti più significativa, data la presenza di elevata morosità, è riferita al Comune di Venezia, che rileva solo 83 procedure extragiudiziali nel 2003, e nessun procedimento amministrativo né azione giudiziale avviati nei tre esercizi. Nel fare rimando all'apposita partizione del referto, si evidenzia che il progetto di recupero crediti per gli anni pregressi è stato iniziato dall'Amministrazione veneziana solo a partire dalla seconda metà del 2004, con l'avvio di 150 procedimenti (tra ERP e "ERP altro") riferiti ad importi di morosità non superiori a 200 euro, e di 114 procedimenti riferiti agli anni 1999-2000.

Il Comune di Verona, tramite AGECE, rileva il più basso indice di morosità nel triennio e restituisce tra le Amministrazioni comunali il più alto numero di azioni intraprese per il recupero del credito; in particolare risultano in crescita le procedure extragiudiziali (da 453 nel 2001 a 596 nel 2003).

All'assegnazione degli alloggi, la cui disciplina è rinvenibile negli artt. 9 e 10 della l.r. 10/96, si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, annualmente dai singoli Comuni entro il 30 settembre, indipendentemente dalle effettive disponibilità di alloggi da assegnare. Infatti, non viene messo a concorso il numero effettivo degli alloggi disponibili bensì si redige una graduatoria dei concorrenti ai quali assegnare gli alloggi, a mano a mano che quest'ultimi divengono fruibili.

L'assegnazione effettuata ai sensi dell'art. 9 della l.r. 10/96 individua l'aspirante assegnatario, sulla scorta della graduatoria definitiva di ERP vigente al momento dell'assegnazione. Il possesso dei requisiti di cui all'art. 2 della stessa legge si attesta tramite autocertificazione. L'attribuzione dell'alloggio avviene con riferimento agli standard abitativi (numero dei componenti familiari rapportato alla superficie) ed è di competenza del Comune il quale indice i bandi di concorso, provvede all'istruttoria delle domande presentate, alla redazione della graduatoria provvisoria e all'approvazione di quella definitiva. Sono previste, altresì, sistemazioni provvisorie per una durata massima di due anni ed ulteriori modalità di assegnazione diverse da quella previste dalla l.r. 10/96 (Verona, Rovigo, Belluno).

Per queste si rimanda al testo integrale del referto.

Il criterio per la determinazione del reddito è costituito dal reddito lordo indicato nella dichiarazione fiscale dell'anno. Le ATER subentrano nella stipula dei contratti di locazione e per la successiva gestione degli immobili e dell'utenza.

Il numero complessivo degli alloggi assegnati a nuovi inquilini nel triennio (tab. n. 10) ammonta a 5.931 unità, di cui il 67% (pari a 3.972 alloggi) è riferito alle ATER ed il restante 33% alle Amministrazioni comunali (pari a 1.959 alloggi).

Su un totale di 53.226 alloggi ERP gestiti da Aziende territoriali ed Amministrazioni comunali, il 4,85%, pari a 2.581 unità abitative, risultava non essere occupato alla data del 31 dicembre 2003 (tabelle 11 e 11/a).

Per quanto concerne le sette Aziende, la più alta percentuale relativa alla mancata occupazione è riconducibile all'ATER di Rovigo, con 417 (il 9,59%) alloggi non occupati su 4.350. Di questi n. 256 (il 61,39%) risultava, alla data della rilevazione, in attesa e/o in corso di interventi di manutenzione (dato unico), e n. 136 (il 32,61%) in attesa di assegnazione. Anche il dato relativo alla durata della mancata occupazione si attesta al livello più elevato ossia superiore ai 12 mesi la non occupazione causa manutenzione e oltre 3 mesi la non occupazione causa mancata assegnazione.

Tra le Amministrazioni comunali, relativamente ai soli alloggi ERP gestiti, risulta non occupato il 5,09% degli alloggi complessivi. La non occupazione deriva da lavori di

manutenzione in corso per il 48,65%, ovvero perché l'immobile è in attesa di interventi manutentivi per il 39,75%. Tra i Comuni capoluogo di provincia, sono Padova e Treviso a rilevare rispettivamente la percentuale più bassa (2,15%) e più alta (21,81%) di alloggi ERP non occupati.

L'analisi ha, poi, evidenziato (tab. 12) che globalmente, alla data del 31 dicembre 2003, su un totale alloggi ERP gestiti di 53.226 le unità abitative di ERP occupate da soggetti sine titolo risultavano essere complessivamente 319. Sul fronte comunale, non si registrano occupazioni abusive nell'ambito delle Amministrazioni comunali di Battaglia Terme, Belluno e Cadoneghe, mentre nel Comune di Noventa Padovana risultava occupato senza titolo (per emergenza abitativa) un solo alloggio. Su quello aziendale si evidenzia, in positivo, l'Azienda veronese AGECE la quale non ha rilevato occupazioni abusive nel periodo considerato ed è riuscita ad azzerare anche la situazione pregressa. Si rimanda al testo

integrale della presente relazione per l'esposizione in dettaglio delle procedure poste in atto. Devesi, poi, segnalare che, a differenza delle altre realtà aziendali, il servizio di sorveglianza dell'ATER di Padova viene svolto da una società esterna e che, alla data del 31 dicembre 2003, su un totale di 9.915 alloggi ERP solo 37 risultavano occupati abusivamente.

Per quanto concerne gli altri soggetti controllati, le metodologie poste in essere al fine di fronteggiare il fenomeno dell'abusivismo sono alquanto variegate: controlli incrociati, verifiche anagrafiche, controlli su segnalazioni, controlli solo in occasione della verifica anagrafica annuale per il calcolo del canone di locazione, etc.. Si rimanda, pertanto all'apposita partizione interna del referto.

Per ciò che concerne i procedimenti avviati per contestare l'occupazione senza titolo, le sanatorie, intese come possibilità dell'utente decaduto di avviare un nuovo rapporto di locazione temporaneo, hanno interessato solo le Aziende di Venezia e Treviso, quest'ultima in maniera davvero marginale (2 posizioni, solo nel 2003, su 13 procedimenti) ed il Comune di Padova. I procedimenti conclusi con il recupero della disponibilità dell'alloggio sono pari a zero nel triennio relativamente all'ATER di Padova, e al 100% per l'ATER di Belluno: le restanti percentuali si posizionano sopra il 50%. Gli alloggi rilasciati e gli sgomberi forzati eseguiti rappresentano per i Comuni il 56% del totale procedimenti avviati nel 2003.

L'analisi ha, poi, evidenziato che tutte e sette le Aziende sono dotate di archivio anagrafico dell'utenza, annualmente aggiornato con il rilevamento dell'ultima situazione reddituale finalizzata al calcolo del canone. L'aggiornamento viene effettuato in maniera diversa da azienda ad azienda, variando da sistemi cartacei a sistemi informatici (o entrambi contestualmente), da rilevazioni annuali a rilevazioni in tempo reale.

Per quanto concerne i Comuni, l'archivio anagrafico dell'utenza di Padova e di Treviso è gestito direttamente dall'ATER; Cadoneghe, Noventa e Belluno ne sono sprovvisti; Battaglia Terme utilizza un elenco cartaceo riguardante gli inquilini residenti di anno in anno, con riferimento ai pagamenti e all'importo degli stessi;

Rovigo è direttamente collegato con l'anagrafe ma risulta in corso di predisposizione l'archivio storico informatico; Venezia prevede che l'archivio degli utenti sia aggiornato in automatico con l'archivio anagrafico. **Vicenza provvede attraverso l'Ente gestore del patrimonio ERP dotato di un archivio informatico così come per la gestione dell'archivio anagrafico dell'utenza**, l'Ente gestore del Comune di Verona (AGEC) è dotato di sistema informativo che consente di memorizzare, a livello di singolo inquilino i dati anagrafici, i dati contrattuali, gli estratti conto e dei dati per la fatturazione mensile. Vengono registrati gli aggiornamenti delle situazioni reddituali ed il mantenimento dei requisiti mediante collegamenti con l'Anagrafe, l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per quanto concerne le movimentazioni del rapporto locativo, i Comuni, d'intesa con gli Enti gestori, predispongono ogni due anni dei bandi concorsuali per favorire la mobilità dell'utenza, allo scopo di soddisfare la richiesta di nuclei in sovraffollamento, gli anziani, i portatori di handicap, ecc. Sulla scorta della graduatoria, la Giunta comunale provvede a formulare il programma della mobilità.

Per quanto concerne le risultanze dei dati analizzati (tabb. 16 e 17) relative ai cambi, alle volture e alle cessazioni, si rinvia alla specifica partizione del presente referto, stante la loro disomogeneità.

Le risultanze dell'analisi dei dati pervenuti in merito ai dettagli dei piani di vendita e dei criteri di determinazione del prezzo di vendita hanno evidenziato che i piani di vendita sono stati adottati sulla base dei criteri fissati dalla Regione con Provvedimento del Consiglio regionale n. 912 dell'11 marzo 1994.

Il criterio di vendita è stato, dapprima, calcolato in base all'art. 1, co. 10 della legge 560/93 e, successivamente, a seguito dell'adozione della L.r. 29/2002, con riferimento al valore dell'alloggio, determinato sulla base del prezzo di mercato, tramite perizia asseverata, e quindi ridotto del 20%.

Su dieci Amministrazioni comunali, sei hanno adottato il piano di vendita: nessun piano vendita per due capoluoghi di provincia (Venezia e Belluno) e per i 11 "Piano di vendita degli alloggi di ERP – Legge 560/93 – Norme in materia di alienazione degli alloggi di ERP".

Comuni di Cadoneghe e Noventa Padovana. Complessivamente, sono stati inseriti nei sei piani di vendita 2.868 alloggi: di questi, alla data del 31 dicembre 2003 risultava perfezionata la vendita di 849 unità abitative, pari al 29,6% del totale.

Per quanto concerne le ATER, tutte e sette le Aziende hanno adottato piani di vendita, per un totale di 21.446 unità disponibili (comprendenti anche degli alloggi ex Stato) e di 6.975 alloggi venduti (32,5%).

oooooooooooooooooooooooooooo

Considerato che il comma 6, art. 3 della Legge 14 gennaio 1994, n. 20 prevede che "Le amministrazioni comunicano alla Corte e agli organi elettivi, entro sei mesi dalla data di ricevimento della relazione, le misure conseguentemente adottate a seguito delle risultanze dell'indagine", la Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale, di esaminare e conseguentemente approvare il "Piano Abitare - Il punto sull'attuazione dei programmi e gli interventi di edilizia residenziale pubblica per gli anni 2007-2009"

Atteso i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile del responsabile del servizio interessato e del responsabile di ragioneria, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa".

Addì, IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Ruggiero Di Pace"

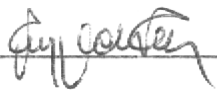
"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì, IL RAGIONIERE CAPO f.to Andreatta";

“””IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di prendere atto delle risultanze dell'indagine in materia di Edilizia Residenziale Pubblica nell'ambito della Regione Veneto della Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo, in allegato alla presente deliberazione;
- 2) di dare atto che le misure conseguenti all'esame delle risultanze dell'indagine, sono contenute nel "Piano Abitare - Il punto sull'attuazione dei programmi e gli interventi di edilizia residenziale pubblica per gli anni 2007-2009;
- 3) di trasmettere la presente deliberazione alla Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per il Veneto unitamente al documento indicato al precedente punto 2 del dispositivo, una volta approvato.

PARERI	SERVIZIO FINANZIARIO
Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa. Addì <u>13 giugno 2007</u> IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO <u></u>	SPESA CAPITOLO/INTERVENTO: N. _____ L. _____ CAPITOLO/INTERVENTO: N. _____ L. _____ CAPITOLO/INTERVENTO: N. _____ L. _____ CAPITOLO/INTERVENTO: N. _____ L. _____ CAPITOLO/INTERVENTO: N. _____ L. _____ Addì _____ f.to _____
Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica. Addì _____ IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO _____ _____	
Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione. Addì _____ IL RAGIONIERE CAPO _____	ENTRATA Addì, _____ f.to _____
Visto: IL SEGRETARIO GENERALE Addì _____ _____	Visto: L'ASSESSORE ALLE FINANZE Addì _____ _____

ESECUTIVITÀ

--



CORTE DEI CONTI
SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO
PER IL VENETO

**INDAGINE
IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
NELL'AMBITO DELLA REGIONE VENETO**

Programma di controllo sulla gestione 2004
*(ai sensi dell'art. 3, legge 14 gennaio 1994, n. 20 e dell'art. 7, comma 7, legge 5
giugno 2003, n. 131)*

PRESIDENTE

Bruno Prota

MAGISTRATO ISTRUTTORE E RELATORE

Elena Brandolini

REFERENTE ATTIVITA' DI REVISIONE

Anna Maria Di Donato

ELABORAZIONE SCHEMA RELAZIONE, ANALISI,
ECONOMICO-FINANZIARIA, REVISIONE CONTABILE
e TABELLE

Anna Maria Di Donato
Cristiano Bertaggia
Laura Scaramella

INDICE

Deliberazione	pag.	8
Sintesi	"	10

PREMESSA

1 FINALITÀ E CONTENUTI GENERALI DELL'INDAGINE	"	13
1.1 Edilizia Residenziale Pubblica. Evoluzione concettuale. Brevi cenni	"	13
1.2 L'Edilizia Abitativa nel governo del territorio. Riparto di competenze Stato/Regione	"	16
1.3 Contenuti dell'indagine	"	20
2 METODOLOGIA	"	22
2.1 Attività istruttoria	"	23

PARTE I

Quadro normativo e organizzativo della Regione

1 DEFINIZIONE E CONTENUTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLA REGIONE VENETO	"	27
2 EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI SETTORE	"	29
3 L'ORGANIZZAZIONE	"	30
3.1 Conferimento di funzioni ex d.lgs. 112/98	"	31
3.2 Riordino degli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica	"	37
3.3 Organizzazione amministrativa	"	39

PARTE II

L'attività regionale

1 LA DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E LA PROGRAMMAZIONE DELL'AZIONE REGIONALE	"	43
1.1 Principi e criteri utilizzati dalla regione Veneto per quantificare il fabbisogno abitativo	"	44
1.2 Principi e criteri utilizzati dalla regione Veneto per quantificare le corrispondenti necessità finanziarie	"	54
1.3 Contenuto degli atti di significato programmatico e individuazione degli obiettivi dichiarati	"	54
1.3.1 Atti programmatici	"	56
1.3.2 Linee di intervento successive al d.lgs. n. 112/98. Strumenti e stato di attuazione	"	68
2 LA QUANTIFICAZIONE E LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE	"	80
2.1 Atti regionali per la ripartizione delle risorse	"	82
2.2 Ripartizione delle risorse tra settori di intervento	"	83
2.3 Ripartizione delle risorse tra operatori di uno stesso settore	"	84
2.4 Modalità di reperimento delle risorse di finanziamento e attivazione di strumenti di finanza innovativa - Attività di rinegoziazione dei mutui	"	85
3 ATTIVITÀ DI CONTROLLO E MONITORAGGIO - RICOGNIZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI	"	89
4 LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA	"	90
Valutazioni e conclusioni	"	94

APPENDICE NORMATIVA

PIANIFICAZIONE URBANISTICA SPECIALE: I PIANI FINALIZZATI AD INTERESSI PUBBLICI SETTORIALI

1	PREMESSA	pag.	102
2	LA DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE – BREVI CENNI	“	103
3	URBANISTICA: NORMAZIONE STATALE ORDINARIA	“	104
	3.1 Tutela paesaggistica – Tutela urbanistica – Pianificazione regionale	“	109

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Normazione generale

1	PIANIFICAZIONE NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: NORMATIVA DI RIFERIMENTO	“	112
	1.1 Recupero del patrimonio edilizio esistente e interventi di riqualificazione urbana	“	114
	1.2 Nuovi strumenti di riqualificazione urbana	“	115
	1.3 L'Edilizia Residenziale Pubblica	“	117
	1.4 Formazione ed approvazione dei Piani di Zona	“	118

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA Normazione regionale

1	QUADRO NORMATIVO – SINTESI	“	121
	1.1 Normativa regione Veneto	“	121
	1.2 Provvedimenti regione Veneto di interesse	“	123
2	NORMATIVA REGIONALE – DISAMINA	“	123
	2.1 Legge regionale 6 giugno 1980, n. 87 (Fondo regionale di rotazione)	“	123
	2.2 Legge regionale 28 gennaio 1986, n. 5 – Art. 8	“	124
	2.3 Legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 “Disciplina per l'assegnazione e fissazione dei canoni degli alloggi ERP (versamento al Fondo regionale ERP)	“	124
	2.4 Legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2 “Norme di concessione di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica” (Fondo di rotazione e garanzia)	“	124
	2.5 Legge regionale 9 gennaio 2003, n. 2 “Nuove norme a favore dei Veneti nel mondo e agevolazioni per il loro rientro”	“	125
	2.6 Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 (Norme per il governo del territorio – Legge Urbanistica)	“	126
	2.6.1 La nuova legge urbanistica e l'edilizia residenziale pubblica	“	129
	2.7 Progetti per la realizzazione /reperimento di alloggi temporanei per immigrati ed emigrati di ritorno	“	131

TAVOLE

Tavola 1	Legge regionale Veneto 13 aprile 2001, n. 11	pag.	36
Tavola 2	Organigramma Direzione regionale Edilizia Abitativa	"	41
Tavola 3	Fabbisogno abitativo complessivo regione Veneto	"	49
Tavola 4	Fabbisogno abitativo – Numero domande ammesse	"	50
Tavola 5	Fabbisogno abitativo – Numero domande con assegnazione	"	51
Tavola 6	Fabbisogno abitativo – Rapporto percentuale di soddisfazione della domanda	"	52
Tavola 7	Fabbisogno abitativo – Trend 1999-2002 domande ammesse	"	53
Tavola 8	Programmi Integrati di recupero urbano – Riparto per provincia	"	60
Tavola 9	Programma regionale per l'ERP 2001-2003 – Interventi realizzati dalle ATER del Veneto	"	71
Tavola 10	Programma regionale per l'ERP 2001-2003 – Interventi di edilizia universitaria	"	78
Tavola 11	Programmi di edilizia sovvenzionata ante 1998	"	93
Tavola 12	Normativa statale	"	111

DELIBERAZIONE

**REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE DEI CONTI**

La Sezione regionale di controllo della Corte dei conti del Veneto, nell'adunanza del 24 novembre 2005, composta da:

Bruno PROTA	Presidente
Aldo CARLESCHI	Consigliere
Elena BRANDOLINI	Referendario
Luca FAZIO	Referendario
Alberto RIGONI	Referendario

VISTO l'art.100, secondo comma, della Costituzione;

VISTO il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con R.D. 12 luglio 1934, n. 1214, e successive modificazioni;

VISTA la legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante disposizioni in materia di giurisdizione e controllo delle Corte dei conti;

VISTO il Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo delle Corte dei conti deliberato dalle Sezioni riunite in data 16 giugno 2000 (14/DEL/2000) e le successive modificazioni di cui alla deliberazione delle Sezioni riunite in data 3 luglio 2003 (2/DEL/2003);

VISTO l'art. 7, comma 7, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (legge La Loggia);

VISTO il programma di lavoro per l'attività di controllo anno 2005, definito nell'adunanza del giorno 10 dicembre 2004, di cui alla deliberazione n. 5/2004/G e la successiva modificazione di cui alla deliberazione 8/2005/ind.pr del 20 giugno 2005;

VISTE le ordinanze n. 1/2005/G/Org. del 5 gennaio 2005 e n. 2/2005/G/Org. del 27 giugno 2005 con le quali il Presidente della Sezione regionale di controllo per il Veneto, ai sensi del comma 5, dell'art.2 del Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti (14/DEL/2000), ha attribuito le indagini ai magistrati;

VISTA l'ordinanza del Presidente in data 16 novembre 2005 di convocazione della Sezione regionale di controllo;

VISTA la relazione del magistrato istruttore Referendario Elena Brandolini;

VISTI i risultati delle istruttorie eseguite;

VISTA la nota del suddetto Referendario in data 14 novembre 2005 e la risposta della Regione pervenuta in data 22 novembre 2005, prot. 5885/8;

DELIBERA

La relazione concernente l'Indagine sull'Edilizia residenziale pubblica nell'ambito della Regione Veneto

DISPONE

che copia della relazione sia trasmessa al Presidente e ai componenti del Consiglio regionale del Veneto nonché al Presidente della Giunta Regionale e agli Assessori.

IL PRESIDENTE
F.to Bruno PROTA

COMPONENTE RELATORE

F.to Aldo CARLESCHI

COMPONENTE RELATORE

F.to Elena BRANDOLINI

COMPONENTE

F.to Luca FAZIO

COMPONENTE

F.to Alberto RIGONI

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

F.to Elena Papiano

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IN DATA 28 NOVEMBRE 2005

SINTESI

L'indagine sull'Edilizia Residenziale Pubblica si inserisce nel quadro di una indagine nazionale unitaria – avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei conti nell'adunanza del 17 dicembre 2003 – da condursi in modo coordinato e mediante utilizzo del metodo comparativo. Questa Sezione Regionale di Controllo per il Veneto ha deliberato l'inserimento dell'indagine comparativa in materia di ERP nel programma di controllo per il 2004 con propria deliberazione n. 1/2004/G del 16 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 3 della legge n. 20/94, nonché nel programma di controllo per l'anno 2005 di cui alla deliberazione n. 5/2004/G del 10 dicembre 2004.

A livello soggettivo l'indagine si è concentrata su regioni, comuni e aziende territoriali mentre a livello oggettivo sono stati individuati tre livelli di approfondimento: il primo stadio ha comportato la conoscenza delle singole realtà territoriali, il secondo è stato finalizzato all'analisi ed alla valutazione della gestione operativa della sola ERP sovvenzionata ed il terzo, infine, è sceso nel dettaglio della gestione.

Poiché in materia di Edilizia abitativa, oggi, le Regioni e gli Enti locali svolgono le funzioni relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie, alla gestione e all'attuazione degli interventi, alla definizione delle modalità di incentivazione, nonché alle attività di controllo, l'indagine si è preoccupata di rilevare, in un'ottica di comparazione con le altre realtà regionali e ai fini dell'indagine comparativa nazionale, le caratteristiche salienti del "sistema edilizia residenziale pubblica" nelle varie Regioni coinvolte, anche al fine di eventualmente eseguire, sulla base degli esiti di quella attuale, futuri mirati approfondimenti su singoli aspetti gestionali dei vari enti che compongono il suddetto "sistema".

Tra l'altro la cd. "regionalizzazione" della normativa di settore, di cui sono stati evidenziati i tratti rilevanti, ha imposto l'opportunità di enucleare non solo le caratteristiche gestionali dell'attività svolta nel periodo di riferimento (1998–2003), che già di per sé si caratterizza per la circostanza della cessazione pressoché totale dei flussi di finanziamento statale all'ERP (d.lgs. 112/98) ma anche gli aspetti di novità contenuti nella nuova disciplina.

In questa sede, comunque, si riferisce esclusivamente sulle risultanze dell'analisi effettuata sull'attività regionale che, si è incentrata su tre punti focali:

1) normazione, programmazione e profili strategici; 2) criteri per la provvista e per l'assegnazione delle risorse; 3) stato di attuazione degli interventi al 30 giugno 2004.

Attraverso l'attività istruttoria si è proceduto alla ricognizione della normativa regionale in materia e, dall'acquisizione e conseguente esame degli atti programmatici regionali, è derivata l'elaborazione del relativo impianto programmatico ed organizzativo delle funzioni. Particolare attenzione è stata posta alle procedure di stima del fabbisogno abitativo ed alle modalità di ricognizione del patrimonio immobiliare e degli utenti, nonché all'analisi degli obiettivi, alla acquisizione delle risorse ed all'efficacia delle procedure di controllo. Sono state analizzate le risorse assegnate al fine di verificarne la congruità rispetto agli obiettivi e quindi lo scostamento tra risorse assegnate e risorse effettivamente impiegate. Per quanto concerne l'analisi delle risorse, è stata focalizzata l'attenzione sulle modalità di distribuzione delle stesse sul territorio, i criteri di riparto, le modalità di adozione di eventuali strumenti di finanza innovativa (rinegoziazione di mutui o altro) e le tipologie di accordi con Istituti di credito per il finanziamento degli interventi. Particolare attenzione è stata, altresì, posta alla gestione del fondo regionale di rotazione e ad altre leggi regionali di incentivazione, di contribuzione o di garanzia. Si è proceduto, poi, all'analisi concernente lo stato di attuazione di tutti gli interventi, ivi compresi quelli attivati in epoca precedente all'emanazione del d.lgs. 112/98 e tuttora pendenti, relativi alla sola ERP sovvenzionata analizzando, tra l'altro, tutte le tipologie di interventi (nuove costruzioni, manutenzioni, recupero) al fine di accertare se il processo decisionale abbia privilegiato l'aspetto del recupero delle abitazioni presenti sul territorio rispetto alle nuove edificazioni o meno. L'analisi ha evidenziato la ripartizione territoriale del totale degli interventi attivati, distinti per singola categoria di intervento, ed i costi dei progetti, con acquisizione dell'ultimo QTE (quadro tecnico economico) approvato. Si è provveduto, infine, ad accertare l'esistenza e l'efficacia di sistemi di monitoraggio e di controllo.

PREMESSA

1 FINALITÀ E CONTENUTI GENERALI DELL'INDAGINE

La intricatissima vicenda dell'Edilizia economica e popolare - che si colloca nell'ambito della Pianificazione Urbanistica Speciale - può essere compiutamente inquadrata solo attraverso l'imprescindibile collegamento, della stessa, con la normazione urbanistica e con i rapporti tra i vari strumenti di pianificazione, unitamente al riparto di competenza tra i diversi soggetti pubblici che sono titolari della medesima funzione o di quota parte della stessa.

Si tralascia, per ora, la puntuale ricostruzione storico-normativa del settore - di cui si parlerà diffusamente nella successiva apposita partizione della presente relazione (Appendice Normativa), a cui si fa qui espresso rimando - purtuttavia la compiuta comprensione del fenomeno gestorio che si va ad analizzare impone una sia pur breve esposizione dell'evoluzione concettuale dell'istituto in esame.

1.1 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. EVOLUZIONE CONCETTUALE. BREVI CENNI

Il perseguimento della finalità di *“venire incontro alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti”* si ebbe in Italia con la c.d. “legge Luzzatti” (legge 31 marzo 1903, n. 254). Seguirono, poi, numerosi interventi legislativi che, però, si limitarono a regolare la materia attraverso la regolamentazione dell'attività creditizia svolta da enti pubblici ed istituti di credito a favore di determinate categorie disagiate di cittadini.

I primi interventi in materia di ERP risalgono all'inizio del secolo e vengono normati con il T.U. 28 aprile 1938, n. 1165 – che, per lunghissimo tempo, ha rappresentato la normativa base della materia, sia pure di settore e non coordinata con quella urbanistica generale. Esso, da un lato, autorizzava un sistema di mutui ed agevolazioni a favore di talune categorie beneficiarie e, dall'altro, espropriazioni disancorate dalla previsione degli strumenti urbanistici ed impegni di spesa per la realizzazione delle “case popolari”. Principali destinatari di tali mutui erano gli I.A.C.P. – Istituti Autonomi Case Popolari – che avevano il compito istituzionale di promuovere la costruzione di abitazioni per i cittadini meno abbienti.

Seguirono diverse leggi, le quali normarono la produzione di alloggi finalizzati a particolari categorie sociali (militari, impiegati statali, agricoltori, disabili etc.), nonché due piani settennali INA-casa, attraverso le leggi nn. 43/49 e 1148/55, e la legge 14 febbraio 1963, n. 60, istitutiva della GESCAL.

Solo nel 1962, con la legge n. 167, il regime delle incentivazioni venne a collegarsi con la disciplina urbanistica attraverso il c.d. “Piano di zona per l'edilizia

economica e popolare” che rappresenterà, quindi, da allora in poi, il tramite necessario per la realizzazione dei programmi per l’edilizia residenziale pubblica.

Il riordino complessivo del settore avvenne negli anni '70 attraverso:

1. la legge n. 865/1971 (sulla casa) - parzialmente modificata e rifinanziata attraverso le leggi nn. 166/75 e 492/75 - che, tra l'altro, introdusse il termine “edilizia residenziale pubblica” al posto della locuzione tradizionale “edilizia economica e popolare”¹ e regolamentò ulteriormente le modalità di formazione ed attuazione dei piani di zona (art. 51);
2. la legge n. 247/74, in virtù della quale l’attuazione dei piani di zona doveva avvenire attraverso appositi programmi pluriennali di attuazione;
3. la legge n. 457/1978, che disciplinò il Piano decennale per l’edilizia residenziale pubblica ed introdusse gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato²;
4. la legge n. 10/1977, che introdusse il nuovo regime dei suoli;
5. la legge n. 392/1978, che disciplinò la locazione attraverso l'equo canone.

Successivamente negli Anni '80 e '90 venne a configurarsi una **legislazione ordinaria** di finanziamento o di rifinanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica accanto alla quale si introduce una **legislazione di emergenza** a favore di determinate categorie o specifici territori, nell'ambito della quale merita, in primo luogo, menzione il d.l. 629/1979 (convertito nella legge n. 25/1980) che introduce i programmi straordinari di edilizia abitativa e autorizza i Comuni ad acquistare immobili già realizzati ed a recuperare immobili degradati a fini di edilizia pubblica e residenziale, a cui seguono, nell'ambito dei provvedimenti di carattere straordinario a favore di particolari categorie, le leggi nn. 94 e 168 del 1982, la legge n. 118 del 1985, le nn. 891 e 889 del 1986, la n. 203 del 1991 etc. ³

Attraverso una cospicua produzione normativa di cui si riportano, di seguito, le disposizioni essenziali, si cercò di coniugare gli obiettivi tipici dell’edilizia pubblica residenziale con quelli del recupero del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale.

¹ In tal modo il termine ha ricompreso sia gli interventi di edilizia pubblica sovvenzionata sia gli interventi di edilizia agevolata. Come noto, i primi sono finalizzati essenzialmente alla locazione a canone contenuto, i secondi al riscatto della locazione.

² Il Piano di recupero ha natura di piano – programma, con contenuto complesso riguardante il recupero dell'esistente. Disciplina i vari tipi di intervento con l'individuazione delle unità minime di intervento - intendendosi per tali uno o più organismi edilizi la cui ricostruzione o trasformazione viene considerata in maniera unitaria (istituto analogo ai vecchi comparti edificatori) – e le risorse pubbliche disponibili per l'attuazione del piano con relative tempistiche. Disciplina, altresì, le opere di competenza del comune, quelle di competenza dei privati nonché le relative tempistiche ivi comprese quelle per la progettazione. A norma dell'art. 30 sono previsti anche i cd. piani di recupero di iniziativa privata.

³ In particolare con la legge n. 203/91 è stato avviato un programma straordinario di edilizia residenziale per alloggi da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato in

Vennero, quindi, introdotti nuovi strumenti di pianificazione (cd. programmi complessi), per loro natura intersettoriali, i quali accanto al problema dell'emergenza abitativa, si rivolgevano essenzialmente ad affrontare le questioni connesse alla manutenzione del patrimonio residenziale, al miglioramento qualitativo degli insediamenti in considerazione della necessità di limitare l'ulteriore consumo del territorio da urbanizzare e la progressiva contrazione delle risorse pubbliche disponibili.

In particolare:

- la legge n. 179/1992 : prevede i programmi integrati di intervento, i quali, però vennero dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale (sentenza 19.10.92, n. 393) quanto al procedimento di formazione poiché lesivo delle competenze regionali. Essa istituisce anche (art. 5) presso la Sezione Autonoma della Cassa Depositi e Prestiti (a decorrere dal 1° gennaio 1992) il fondo speciale di rotazione per la concessione di mutui decennali, senza interessi, finalizzati all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale, ovvero all'acquisto di aree edificate da recuperare;
- la legge n. 493/1993: per ovviare alla illegittimità dei programmi integrati, prevede i programmi di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
- la legge n. 560/1993: regola l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- la legge n. 662/1996: dispone interventi finanziari per i programmi di riqualificazione urbana i quali devono prevalentemente rivolgersi alla realizzazione di interventi complementari di integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- la legge n. 449/1997: prevede i benefici per le ristrutturazioni;
- la legge n. 431/1998 – art. 11 – istituisce il fondo nazionale presso il Ministero dei LL.PP.

Infine la legge 30 aprile 1999, n. 136 detta norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica con ciò incidendo su tutta la previgente normativa.

Il concetto di **Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**, quindi, appare nella legislazione degli anni '70 attraverso le citate leggi nn. 865 e 457, rispettivamente del 1971 e del 1978, e sostituisce in concreto l'istituto dell'edilizia popolare. Essa rappresenta un servizio pubblico che si caratterizza per i seguenti tratti essenziali: soddisfa un interesse collettivo; il bisogno è essenziale; il mercato è impossibilitato

relazione a necessità connesse strettamente alla lotta alla criminalità organizzata con priorità per il personale trasferito per esigenze di servizio.

a soddisfare detto bisogno pienamente; la fase di provvista dei mezzi e quella dell'attuazione degli interventi sono dominate dal regime pubblicistico. Oggi si definisce Edilizia Sociale o integrata. Al suo interno si individuano 3 distinte funzioni:

1. **l'edilizia sovvenzionata**, ovvero realizzata in via diretta dallo Stato, dalle Regioni e da altri enti pubblici (IACP e Comuni) con mezzi finanziari esclusivamente pubblici. E' finalizzata essenzialmente alla locazione a canone contenuto;
2. **l'edilizia agevolata**, ovvero realizzata da privati (promotori immobiliari o cooperative edilizie) con il concorso di finanziamenti pubblici (mutui a tasso minimo/agevolati o, anche, indicizzati);
3. **l'edilizia convenzionata**, che nasce da un complesso di norme (verte essenzialmente sul diritto di superficie) ed è realizzata direttamente dai privati con copertura dei costi a carico degli stessi. Essa è sorretta da apposita convenzione tra soggetto beneficiario dell'area ed il Comune relativamente alle modalità di utilizzazione della medesima e prevede la concessione ai privati delle aree a costo contenuto.

1.2 L'EDILIZIA ABITATIVA NEL GOVERNO DEL TERRITORIO. RIPARTO DI COMPETENZE STATO/REGIONE

L'urbanistica comprende tutto ciò che concerne l'uso del territorio ai fini della localizzazione degli insediamenti di ogni genere e del loro ordinato sviluppo, oltre al tema ambientale (art. 80, DPR 24/07/1977 n. 616). Scopo dell'urbanistica è, dunque, quello di contemperare gli usi e gli sviluppi compatibili in un contesto ordinato ed in un ambiente protetto. Essa rappresenta la branca del diritto che ha per oggetto le norme che regolano lo svolgimento delle attività di trasformazione del territorio.

Titolari della funzione urbanistica sono diversi soggetti pubblici. Il DPR n. 616 del 1977 ha trasferito alle Regioni le funzioni amministrative statali in materia urbanistica ed in materia di viabilità, fermo restando la competenza dello Stato a svolgere le funzioni di indirizzo e coordinamento delle linee fondamentali nell'assetto e nella tutela del territorio.

Tutto quello che era e che è in punto di riparto di competenza, deve essere ora rapportato e riconsiderato alla luce delle modifiche apportate al titolo V della parte II della Costituzione (legge 18 ottobre 2001 n. 3 e legge 5 giugno 2003, n.

131). Infatti la dimensione regionale dell'urbanistica, dopo la definizione ed il trasferimento delle relative funzioni amministrative (e, per il principio del parallelismo, anche di quelle legislative) costituisce un passaggio fondamentale posto che anche la "*protezione dell'ambiente*" (indicata, appunto, nella parte finale della definizione di cui all'art. 80) è divenuta parte integrante della materia urbanistica.

Ciò posto, oggi la materia di legislazione regionale concorrente non è più "*urbanistica*" bensì "***governo del territorio***" il che suggerisce un allargamento, almeno tendenziale, del relativo ambito, anche perché la potestà legislativa regionale copre, oggi, ogni materia non espressamente riservata allo Stato, al quale peraltro residua la tutela dell'ambiente. Nell'ambito del governo del territorio trova la propria allocazione anche l'edilizia e, quindi, "l'edilizia abitativa".

L'art. 117 Cost. individua, quanto all'esercizio della potestà legislativa, tre diversi ambiti:

1. quello esclusivo dello Stato, ove si esercita pienamente la funzione legislativa statale, con possibilità di delega alle Regioni della sola potestà regolamentare;
2. quello concorrente tra Stato e Regioni, ove la potestà legislativa e quella regolamentare spettano alle Regioni, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione statale;
3. quello esclusivo delle Regioni, in ogni materia non rientrante espressamente nei primi due ambiti anzidetti.

Nel nuovo assetto non si menziona né la materia dell'urbanistica, né quella dell'edilizia ma si individua, invece, tra le materie soggette a legislazione concorrente, quella attinente al "Governo del Territorio"; alle Regioni ad Autonomia Speciale viene riconosciuta (dai rispettivi Statuti) competenza legislativa esclusiva in materia urbanistica purché nel rispetto della Costituzione, dei vincoli derivanti dall'Ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali, alle Regioni a Statuto Ordinario viene (dalla Costituzione) attribuita potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservati alla legislazione dello Stato. Il governo del territorio è affidato alla legislazione delle Regioni mentre la tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali è riservata alla legislazione esclusiva dello Stato.

Alla luce di quanto sopra esistono diversi soggetti pubblici titolari della medesima funzione o di quota parte della stessa. Nello specifico:

- lo Stato, con competenza esclusiva in materia di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali;

- le Regioni, con competenza concorrente (con lo Stato) nelle materie relative al governo del territorio (ed alla tutela della salute, sulla quale incide la salubrità dell'ambiente e dell'ecosistema);
- le Province che, recentemente, hanno acquistato funzioni urbanistiche, con l'adozione dei Piani Provinciali Territoriali;
- i Comuni, con funzioni di primo piano nella progettazione e nella adozione di strumenti urbanistici di livello comunale (Piano Regolatore Generale, Programma di Fabbricazione, etc.) e di livello subcomunale (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, PEEP - Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare).

Due sono gli elementi che ci permettono di stabilire il giusto riparto di competenze: il primo è quello di riconsiderare la nozione giuridica di urbanistica nel senso di *scienza che studia il modo di rendere compatibili tra loro i vari possibili usi del territorio, di evitarne le reciproche interferenze negative, in una parola, di ottimizzare lo sfruttamento di quel bene essenziale di ogni collettività che è proprio il territorio*, dal che ne consegue che la materia urbanistica non comprende tutto ciò che attiene all'uso del territorio, ma ricomprende in sé solo il coordinamento dei vari usi e costituisce il *sistema per consentire che tutti i possibili usi convivano sul medesimo territorio* (ed è proprio questo che delimita la nozione di "Governo del Territorio"). Il secondo strumento è dato dalla concezione gerarchica dei piani ossia dall'esistenza di un rapporto di sovraordinazione tra i piani urbanistici.

Per quanto delicati siano i problemi che si pongono in merito alla concreta efficacia delle disposizioni statali in materia di governo del territorio all'interno degli ordinamenti regionali, la soluzione dipende dalla concezione che si ha del rapporto tra legislazione statale e legislazione regionale.

Esaminando l'art. 117 Costituzione si rileva che la normativa regionale incontra il limite nei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato. In generale va ricordato che l'art. 10 della cd. legge Scelba (legge n. 1084 del 23 dicembre 1970) stabilisce che le leggi statali che modificano i principi fondamentali hanno effetto abrogativo delle norme regionali che siano in contrasto con esse, e che i Consigli Regionali, entro 90 giorni, devono apportare alle proprie leggi le conseguenti necessarie modifiche. A sua volta l'art. 2 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR n. 380 del 6 giugno 2001) dispone testualmente che: *le Regioni esercitano la potestà legislativa concorrente* (art. 2).

Queste disposizioni generali vanno però verificate alla stregua della nuova formulazione dell'art. 117 Cost. (entrato in vigore l'8 novembre 2001) e, in proposito, deve ritenersi che la normativa di fonte statale (sia primaria, sia di

principio o di dettaglio, sia secondaria) attualmente esistente, sopravvive fino a quando le Regioni non esercitano la propria potestà legislativa.

Eventuali nuove norme statali, emanate dopo l'8 novembre 2001, potranno incidere sull'assetto normativo regionale solo qualora pongano principi fondamentali. Ora, ulteriore problema è quello che nelle materie di competenza ripartita o concorrente, il legislatore statale, lungi dall'emanare disposizioni di principio, spesso accompagna le norme di principio con norme di dettaglio (utili, certamente ai fini dell'immediata applicabilità della legge statale, ma nel contempo, invasive della competenza regionale). Queste hanno un'efficacia fino a quando ciascuna Regione non avrà provveduto ad emanare proprie leggi, che vanno a sostituire le disposizioni statali di dettaglio. La norma statale di dettaglio è valida ma diviene priva di efficacia al sopraggiungere della norma di dettaglio regionale (l'incidenza è sull'efficacia e non sulla validità).

Recentemente sulla materia è intervenuta la Corte Costituzionale con sentenza n. 303 del 25 settembre - 1° ottobre 2003. In detta sentenza, che si occupa di svariate censure, appaiono di particolare interesse due affermazioni: la prima inerisce al novellato riparto di competenze ed il secondo attiene alla collocazione specifica della materia urbanistica.

Per quanto attiene al primo profilo, nella sentenza si legge che *“nel nuovo Titolo V l'equazione elementare interesse nazionale = competenza statale, che nella prassi legislativa previgente sorreggeva l'erosione delle funzioni amministrative e delle parallele funzioni legislative delle Regioni, è divenuta priva di ogni valore deontologico, giacchè l'interesse nazionale non costituisce più un limite, né di legittimità, né di merito, alla competenza legislativa regionale. Ciò impone di annettere ai principi di sussidiarietà e adeguatezza una valenza squisitamente procedimentale, poiché l'esigenza di esercizio unitario che consente di attrarre, insieme alla funzione amministrativa, anche quella legislativa, può aspirare a superare il vaglio di legittimità costituzionale solo in presenza di una disciplina che prefiguri un iter in cui assumano il dovuto risalto le attività concertative e di coordinamento orizzontale, ovvero le intese, che devono essere condotte in base al principio di lealtà”*.

Per quanto concerne, invece, il secondo profilo ovvero la giusta collocazione della materia urbanistica nel novellato art. 117 Costituzione, la Corte stabilisce che anche se la parola “urbanistica” non compare più nel testo dell'articolo in esame, ciò non autorizza a ritenere che la relativa materia non sia più ricompresa nell'elenco del terzo comma poiché essa comunque fa parte del “governo del territorio” e, pertanto, si versa in materia di competenza concorrente.

1.3 CONTENUTI DELL'INDAGINE

In materia di Edilizia abitativa lo Stato, oggi, determina i principi e le finalità di carattere generale e unitario nel settore, determina gli standard e l'elaborazione (con le Regioni e gli Enti locali) di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale, provvede alla istituzione dell'Osservatorio per la condizione abitativa. Le Regioni e gli Enti locali svolgono, invece, le funzioni relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie, alla gestione e all'attuazione degli interventi, alla definizione delle modalità di incentivazione, nonché alle attività di controllo. Hanno, inoltre, competenza in materia di determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana, nonché in merito alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale a fini abitativi, ed alla determinazione dei relativi canoni.

Ciò premesso la presente indagine, che si inserisce nel quadro di una indagine nazionale unitaria - avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei conti nell'adunanza del 17 dicembre 2003 - da condursi in modo coordinato e mediante utilizzo del metodo comparativo⁴, ha comportato diversi livelli di approfondimento a cui sono conseguiti diversi segmenti di analisi.

A livello soggettivo l'indagine si è concentrata su Regioni, Comuni ed aziende territoriali mentre a livello oggettivo sono stati individuati tre livelli di approfondimento.

Il primo stadio dell'indagine ha comportato la conoscenza delle singole realtà territoriali ovvero: impianto normativo, organizzazione, reperimento delle risorse, finanza creativa, accordi con istituti bancari, ripartizione delle risorse tra Regioni, Comuni ed aziende territoriali, sistemi di controllo *ex post*, di monitoraggio *in itinere* ed *ex ante* in fase programmatica, tenuta dell'anagrafe del patrimonio, modalità di gestione dei programmi urbani complessi ed eventuali collegamenti con tematiche ambientali, di risanamento urbano e sociale.

Il secondo stadio è stato finalizzato all'analisi ed alla valutazione della gestione operativa della sola ERP sovvenzionata.

Il terzo stadio, infine, è sceso nel dettaglio della gestione e, quindi, ha analizzato la consistenza del patrimonio, l'eventuale esistenza del cd. "Dossier edificio" o "fascicolo fabbricato", le spese di gestione con particolare riferimento a quelle per la manutenzione ordinaria ed a quelle per la manutenzione straordinaria,

le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei canoni, le modalità di accertamento, pagamento e riscossione dei canoni, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari con riferimento a quelli per l'applicazione degli indicatori ISE-ERP e ISEE-ERP (come da decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109), la dimensione degli alloggi ed il livello di affollamento etc.

L'indagine si è poi preoccupata di rilevare, in un'ottica di comparazione con le altre realtà regionali e ai fini dell'indagine comparativa nazionale, le caratteristiche salienti del "sistema edilizia residenziale pubblica" nelle varie Regioni coinvolte, anche al fine di eventualmente eseguire, sulla base degli esiti di quella attuale, futuri mirati approfondimenti su singoli aspetti gestionali dei vari enti che compongono il suddetto "sistema".

Tra l'altro la "regionalizzazione" della normativa di settore, di cui si evidenziano i tratti rilevanti, ha imposto l'opportunità, da un lato, di enucleare non solo le caratteristiche gestionali dell'attività svolta nel periodo di riferimento (1998-2003), che già di per sé si caratterizza per la circostanza della cessazione pressoché totale dei flussi di finanziamento statale all'ERP (d.lgs. 112/98) ma anche gli aspetti di novità contenuti nella nuova disciplina. Altra peculiare circostanza è che nel periodo di riferimento (1998/2004) , nella generalità dei casi gli IACP regionali sono stati trasformati in enti pubblici economici (ATER o altro) e, per tale motivo, la relazione riserva una parte preponderante della trattazione ai temi generali che interessano le ATER stesse (e cioè la consistenza del patrimonio e le caratteristiche della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata), nell'ambito della regione.

L'indagine è quindi complessivamente finalizzata a rappresentare un quadro generale non solo del "sistema ERP regionale", di cui saranno esposti gli aspetti normativi e i contenuti, ma anche del patrimonio immobiliare pubblico destinato ad uso abitativo di cui saranno sottolineati i più significativi aspetti gestionali.

Si ribadisce, tuttavia, che in questa sede si riferisce solo in merito all'analisi regionale, non essendo ancora definita a livello nazionale l'indagine comparata.

⁴ La Sezione regionale di Controllo per il Veneto ha deliberato l'inserimento dell'indagine comparativa in materia di ERP nel programma di controllo per il 2004 con propria deliberazione n. 1/2004/G del 16 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 3 della legge n. 20/94.

2 METODOLOGIA

Sotto il profilo metodologico il procedimento di controllo si è caratterizzato dalla adozione del metodo del confronto in sede istruttoria, e dal continuo contraddittorio con i soggetti interessati. La verifica è stata condotta in conformità ai parametri di riferimento definiti dalla Corte dei conti, Sezioni Riunite, nella deliberazione n. 2 adottata nell'adunanza del 17 dicembre 2003 ed in armonia con le linee guida elaborate dal gruppo ristretto di lavoro costituito in seno alla Sezione delle Autonomie nella seduta del 31 maggio 2004 – del quale, peraltro, fa parte anche il sottoscritto magistrato istruttore -, avente il compito di coordinare l'indagine nazionale comparativa e di elaborare i questionari istruttori e lo schema generale della relazione mediante l'individuazione delle tematiche comuni per le quali procedere, poi, alla comparazione.

I questionari sono stati elaborati seguendo un criterio di sviluppo tematico-metodologico distinguendo, in considerazione delle funzioni svolte, da una parte la regione e dall'altra i vari soggetti gestori, ed attraverso il confronto con operatori del settore, in particolare della Federcasa. La formulazione dei quesiti è stata accompagnata da una sintetica illustrazione delle finalità cui essi sono preordinati e da una circolare esplicativa: ciò al fine di una maggiore comprensione della richiesta istruttoria e, quindi, per la rilevazione ed elaborazione del dato in maniera uniforme nelle varie partizioni territoriali.

Per quanto concerne il Veneto, successivamente all'inoltro delle richieste istruttorie, si è proceduto a formali incontri con tutti i rappresentanti dei Soggetti sottoposti ad indagine al fine, da un lato, di meglio esplicitare i dati e le informazioni richieste in modo da addivenire ad una interpretazione univoca degli stessi e, dall'altro, a soppesare – data la rilevante e complessa massa dei quesiti istruttori – l'onerosità (in termini di costo/lavoro) di alcuni di essi in relazione alla significatività degli stessi rispetto alle finalità dell'indagine ed, eventualmente, procedere ad una semplificazione ovvero allo stralcio del quesito (qualora ininfluente considerata la struttura dell'Ente). Il contraddittorio con gli Enti interessati dall'indagine è, comunque, proseguito nel corso dell'attività istruttoria ed al termine della stessa sono state effettuate anche delle formali audizioni, laddove necessario ai fini della corretta comprensione di alcuni moduli gestionali.

Destinatari dell'indagine sono stati:

- la Regione Veneto;
- i Comuni di Venezia, Padova, Verona, Vicenza, Treviso, Rovigo, Belluno, Cadoneghe, Battaglia Terme e Noventa Padovana. Il campione, dato l'elevato numero di comuni presenti nel territorio, è stato determinato includendovi i

Comuni capoluogo di provincia e n. 1 Comune per ciascuna classe a partire da quelli con popolazione pari o superiore a 3.000 abitanti, escluse le classi già rappresentate dai Comuni capoluogo di provincia. Per quanto concerne il territorio veneto, tutti i Comuni capoluogo di provincia sono di per sé rappresentativi di classi demografiche diverse mentre, per le restanti, sono stati scelti i Comuni di Cadoneghe, di Noventa Padovana e di Battaglia Terme in quanto ascrivibili alla categorie dei comuni con maggiore densità abitativa;

- le Aziende territoriali (ex IACP);
- lo Stato (Agenzie Territoriali) in quanto non ancora definite procedure di cessione degli immobili ex legge 388/2000 ed ex legge 449/1997.

L'ambito oggettivo dell'indagine è stato, invece, diversamente calibrato a seconda del soggetto controllato.

L'istruttoria regionale si è incentra su tre punti focali:

- 1) normazione, programmazione e profili strategici;
- 2) criteri per la provvista e per l'assegnazione delle risorse;
- 3) stato di attuazione degli interventi al 30 giugno 2004;

Quella rivolta agli altri soggetti controllati ha privilegiato l'analisi della consistenza patrimoniale e delle modalità gestionali. Si è in pratica proceduto ad operare una ricognizione del patrimonio immobiliare di ERP dando evidenza non solo alla quantità del patrimonio, ma anche alla qualità dello stesso, sotto il profilo della vetustà e delle caratteristiche dimensionali e tipologiche anche al fine di offrire una visione dei mezzi e degli strumenti approntati dall'ente proprietario per la conoscenza e la gestione del suo patrimonio immobiliare.

2.1 ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

Attraverso l'attività istruttoria si è proceduto alla ricognizione della normativa regionale in materia, al fine di conoscere i criteri di definizione delle singole tipologie di ERP utilizzati dalle Regioni e più in generale la relativa disciplina. Dall'acquisizione e conseguente esame degli atti programmatori regionali è derivata l'elaborazione del relativo impianto programmatico ed organizzatorio delle funzioni. Particolare attenzione è stata posta alle procedure di stima del fabbisogno abitativo ed alle modalità di ricognizione del patrimonio immobiliare e degli utenti, nonché all'analisi degli obiettivi, alla acquisizione delle risorse ed all'efficacia delle procedure di controllo. Sono state analizzate le risorse assegnate (stanziamenti di competenza iniziali e finali) al fine di verificarne la congruità rispetto agli obiettivi e quindi lo scostamento tra risorse assegnate e risorse effettivamente impiegate (comparazione tra dato previsionale e dato rendicontato). Per quanto concerne

l'analisi delle risorse, è stata focalizzata l'attenzione sulle modalità di distribuzione delle stesse sul territorio, i criteri di riparto, le modalità di adozione di eventuali strumenti di finanza innovativa (rinegoziazione di mutui o altro) e le tipologie di accordi con Istituti di credito per il finanziamento degli interventi. Particolare attenzione è stata posta alla gestione del fondo regionale di rotazione e ad altre leggi regionali di incentivazione, di contribuzione o di garanzia. Si è proceduto, poi, all'analisi concernente lo stato di attuazione di tutti gli interventi, ivi compresi quelli attivati in epoca precedente all'emanazione del d.lgs. 112/1998 e tuttora pendenti, relativi alla sola ERP sovvenzionata analizzando, tra l'altro tutte le tipologie di interventi (nuove costruzioni, manutenzioni, recupero) al fine di accertare se il processo decisionale abbia privilegiato l'aspetto del recupero delle abitazioni presenti sul territorio rispetto alle nuove edificazioni o meno. L'analisi ha evidenziato la ripartizione territoriale del totale degli interventi attivati, distinti per singola categoria di intervento, ed i costi dei progetti, con acquisizione dell'ultimo QTE (quadro tecnico economico) approvato. Si è provveduto, infine, ad accertare l'esistenza e l'efficacia di sistemi di monitoraggio e di controllo.

L'analisi della gestione del patrimonio, ultima tematica oggetto di indagine, si è occupata dei fondamentali aspetti gestionali del patrimonio stesso. In questo contesto hanno assunto rilevanza il contenuto e le caratteristiche della gestione, le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari con riferimento a quelli per l'applicazione degli indicatori ISE-ERP e ISEE-ERP (come da decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109), le tematiche afferenti i canoni di locazione (criteri per la determinazione dei canoni, le modalità di accertamento, pagamento e riscossione dei canoni, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi), le spese di gestione con particolare riferimento a quelle per la manutenzione, il livello e le caratteristiche dell'occupazione degli alloggi, la dismissione del patrimonio e i suoi esiti, altri aspetti gestionali come le successioni nel rapporto locativo, ecc. La finalità dell'indagine è stata quella di rilevare i contenuti e le caratteristiche della gestione complessiva, specie sotto il profilo degli aspetti organizzativi, al fine di far emergere le differenze esistenti nelle varie realtà regionali e di favorire una conseguente valutazione comparativa e d'insieme.

Al riguardo va precisato che il problema di fondo qui sotteso è stato definire il significato da attribuire alla locuzione "gestione" posto che la stessa può assumere contenuti molto diversi a seconda delle situazioni. Come parametro teorico di riferimento circa il contenuto della gestione di alloggi ERP, si è quindi inteso quell'insieme di attività insite nelle prerogative della parte locatrice di un alloggio adibito ad uso abitativo, che consistono nell'avere la disponibilità fisica e giuridica dell'alloggio, nel consegnare lo stesso all'avente diritto, nel richiedere

all'inquilino il canone di locazione (approntando i mezzi e le procedure a tale fine necessarie), nel ricevere l'alloggio in restituzione al termine della locazione. A ciò si accompagna, nel caso di gestione di patrimonio altrui, un obbligo di rendiconto a favore dell'ente proprietario. Altro contenuto tipico dell'attività gestoria è quello relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare, che non avviene con le stesse modalità su tutto il territorio nazionale.

PARTE I

**QUADRO NORMATIVO ED ORGANIZZATIVO
DELLA REGIONE**

1 DEFINIZIONE E CONTENUTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLA REGIONE VENETO

Le esigenze dell'indagine comparativa hanno reso ineludibile l'adozione di una definizione univoca di "patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica", poiché solo in presenza di identico contenuto, sia concettuale che sostanziale, si rende possibile la comparazione dei dati raccolti.

Ai fini dell'indagine, quindi, si è deciso, da un lato, di utilizzare la definizione di edilizia residenziale pubblica che è data dall'art. 1, comma 1, della legge 24.12.1993 n. 560⁵ posto che siffatta definizione di ERP ha un contenuto molto vicino a quello che nella generalità dei casi identifica l'edilizia sovvenzionata e, dall'altro, si è cercato di evidenziare le definizioni, esistenti a livello regionale, di "ERP" e della tradizionale trilogia in cui essa normalmente si riparte. L'articolazione degli interventi in campo di edilizia abitativa e la proliferazione degli interessi specificatamente tutelati dalle singole regioni, infatti, portano inevitabilmente alla dilatazione della stessa nozione di ERP, per cui si è reso preliminarmente necessario verificare la sussistenza di identità di definizione tra le varie regioni al fine di addivenire ad una corretta classificazione degli interventi stessi oltre che ad una esatta definizione dell'ambito di applicazione della nozione di che trattasi⁶.

Per quanto concerne la regione Veneto la normazione regionale tralascia la definizione concettuale e definisce in maniera puntuale l'ambito di intervento della normazione sull'edilizia residenziale pubblica.

Nello specifico:

- i concetti di edilizia sovvenzionata e agevolata sono definiti con provvedimento della Giunta regionale ovvero con deliberazione n. 897 del 12 aprile 2002 recante "*Determinazione dei costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata*" nel quale si evidenzia la sostanziale identità di contenuto delle definizioni regionali rispetto a quelle canoniche; infatti la regione Veneto per **Edilizia residenziale sovvenzionata** intende l'edilizia a totale carico dello Stato/Regione destinata alla locazione

⁵ "Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica ... quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976 n. 52, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963 n.60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti Autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale".

⁶ Accanto alla trilogia tradizionale dell'edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata potrebbero configurarsi altre tipologie quali ad esempio: l'edilizia universitaria, il sostegno agli sfrattati, gli incentivi alla locazione da parte dei privati, l'edilizia riservata agli anziani e così via. L'inclusione concettuale di

mentre per **Edilizia residenziale agevolata** intende quella realizzata con contributo parziale dello Stato/Regione, destinata alla locazione o alla proprietà.

- il concetto di **edilizia convenzionata**, invece, non viene definito in alcun modo dalla Regione. Essa, si richiama agli articoli 35 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La normazione regionale si incentra sulla l.r. 9 settembre 1999, n. 42, recante *“Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l’edilizia convenzionata”* attraverso la quale la Regione disciplina i contenuti delle convenzioni disponendo che essi devono essere applicati a prescindere dal regime urbanistico dell’immobile in cui viene realizzato l’intervento e, nel contempo, individua il metodo di calcolo per la determinazione dei prezzi massimi di prima cessione degli alloggi convenzionati.

Posta, quindi, la sostanziale identità di definizione concettuale dell’ERP, occorre, ora, esaminare il contenuto sostanziale del concetto come sopra definito.

La disciplina per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che, come già evidenziato, si focalizza principalmente sulla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, e successive modificazioni ed integrazioni, si applica (art. 1, comma 1°,) a *“tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli Enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, nonché agli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità proprie dell’edilizia residenziale pubblica”*. Le disposizioni della legge si applicano, altresì, (comma 2°) a) *“agli alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45; b) alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell’uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”*.⁷

queste tipologie all’interno del concetto di ERP dipende dalla nozione adottata dalla regione per la definizione di quest’ultima.

⁷ La legge 15/02/80 n. 25 è la legge di conversione del d.l. 15 dicembre 1979, n. 629, concernente “dilazione dell’esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l’edilizia”.

La legge 25/03/82, n. 94 reca norme per l’edilizia residenziale pubblica e provvidenze in materia di sfratti (concerne principalmente l’edilizia convenzionata).

La legge 05/04/1985, n. 118 è la legge di conversione del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa. Regolamentazione degli atti e dei rapporti giuridici pregressi.

La legge 23/12/86, n. 899 è la legge di conversione del d.l. 20 ottobre 1986, n. 708, recante misure per fronteggiare l’eccezionale carenza di disponibilità abitative.

Sono esclusi, invece, dal regime dell'ERP gli alloggi:

- realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci,
- realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata,
- di servizio⁸,
- di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione,
- destinati a case albergo, comunità o comunque ad attività assistenziali,
- di cui all'art. 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537⁹.

2 EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI SETTORE

La regione Veneto si è dotata della sua prima legge regionale sulla "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nel 1984 con la legge n. 60 a cui fanno seguito due aggiornamenti: il primo con la l.r. 20 marzo 1990, n. 19 ed il secondo con la l.r. 2 aprile 1996, n. 10, a sua volta modificata ed integrata con la legge n. 14 del 16 maggio 1997.

Nel 1995 si evidenzia, per importanza, la l.r. n. 10 del 9 marzo, che, in attuazione di quanto previsto agli artt. 13 e 93 del DPR n. 616/77 ed in conformità con i principi di cui alla legge n. 142/90, disciplina il nuovo ordinamento degli enti regionali operanti nel settore ERP e, nel contempo, trasforma gli IACP (**I**stituti **A**utonomi **C**ase **P**opolari) enti morali strumentali istituiti con R.D. n. 1165/1938 e preposti allo sviluppo delle politiche di ERP), in ATER (**A**ziende **T**erritoriali per l'**E**dilizia **R**esidenziale), enti pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile.

Ciò premesso, per quanto più specificatamente concerne la disamina della evoluzione della normativa regionale in materia si fa espresso rinvio alla parte denominata APPENDICE NORMATIVA.

Infine la legge regionale 28/08/1986, n. 45 reca "Finanziamenti straordinari a favore dei comuni per alloggi da destinare alla locazione". Detta legge è stata espressamente abrogata dall'art. 103 della l.r. n. 6/1997.

⁸ Gli alloggi di servizio sono quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione.

⁹ L'art. 9 della legge 537/93 detta disposizioni sul patrimonio pubblico introducendo canoni determinati sulla base dei valori di mercato per l'uso dei beni pubblici da parte associazioni e organizzazioni di dipendenti pubblici e per gli alloggi concessi in uso personale a propri dipendenti dall'Amministrazione dello Stato, dalle Regioni e dagli Enti locali, nonché per quello relativo ad immobili del demanio in uso ad utenti privati.

3 L'ORGANIZZAZIONE

L'assetto organizzativo e funzionale del settore, è stato per molti anni il seguente:

- a) C.E.R. (**Comitato per l'Edilizia Residenziale**) con i seguenti compiti: redazione del PIANO NAZIONALE decennale dell'edilizia residenziale pubblica. Il Piano Nazionale decennale, a sua volta, si articolava in programmi quadriennali. Veniva emanato su direttive CIPE ed approvato dallo stesso CIPE.
- b) REGIONI: sulla base di programmi nazionali, redigevano propri programmi quadriennali e progetti di intervento con la specificazione delle relative localizzazioni.
- c) COMUNI: individuavano, entro termini perentori (pena la perdita dei finanziamenti) le aree da mettere a disposizione.

La gestione delle risorse finanziarie, dapprima affidata alla Cassa Depositi e Prestiti (art. 10, legge n. 457 del 1978), è stata poi devoluta per alcuni interventi (quelli di recupero e di riqualificazione urbana) al Ministero dei LL.PP. L'insieme degli stanziamenti, come noto, andava a finanziare l'edilizia sovvenzionata, l'edilizia convenzionata, l'edilizia agevolata.

Il suddetto impianto ha subito, in una ottica maggiormente regionalistica, alcuni mutamenti soprattutto ad opera del d.lgs. n. 112/1998 a seguito del quale lo Stato, oggi, determina i principi e le finalità di carattere generale e unitario in materia, determina gli standard e l'elaborazione (con le Regioni e gli Enti locali) di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale, provvede alla istituzione dell'Osservatorio per la condizione abitativa.

Contestualmente sono stati soppressi: il CER, il Segretariato Generale del CER, il Centro di Documentazione. E' stato, altresì, disposto il riordino della Sezione autonoma per l'edilizia residenziale pubblica della Cassa Depositi e Prestiti ed, infine, individuate le funzioni delle Autonomie unitamente alle modalità di trasferimento.

3.1 CONFERIMENTO DI FUNZIONI EX D.LGS. 112/98

L'articolo 59 del d.lgs. 31 marzo 1998, n.112, sul conferimento delle funzioni e dei compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti locali in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n.59 e successive modifiche e integrazioni, individua tra le funzioni e i compiti mantenuti allo Stato quelli relativi *"al concorso, unitamente alle Regioni ed agli altri Enti locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale"* nonché i compiti relativi *"alla determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali"*.

L'art. 60 del decreto conferisce alle Regioni e agli Enti locali le funzioni relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore, alla gestione e all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione.

Le Regioni e gli Enti locali hanno competenza sia in materia di determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana che in merito alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni.

Antecedentemente all'entrata in vigore del d.lgs. 112/98, la primaria fonte di finanziamento statale per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica era costituita dal trasferimento dei fondi GESCAL dallo Stato alle Regioni cessati al 31 dicembre 1998. La cessazione di tale fonte di finanziamento ha imposto, quindi, alle regioni la ricerca di soluzioni finanziarie alternative.

Secondo quanto previsto dall'art. 7 del d.lgs. 112/98 alle Regioni e agli Enti locali destinatari delle funzioni e dei compiti conferiti avrebbero dovuto essere attribuiti beni e risorse corrispondenti per ammontare a quelli utilizzati dallo Stato per l'esercizio delle medesime funzioni e compiti prima del conferimento.

All'attribuzione delle funzioni e dei compiti in materia di edilizia residenziale pubblica non è seguito, però, il previsto trasferimento delle risorse.

In conseguenza le Regioni e gli Enti locali si sono trovati a dover supportare quasi interamente il peso della politica sulla casa.

Nelle more di una disciplina organica dell'edilizia residenziale pubblica, la Regione si era comunque attivata per favorire l'accesso alla proprietà della casa e per favorire la costruzione e il recupero di alloggi da cedere in locazione o in proprietà, attraverso la **LEGGE REGIONALE 2/99 "Norme per la concessione**

di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica" . Essa autorizzava la Giunta a perseguire le finalità, ivi contenute, attraverso l'indizione di appositi bandi di concorso ed in sede di approvazione degli stessi, alla determinazione delle modalità di intervento regionale, dell'ammontare massimo del beneficio, nonché delle procedure necessarie alla realizzazione del programma di acquisto, di nuova costruzione o di recupero di alloggi.

I soggetti destinatari dei benefici previsti per l'acquisto in proprietà o per il recupero della prima abitazione venivano individuati nei nuclei familiari meno abbienti (con limite di reddito da determinarsi a cura della Giunta regionale con cadenza biennale)¹⁰, privi di alloggio.

Destinatari del finanziamento per la costruzione ed il recupero di alloggi da assegnare, sia in proprietà sia in locazione, erano le imprese di costruzione e loro consorzi, le cooperative di abitazioni e loro consorzi; quest'ultime, unitamente alle ATER erano anche i soggetti ammessi ai benefici per la costruzione e il recupero di alloggi da destinare alla locazione permanente.

Gli Enti locali venivano, invece, individuati come soggetti per il recupero delle aree dismesse da destinare ad abitazione.

Nel contempo si autorizzava la Giunta a sottoscrivere con gli Enti locali e con enti operanti in ambito sia regionale, sia nazionale che internazionale, specifici accordi finalizzati a reperire disponibilità supplementari di capitale pubblico e privato da destinare all'edilizia residenziale pubblica. Si conferiva, altresì, l'autorizzazione alla istituzione di un **FONDO DI ROTAZIONE E GARANZIA** da utilizzare in base agli obiettivi sociali dei programmi di intervento.

In attuazione del d.lgs. 112/98¹¹ la Regione Veneto ha emanato la **LEGGE REGIONALE 13 aprile 2001 n. 11** (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali)¹², che individua le funzioni amministrative che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale e disciplina il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle autonomie funzionali.

La materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata dal Titolo III - Territorio, Ambiente e Infrastrutture, Capo II - Territorio e Urbanistica, Sez. III

¹⁰ In sede di prima applicazione il limite di reddito veniva fissato in lire 100 milioni.

¹¹ Il decreto 112/1998 aveva fissato tempi strettissimi (sei mesi) per l'attività normativa regionale, alla cui scadenza hanno puntualmente fatto seguito i decreti di intervento sostitutivo previsti dall'art. 4, comma 5°, della legge n. 59/1997. La regione Veneto ha legiferato dopo l'intervento sostitutivo.

¹² La legge 13 aprile 2001, n. 11 è stata prima modificata dalla legge regionale 16 agosto 2002, n. 29 (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2002 in materia di beni ambientali ed edilizia residenziale pubblica) e successivamente modificata dalla legge regionale 29 ottobre 2003, n. 26.

della citata legge. Attraverso gli articoli 65 e 66 vengono individuate le funzioni di cui resta attributaria la Regione e quelle il cui esercizio viene delegato ai Comuni.

La Regione svolge le funzioni che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale ed in particolare quelle concernenti (art. 65):

- a) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti nel territorio regionale;
- b) la formazione, da parte del Consiglio su proposta della Giunta, con la partecipazione degli Enti locali, dei piani e dei programmi d'intervento;
- c) l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie d'intervento anche attraverso programmi complessi tra cui quelli integrati di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
- d) la ripartizione delle risorse tra le varie categorie di operatori;
- e) il monitoraggio del fabbisogno, della attuazione degli interventi programmati e della spesa;
- f) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale;
- g) la determinazione dei limiti di reddito e dei requisiti soggettivi per l'accesso ai benefici;
- h) la determinazione dei criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi e dei relativi canoni;
- i) l'individuazione delle modalità di utilizzo del sostegno al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti.

Oltre all'incentivazione del settore edilizio, la Regione vigila sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi.

Tra le funzioni regionali rientra, anche, l'autorizzazione, da parte del Consiglio su proposta della Giunta, alla **vendita del patrimonio** di ERP realizzato a totale o parziale contributo dello Stato e della Regione, delle ATER, le quali hanno l'obbligo di reinvestire i relativi proventi nella costruzione di nuovi alloggi. Hanno titolo all'acquisto gli assegnatari o loro familiari conviventi, locatari da almeno cinque anni purché in regola con i pagamenti.

Per quanto concerne la vendita degli alloggi liberi, il prezzo è pari al valore di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato sulla base di una perizia asseverata, diminuito del 20%: la vendita viene effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento. Gli alloggi così acquistati non possono essere venduti prima di 10 anni dalla data di acquisto, salvo il caso di

autorizzazione a vendita anticipata (anni 5) in presenza di gravi sopravvenuti e documentati motivi.

Entro il mese di febbraio di ciascun anno la Giunta regionale trasmette al Consiglio una relazione sui risultati delle attività di vigilanza sulle cooperative, riferita all'anno precedente.

All'art. 66 della legge regionale 11/01 troviamo poi rubricate le funzioni attribuite ai Comuni, le quali nel dettaglio vengono specificate nella circolare n. 10 del 22 giugno 2001 emanata dal Presidente della Giunta Regionale, sentita la Conferenza permanente Regione-Autonomie, la quale provvede anche a dare precise direttive sia in relazione alla loro concreta decorrenza, sia in merito alle modalità di esercizio specificando altresì la portata interpretativa dell'art. 66, comma 1, lett. c), in materia dei requisiti soggettivi richiesti per l'accesso ai finanziamenti. La circolare individua anche le circostanze in cui possono ritenersi sussistenti i gravi, sopravvenuti e documentati motivi necessari per la concessione della autorizzazione alla vendita/locazione anticipata degli alloggi di ERP agevolata¹³

Nella sostanza viene delegato ai Comuni¹⁴:

- il rilevamento del fabbisogno di ERP,
- l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici,
- l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dall'art. 20 della legge n. 179/92 così come sostituito dall'art. 3 della legge n. 85/94,
- l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa,
- l'accertamento del rispetto delle disposizioni in materia di limiti di superficie e di caratteristiche tecniche degli alloggi ERP da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi.

¹³ Al riguardo sono stati individuati i seguenti:

- Trasferimento della residenza per motivi di lavoro in altro Comune raggiungibile con grave disagio, da valutarsi in termini di tempi di percorrenza e di mezzi pubblici esistenti, fatta eccezione per i soggetti trasferiti con obbligo inderogabile della residenza;
- Matrimonio o ricongiungimento con il coniuge/convivente more uxorio;
- Aumento del nucleo familiare e conseguente sovraffollamento intendendosi per sovraffollato l'alloggio la cui superficie utile risulta inferiore al 70% dei valori di cui al comma 3 dell'art. 9 della l.r. n. 10/96 ovvero < a mq 42 per n. 2 persone; < a mq 49 per n. 3 persone; < a mq 59,50 per n. 4 persone; < a mq 66,50 per n. 5 persone; < a mq 77 per oltre 5 persone;
- Condizioni di salute di particolare gravità di uno dei componenti il nucleo familiare tali da non consentire un uso adeguato dell'alloggio;
- Sopravvenute condizioni di disagio economico determinanti una incidenza dell'onere del pagamento di eventuali mutui contratti per l'acquisto dell'alloggio, sul reddito fiscalmente imponibile del nucleo familiare, superiore al 20%;
- Separazione consensuale o giudiziale dei coniugi;
- Ulteriori gravi motivi, valutabili di volta in volta dal Comune.

¹⁴ La l.r. 11/2001 non attribuisce alle Province specifiche funzioni.

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto, dai singoli Comuni, di norma annualmente, così come previsto dalla l.r. 10/1996.

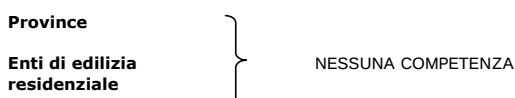
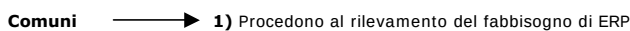
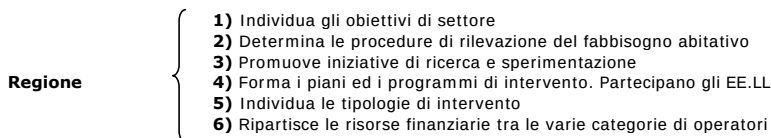
All'art. 67 troviamo invece disciplinati gli strumenti di programmazione e pianificazione regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (per la cui disamina si rinvia alla partizione del presente referto dedicata specificatamente al "contenuto degli atti di significato programmatico e individuazione degli obiettivi dichiarati"). La programmazione di interventi costruttivi di edilizia agevolata e sovvenzionata si traduce nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica che rappresenta lo strumento programmatico regionale più importante in materia e costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa a cui fa seguito il **Programma annuale di attuazione del programma triennale**, che viene approvato dalla Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare. Il programma triennale determina sia le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sia le modalità di incentivazione tenendo conto degli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento. Esso fissa, inoltre, i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento e per la scelta delle categorie di operatori.

Oltre a tutto quanto sopra, la Regione svolge inoltre l'attività di programmazione per gli interventi relativi al reperimento di alloggi per immigrati e per emigrati di ritorno.

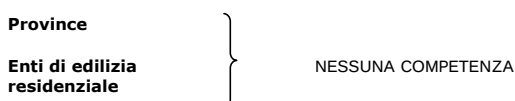
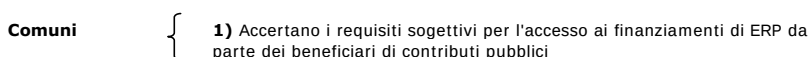
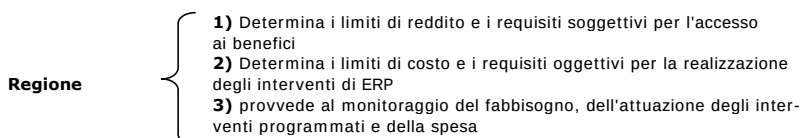
La successiva tavola (n. 1) esprime in maniera immediata e per singoli processi le scelte operate dalla Regione, attraverso la l.r. 13 aprile 2001, n. 11, in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112.

Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11
Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali
in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112

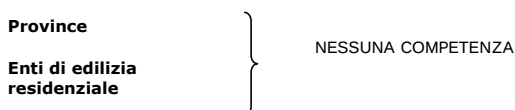
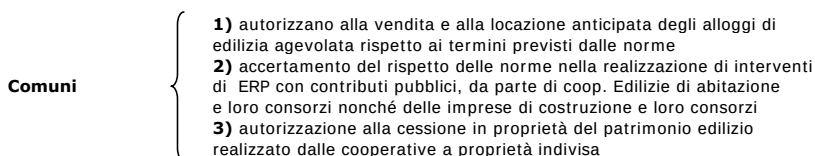
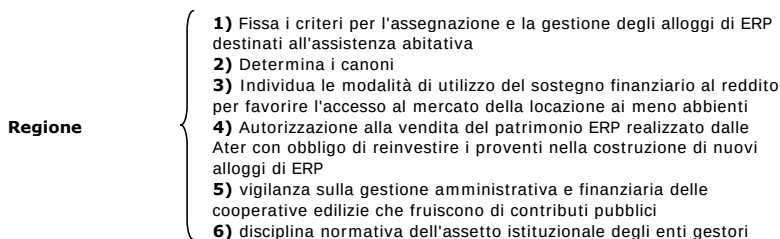
PROGRAMMAZIONE



INTERVENTI: REALIZZAZIONE



GESTIONE



La legge nulla dispone in materia di: mobilità, anagrafe dell'utenza, decadenza, occupazione abusiva, riserve, manutenzione e recupero, controllo sugli enti e previsioni generali sulle funzioni degli enti.
 In realtà la Regione con la **L.R. 9 marzo 1995, n. 10**, aveva già dettato le norme per il riordino degli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica e con la L.R. 2 aprile 1996 aveva già disciplinato: mobilità, decadenza, riserve, norme per la fissazione dei canoni.

3.2 RIORDINO DEGLI ENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le leggi n. 865 e n. 457 rispettivamente del 1971 e del 1978, pur concretizzando una prima forma di decentramento di alcune funzioni dallo stato alle Regioni, non apportavano sostanziali modifiche all'assetto degli Enti di edilizia residenziale pubblica. In Veneto il vero punto di svolta si ha solo nel 1995 con la promulgazione della legge regionale n. 10 del 9 marzo con la quale si effettua la trasformazione degli IACP (**Istituti Autonomi Case Popolari**), enti morali-strumentali, in ATER (**Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale**), non più semplice ente pubblico bensì azienda operante in un mercato competitivo con i criteri dell'economicità, della redditività e della efficienza.

L'**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER)**, nata dalla trasformazione dell'Istituto autonomo case Popolari (IACP), secondo quanto stabilito dalla **l.r. 10/95**, è, ad un tempo, **ente economico**, in quanto atto ad operare sul libero mercato con criteri di economicità concorrenziale, ed **ente pubblico**, in quanto istituzionalmente indirizzato sia ad assistere gli Enti pubblici nella realizzazione delle loro attività urbanistiche ed edilizia, sia ad agire con effetti perequativi sul mercato immobiliare, sia a facilitare l'accesso alla casa mediante le forme dell'edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata. A tale scopo essa è dotata di personalità giuridica, di ampia autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile. L'area geografica su cui si estende la competenza dell'ATER continua a coincidere con quella provinciale.

Il fine istituzionale principale dell'ATER è (art.5), quindi, l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione o anche il recupero di abitazioni che vengono successivamente assegnate ai nuclei familiari che risultano inseriti nelle graduatorie di merito o di emergenza abitativa. Ad esso si affiancano altre funzioni, quali:

- progettazione di programmi integrati e di recupero urbano e/o eseguire opere di urbanizzazione per conto di enti pubblici;
- gestione del patrimonio proprio e di altri enti pubblici;
- stipula di convenzioni con Enti locali e con altri operatori per la progettazione e/l'esecuzione di opere ERP;
- consulenza ed assistenza tecnica;
- interventi sul mercato edilizio, con fini calmieratori, realizzando, con risorse proprie non vincolate ad altri fini istituzionali, abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- formulazione di proposte sulla localizzazione degli interventi;

- controllo, sulle imprese di costruzioni e loro consorzi, sulle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi (fruenti di contributo pubblico per la realizzazione dei programmi ERP) circa il rispetto delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei programmi stessi.

Essa gestisce, inoltre, un pacchetto di alloggi non assoggettati alle regole dell'ERP.

Gli Organi dell'ATER, individuati dalla legge regionale istitutiva, sono e svolgono le seguenti funzioni:

FUNZIONI DI AMMINISTRAZIONE ATTIVA: Consiglio di Amministrazione, Presidente, Direttore.

In particolare, il **Presidente**, che ha la rappresentanza legale dell'Azienda, vigila sull'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di amministrazione, trasmette al Presidente della Giunta regionale le deliberazioni adottate e presta la collaborazione necessaria all'esercizio del potere di vigilanza.

Il **Direttore**, che ha un contratto a tempo determinato, cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Ente, ha la responsabilità di conseguire gli obiettivi e di dare esecuzione alle deliberazioni adottate dal Consiglio, dirige il personale ed organizza i servizi assicurando funzionalità, economicità e rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini sia generali che particolari dell'Ente.

FUNZIONI DI CONSULENZA: Direttore, Comitato tecnico.

Il Direttore esprime il proprio parere sulla legittimità di ogni atto deliberativo; il Comitato tecnico esprime parere obbligatorio nei casi di cui all'art. 13, comma 6°. Il parere riveste particolare interesse nel caso di espressione in merito alla congruità economica dei programmi di intervento di edilizia sovvenzionata ammessi a finanziamento con provvedimento regionale, basata sul rispetto dei vincoli tecnico-dimensionali ed economici, nonché sull'applicazione delle maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale.

FUNZIONI DI CONTROLLO: Collegio dei revisori dei conti, nominato dalla Giunta regionale, dura in carica 5 anni. E' tenuto a riferire immediatamente al Presidente della Giunta di qualsiasi grave irregolarità riscontrata nella gestione dell'Azienda.

Per quanto concerne le fonti di finanziamento, ciascuna ATER provvede al raggiungimento dei propri scopi (art. 5, l.r. n. 10/95) mediante:

- i rimborsi per spese tecniche e generali relative ai programmi di ERP, nella misura stabilita dalla Giunta regionale;
- una quota dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, quale rimborso spese di amministrazione e di manutenzione;
- i proventi dell'alienazione del patrimonio immobiliare;

- altri proventi derivanti da altre attività¹⁵.

Per quanto concerne, infine, la vigilanza ed il controllo esterni, essa compete alla Giunta regionale che la esercita nei modi e nei termini di cui alla l.r. 18 dicembre 1993, n. 53. Il controllo viene effettuato sia sugli Organi delle ATER che sugli atti così come individuati dall'art. 17¹⁶.

3.3 ORGANIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

Per quanto concerne l'organizzazione amministrativa, come risulta in atti (organigramma dal 09/02/2004) e come evidenziato nella tavola n. 2, che offre un supporto visivo alla descrizione del quadro strutturale, la Regione ha prescelto un tipo di organigramma classico che si sviluppa in modo piramidale (o *ad albero*) che esprime in modo immediato la gerarchia dei livelli.

Il settore è gestito dalla Segreteria Regionale al Territorio – Direzione Regionale Edilizia Abitativa che fa capo ad una figura dirigenziale. La Direzione si avvale di una Segreteria ed un Ufficio Programmazione e Osservatorio Casa: la prima si compone di n. 2 unità lavorative aventi rispettivamente la qualifica di Specialista amministrativo (D1) e di Collaboratore esecutivo amministrativo (B4); anche l'Ufficio Programmazione si compone di n. 2 unità ma con qualifiche più elevate: n. 1 Esperto amministrativo (D3) e n.1 Assistente tecnico (C3).

Alla Direzione fanno capo il Servizio Amministrativo ed il servizio Tecnico. Ad entrambi è preposto un Dirigente. A sua volta il Servizio Amministrativo si compone dell'Ufficio Affari Generali e l'Ufficio Affari Economico-Finanziari e Vigilanza: il primo opera con n. 4 unità di cui: n. 1 esperto amministrativo (D5), n. 1 Collaboratore esecutivo (B4), n. 2 Collaboratore profess. Amm. (B3); il secondo, invece, opera con solo 2 delle n. 3 unità previste e, precisamente: n. 1 Esperto economico (D4) e n. 1 Assistente economico (C2). La terza unità, che risulta vacante, dovrebbe rivestire il profilo di Assistente economico (C2). Al Servizio Tecnico fa capo la Posizione Organizzativa Gestione Programmi ATER - Comuni che opera con n. 3 unità di cui: n. 1 Esperto tecnico (D4) a cui è attribuita la Posizione Organizzativa e n. 2 Specialisti tecnici (D2). Affiancano, invece, direttamente il Dirigente preposto al Servizio n. 4 unità (le unità dovrebbero essere 5 ma la posizione di Esperto tecnico risulta vacante) di cui n. 1 Specialista tecnico (D1), n. 1 Specialista

¹⁵ Ci si riferisce in particolare ai canoni di locazione di unità abitative o commerciali di esclusiva proprietà dell'Azienda e non di edilizia residenziale pubblica; ai finanziamenti reperiti sul mercato finanziario; all'utilizzo di altre fonti di autofinanziamento, all'utilizzazione di aperture di credito in conto corrente bancario per esigenze di cassa, ricorrendo anche ad anticipazioni a breve su mutui concessi, nonché su crediti certi verso Enti del settore pubblico e così via (art. 28, l.r. n. 10/1995).

¹⁶ Il controllo sugli atti è esercitato rispetto allo statuti, al bilancio previsionale e consuntivo, al regolamento di amministrazione e contabilità, al regolamento e alla dotazione organica del personale.

amministrativo (D1), n. 1 Collaboratore tecnico (B4) e n. 1 Collaboratore esecutivo (B3).

Tavola 2



Fonte: regione Veneto

PARTE II

L'ATTIVITA' REGIONALE

1 LA DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E LA PROGRAMMAZIONE DELL'AZIONE REGIONALE

A livello di normativa statale, la legge n. 457/1978 nel prevedere l'attuazione di un Piano decennale per l'edilizia residenziale avente il compito di definire il programma operativo nazionale sulla base del quale le regioni avrebbero formulato i propri programmi quadriennali e progetti biennali di intervento, demandava alle Regioni (art. 4), tra gli altri, di individuare il fabbisogno abitativo nel proprio territorio, distinguendo quello che poteva essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e quello da soddisfare con nuove costruzioni, nonché il fabbisogno per gli insediamenti rurali nell'ambito dei piani di sviluppo agricolo; di ripartire gli interventi per ambiti territoriali di norma sovracomunali e di determinare la quota dei fondi da elargire su base territoriale comunale, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione ai fabbisogni abitativi individuati nonché di formare e gestire, a livello regionale, l'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente di contributo statale, sulla base dei criteri generali definiti dal Comitato per l'edilizia residenziale.

Come già evidenziato, a seguito del d.lgs. n. 112/1998, la regione Veneto ha individuato, con propria legge regionale (la n. 11/2001) le funzioni amministrative che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale e disciplinato il conferimento delle rimanenti funzioni alle province, ai comuni, alle comunità montane e alle autonomie funzionali.

Tra le funzioni che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale la legge individua anche la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti nel territorio regionale e l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie d'intervento anche attraverso programmi complessi tra cui quelli integrati di recupero urbano e di riqualificazione urbana.

Di converso, la funzione concreta di rilevazione del fabbisogno di ERP viene delegata ai Comuni.

L'esame complessivo dell'evoluzione normativa, statale e regionale, in materia rende ineludibile la individuazione di principi atti a conciliare ed armonizzare la programmazione pubblica nel settore dell'edilizia abitativa con l'iniziativa privata. Ciò inevitabilmente impone che la determinazione dell'intervento pubblico, a tutti i livelli di governo, si basi su dati previsionali concreti ed affidabili,

tali di rendere seriamente attendibili i calcoli su cui dovranno, poi, essere costruite le linee di programmazione.

Ciò premesso, al fine di poter valutare l'attività programmatica della regione in materia di ERP, si è proceduto ad acquisire elementi conoscitivi in merito alle modalità ed agli strumenti di ricognizione del patrimonio immobiliare e degli utenti, alle procedure di stima del fabbisogno abitativo ed, in caso di mancata attivazione degli stessi, all'individuazione dei motivi e alle eventuali procedure alternative seguite. Si è proceduto, altresì, alla disamina del rapporto tra la domanda e l'offerta di alloggi ERP e conseguente tasso di soddisfazione nonché all'acquisizione degli atti programmatici tuttora in attuazione, previsti per il settore.

L'attività istruttoria è poi proseguita con l'analisi delle linee di intervento intraprese (dalla Regione) successivamente al d.lgs. n. 112/98, attraverso la disamina degli atti di normazione e di programmazione conseguenti e gli strumenti di attuazione adottati. Particolare attenzione è stata posta alla realizzazione degli obiettivi di medio (anno 2000) e di breve (anno 2003) periodo previsti, con particolare riferimento a quelli di risanamento urbano e sociale.

1.1 PRINCIPI E CRITERI UTILIZZATI DALLA REGIONE VENETO PER QUANTIFICARE IL FABBISOGNO ABITATIVO

Nella regione Veneto la quantificazione del fabbisogno abitativo avviene su base annuale e con metodologie tradizionali, ovvero manuali. La Regione, infatti, non dispone di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati.

Detta circostanza, oltre che emergere dagli atti istruttori, è stata confermata anche in sede di audizione con i responsabili del Settore.

Stante l'importanza, anche sociale, del problema abitativo, unitamente al grado di soddisfazione della domanda che, come si vedrà in seguito, appare decisamente modesto, l'assenza di strumenti e metodologie puntuali rende poco definita la reale stima del fabbisogno. Ciò appare chiaramente dall'esame del fabbisogno della Provincia di Padova, laddove l'analisi del dato fornito dalla competente struttura regionale, evidenzia (tavola 2 e tavola 5) una impennata della curva di tendenza, nel passaggio dal 2000 al 2001, tale da registrare un incremento della domanda del 797%, rispetto all'anno precedente. Orbene, detta impennata non è legata ad un avvenimento particolare, bensì alla mera circostanza che nell'anno precedente la maggior parte dei Comuni della provincia non aveva inoltrato i dati, di propria competenza, necessari ai fini della rilevazioni.

Per quanto concerne le attuali modalità procedurali, l'esame degli atti ha evidenziato che alla rilevazione provvede la Direzione regionale per l'Edilizia

Abitativa la quale, annualmente, richiede ai Comuni, direttamente o per il tramite dell'ATER competente (qualora sussista una convenzione tra quest'ultima ed il Comune interessato), i dati relativi alle istanze di assegnazione in locazione di alloggi di ERP. I dati sono chiesti e forniti su mezzo cartaceo.

La normativa di riferimento la si rinviene nell'art. 1, comma 5° e comma 6°, e nell'art. 19 della legge regionale n. 10/1996, così come modificata dalla legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.

Detta legge, infatti, nel disporre il censimento (art. 1, comma 5°), a cura degli enti gestori, degli alloggi di ERP e la sua trasmissione alla Giunta regionale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della stessa, ha stabilito (art. 1, comma 6°) che gli stessi enti gestori provvedano anche alla trasmissione annuale alla medesima Giunta, degli aggiornamenti del censimento di cui sopra.

A sua volta, il richiamato art. 19, nel disporre in merito alla utilizzazione delle somme riscosse dagli enti proprietari o gestori, quali canoni di locazione di alloggi di ERP, stabilisce (comma 3°) che i medesimi soggetti provvedano a trasmettere annualmente alla Giunta regionale un prospetto dimostrativo del pareggio costi-ricavi relativo al valore locativo del patrimonio costruito, realizzato o recuperato a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, con esclusione degli alloggi collocati nell'area di protezione¹⁷, alla manutenzione degli alloggi, agli oneri di gestione compresi gli oneri fiscali.

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso, indetto, dai singoli Comuni, annualmente entro il 30 settembre. Tuttavia, qualora sia andato deserto il bando annuale immediatamente precedente ovvero non sussistano alloggi disponibili, il Comune interessato può rinviare l'emanazione del bando dandone comunicazione alla Giunta regionale. Le graduatorie definitive delle domande ammesse restano, in ogni caso, valide per non più di due anni.

Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione dei nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare le esigenze di specifiche categorie sociali, la Giunta regionale può autorizzare, su proposta del Comune, l'emanazione di bandi speciali con l'indicazione di eventuali requisiti aggiuntivi e/o specifici.

¹⁷ Ai fini della determinazione del canone di locazione – fino alla revisione generale del classamento delle unità immobiliari urbane di cui alla legge n. 75/1993 - gli assegnatari sono collocati in tre diverse aree (art. 18 l.r. 10/96): l'Area di protezione, l'Area sociale e l'Area di decadenza. Nell'area di protezione si prevede un canone sociale variabile in percentuale al reddito imponibile del nucleo familiare, quale somma dei redditi fiscalmente imponibili risultanti dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare, e comunque non inferiore al 4% di mezza pensione minima INPS e non superiore al 50% del canone calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge n. 392/1978 (equo canone). Nell'area sociale e nell'Area di decadenza, invece, il canone di riferimento è calcolato ai sensi dei predetti articoli da 12 a 22 e 24 della legge sull'equo canone e ad esso si applicano dei correttivi in aumento o in diminuzione a seconda del reddito degli assegnatari.

La Regione ha, altresì, reso noto che si sta provvedendo ad avviare l'Osservatorio regionale sulla casa, il quale così come previsto dagli artt. 3 e 4 della l.r. n. 10/1995 recante *"Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica"* dovrebbe provvedere a formulare studi ed analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'ERP e formulare proposte alla Giunta regionale inerenti il comparto dell'edilizia residenziale. Esso avrebbe anche il compito di pubblicare e diffondere dati e analisi sulla situazione abitativa, promuovendone la conoscenza tra le forze politiche, sociali, professionali imprenditoriali.

Posto che l'Osservatorio si presenta come strumento essenziale di ricerca per la raccolta di dati su cui articolare la realizzazione di politiche mirate, corre qui l'obbligo di richiamare l'attenzione della regione sulla necessità che detto avvio arrivi a compimento in tempi brevi (o, quantomeno ragionevoli) così come ineludibile appare l'esigenza di realizzare uno strumento conoscitivo sistematico e permanente a sostegno della costruzione e della verifica delle politiche abitative, in grado di affiancare i processi decisionali del comparto e, come tale, rispondente ai requisiti della precisione tecnica e della affidabilità dei dati (qualunque sia la metodologia prescelta per la rilevazione).

Le ulteriori informazioni, e documentazioni, reperite in seguito all'audizione, hanno posto in luce che l'Osservatorio Regionale è stato attivato nel 2004 e che, nel corso del 2003, con DGR n. 1685 del 30.05.2003, la Regione ha aderito al "Prototipo" di sistema informatizzato a supporto dell'Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa, in collaborazione con altre Regioni, approvando il protocollo d'intesa con la regione Piemonte, per la sperimentazione dello stesso¹⁸. Per quanto, più in particolare, concerne lo stato di attuazione dell'Osservatorio Regionale Veneto, è stata prodotta ulteriore documentazione dalla quale risulta che è stato affidato all'ATER di Padova l'incarico di operare quale Struttura Tecnica di supporto allo stesso.

Ciò premesso, l'analisi dei dati forniti dalla regione Veneto ha evidenziato (tavola n. 3) che il fabbisogno abitativo complessivo della Regione, così come risultante dalle graduatorie degli anni 1999/2000/2001/2002 è stato pari a n.

¹⁸ Con decreto del Ministero LL.PP. 11 novembre 1995, n. 205, è stato costituito un apposito gruppo di lavoro, formato dai rappresentanti del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ed i rappresentanti di alcune Regioni. Sulla base del lavoro svolto con il Ministero, la regione Piemonte ha avviato una collaborazione con altre Regioni, tra cui il Veneto, per la definizione di un prototipo del sistema informativo regionale, da sperimentare operativamente, idoneo a supportare la raccolta e la divulgazione delle informazioni utili all'Osservatorio a livello regionale e sub-regionale, assumendosene, tra l'altro, il relativo onere finanziario. L'obiettivo perseguito consiste principalmente nella definizione di dati omogenei, che ogni Regione si impegna a raccogliere, elaborare e trasmettere al Ministero dei LL.PP., dove ha sede l'Osservatorio Nazionale, in modo da rendere possibile l'analisi comparata delle differenti realtà regionali.

49.394 domande ammesse, di cui è stato soddisfatto solo il 6,85% (ovvero n. 3.382 domande).

Il dato disaggregato (tavola 4) espone la maggiore concentrazione di domande ammesse nella provincia di Venezia che primeggia per il triennio 2000/2002 con n. 11.889 domande, pari a circa il 43% del totale stesso periodo (n. 26.826 domande ammesse), con una curva di tendenza (tavola n. 7) fortemente crescente nel passaggio 1999-2000 (+196,21%) e decrescente, sia pure in maniera minimale (-2,94%) nel passaggio dal 2001 al 2002.

Nel 1999 la maggiore domanda era invece concentrata nella provincia di Vicenza con 2.675 domande, seguita, comunque, da Venezia (1.294 domande), da Verona (1.211 domande) e da Treviso (1.017 domande).

Nella Provincia di Vicenza la concentrazione della domanda permane, comunque costantemente elevata anche negli anni successivi con discreto aumento nel passaggio dalla graduatoria del 1999 a quella del 2000 (n. 430 domande in più, pari al 16,07%) ed andamento costante nel 2001 (+0,29%) e nel 2002 (+1,77%).

L'analisi del dato evidenzia, altresì, che nel passaggio dal 2000 al 2001 la curva di tendenza della provincia di Padova registra una fortissima impennata verso l'alto (+ 797,05%) con un incremento di richiesta pari a n. 2702 domande per poi rimanere costante nel successivo passaggio. Paradossalmente, invece, la domanda era diminuita del 6,35% nel precedente passaggio 1999-2000.

Ugualmente diminuiscono, nel medesimo passaggio (1999-2000), le domande nelle province di Rovigo (-43,96%), Treviso (-5,0%) e Belluno (-9,44%). Diversamente da quest'ultima provincia in cui il fabbisogno diminuisce ancora (-6,67%) nel 2001 per poi aumentare (+19,4%) nel 2002 ma tornando ai valori assoluti di partenza (n. 466 domande nel 1999 e n. 469 domande nel 2002), la provincia di Rovigo aumenta notevolmente in termini percentuali nei passaggi successivi (+97,28% nel 2001, a cui si aggiunge un ulteriore 3,45% nel 2002) ma rivela complessivamente un modesto aumento in termini assoluti (n.113 domande in più rispetto al 1999) e quella di Treviso incrementa notevolmente il proprio fabbisogno nell'ultimo passaggio (2002), registrando un aumento complessivo della domanda di n. 1209 richieste.

Riepilogando, la maggiore concentrazione di fabbisogno abitativo in base ai dati dell'ultima graduatoria (anno 2002) si localizza principalmente nelle province di Venezia, Vicenza e Padova, le quali superano l'ordine delle 3.000 richieste. Considerevoli poi i dati delle province di Treviso e Vicenza (+/- 2.000 richieste), marginali Belluno e Rovigo.

In termini assoluti, invece, il dato aggregato (1999-2002) fornisce il seguente ordine:

PROVINCIA	N. DOMANDE AMMESSE
1) Venezia	13.183
2) Vicenza	12.063
3) Padova	6.827
4) Verona	6.760
5) Treviso	5.812
6) Rovigo	2.998
7) Belluno	1.751

A fronte di tale situazione, l'esame del grado di soddisfazione calcolato sia in termini assoluti (tavola n. 5) che percentuali disaggregate per anni (tavola n. 6) ha, invece, fornito il seguente quadro:

GRADO DI SODDISFAZIONE

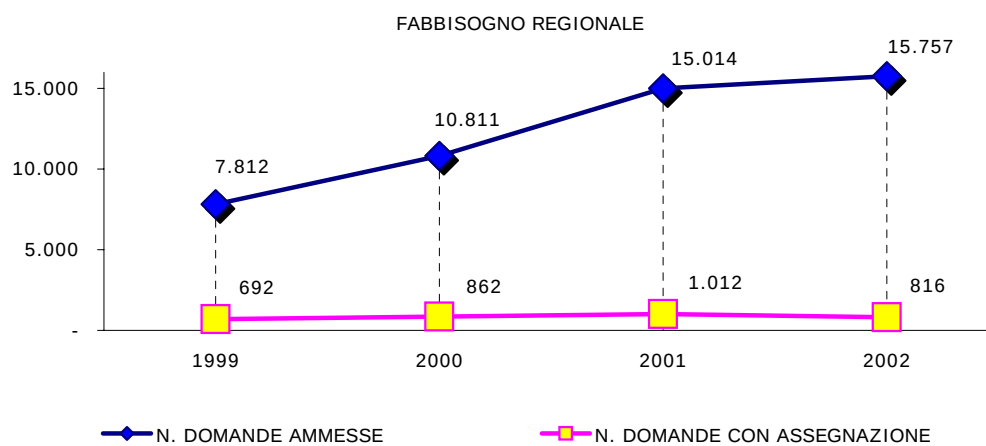
PROVINCIA	N. DOMANDE SODDISFATTE	% DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA
1) Vicenza	972 su 12.063	8,06
2) Venezia	683 su 13.183	5,18
3) Verona	610 su 6.760	9,02
4) Padova	387 su 6.827	5,67
5) Treviso	377 su 5.812	6,49
6) Belluno	205 su 1.751	11,71
7) Rovigo	148 su 2.998	4,94
Regione Veneto	3.382 su 49.394	6,85

Analizzando, ora, il numero complessivo di domande soddisfatte sul territorio regionale (pari a 3.382 richieste), ne consegue che il 30% delle stesse è imputabile alla provincia di Vicenza, il 20% a quella di Venezia, il 18% a quella di Verona, seguono Padova e Treviso per l'11%, Belluno per il 6% e Rovigo per il 4%.

Tavola 3

**FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO
REGIONE VENETO**

ANNO DI GRADUATORIA	N. DOMANDE AMMESSE	N. DOMANDE CON ASSEGNAZIONE	% DI SODDISFAZIONE DOMANDA
1999	7.812	692	8,86%
2000	10.811	862	7,97%
2001	15.014	1.012	6,74%
2002	15.757	816	5,18%
TOTALE	49.394	3.382	6,85%

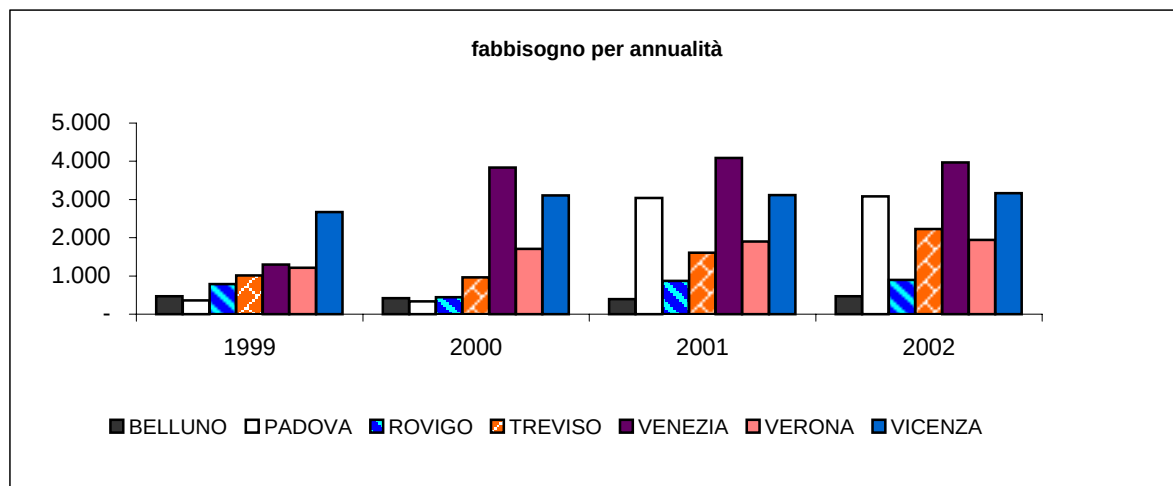
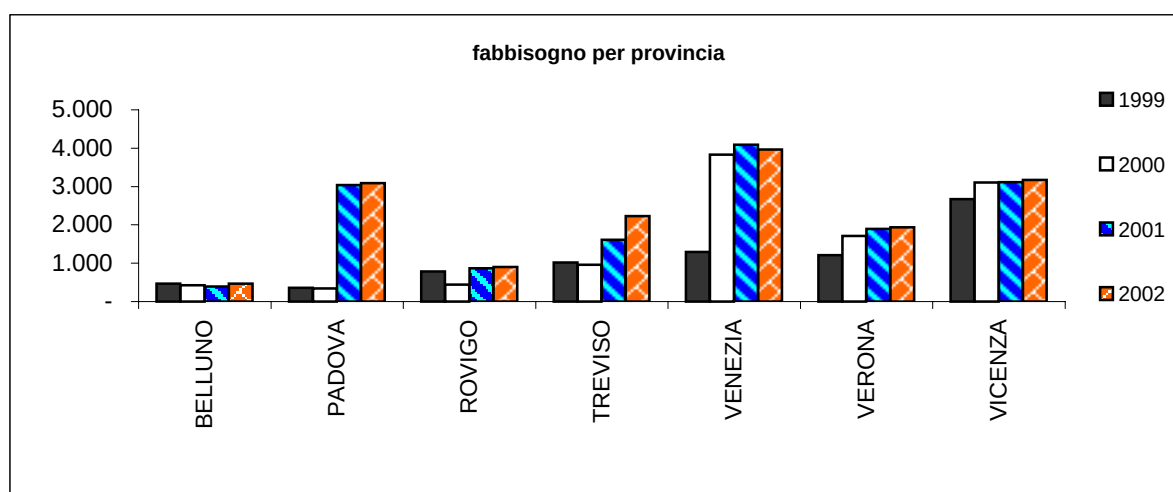


FONTE: elaborazione della Corte dei conti su dati forniti dalla regione Veneto

Tavola 4

FABBISOGNO ABITATIVO
Numero domande ammesse

PROVINCE	1999	2000	2001	2002	Totali complessivi
BELLUNO	466	422	394	469	1.751
PADOVA	362	339	3.041	3.085	6.827
ROVIGO	787	441	870	900	2.998
TREVISO	1.017	960	1.609	2.226	5.812
VENEZIA	1.294	3.833	4.088	3.968	13.183
VERONA	1.211	1.711	1.898	1.940	6.760
VICENZA	2.675	3.105	3.114	3.169	12.063
TOTALE	7.812	10.811	15.014	15.757	49.394

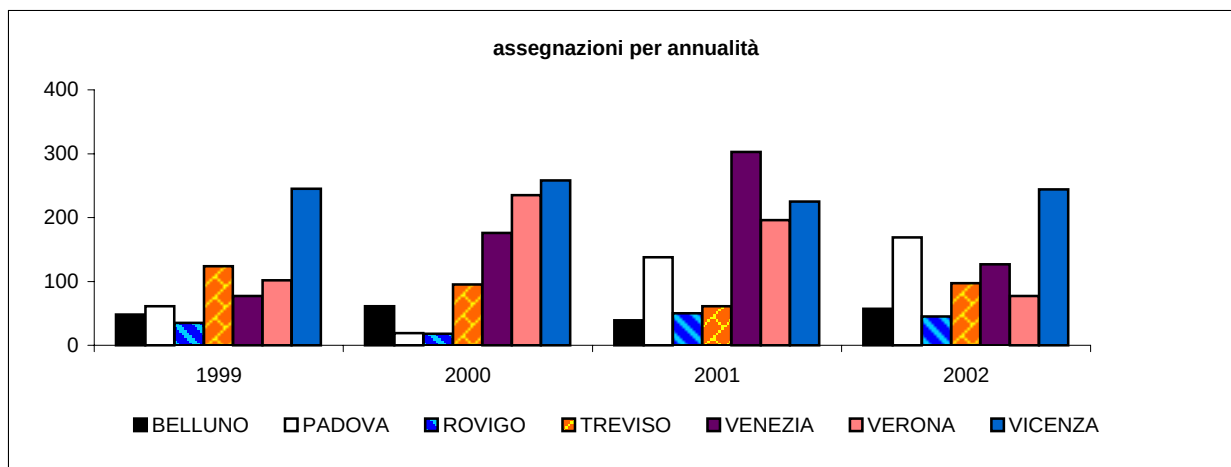
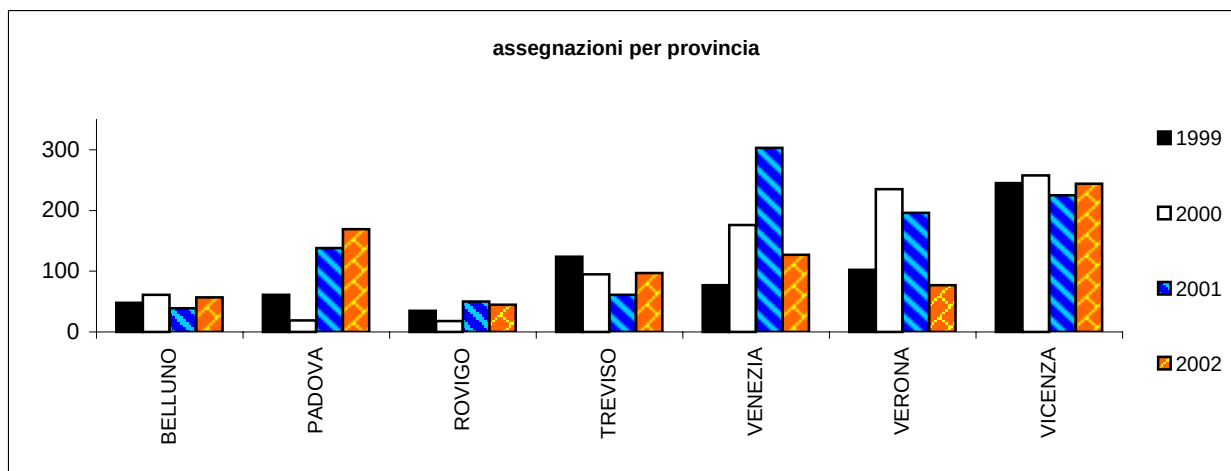


FONTE: elaborazione Corte dei conti su dati forniti dalla regione Veneto

Tavola 5

FABBISOGNO ABITATIVO
N. domande con assegnazione

PROVINCE	1999	2000	2001	2002	Totali complessivi
BELLUNO	48	61	39	57	205
PADOVA	61	19	138	169	387
ROVIGO	35	18	50	45	148
TREVISO	124	95	61	97	377
VENEZIA	77	176	303	127	683
VERONA	102	235	196	77	610
VICENZA	245	258	225	244	972
TOTALE	692	862	1012	816	3.382

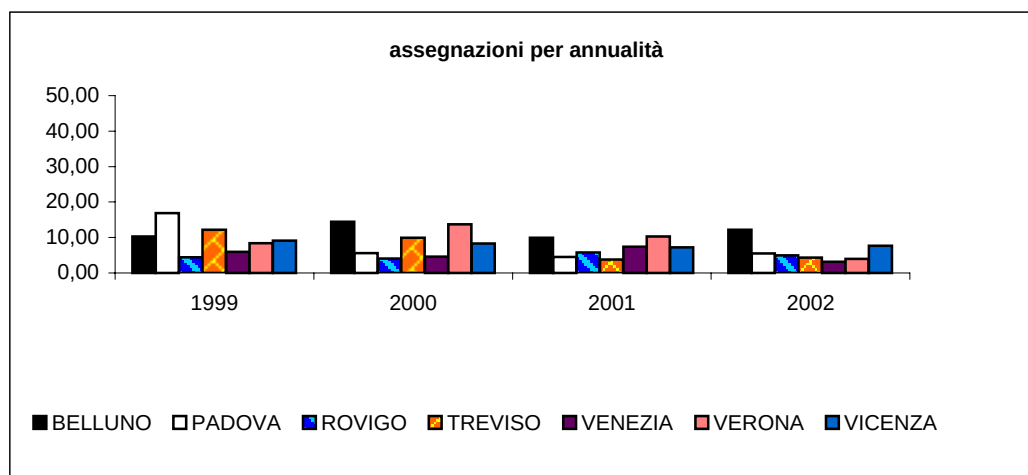
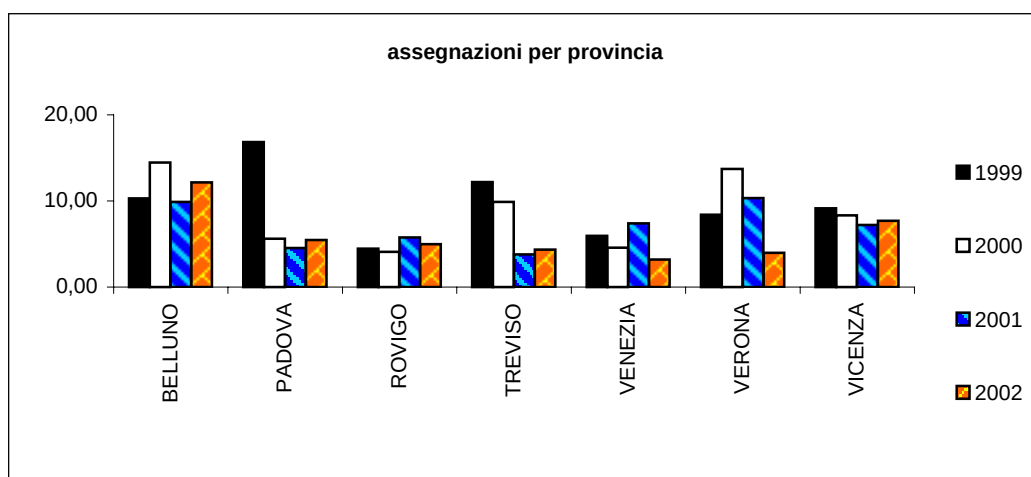


FONTE: elaborazione della Corte dei conti su dati forniti dalla regione Veneto

Tavola 6

FABBISOGNO ABITATIVO
RAPPORTO % DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA

PROVINCE	1999	2000	2001	2002
BELLUNO	10,30	14,45	9,90	12,15
PADOVA	16,85	5,60	4,54	5,48
ROVIGO	4,45	4,08	5,75	5,00
TREVISO	12,19	9,90	3,79	4,36
VENEZIA	5,95	4,59	7,41	3,20
VERONA	8,42	13,73	10,33	3,97
VICENZA	9,16	8,31	7,23	7,70



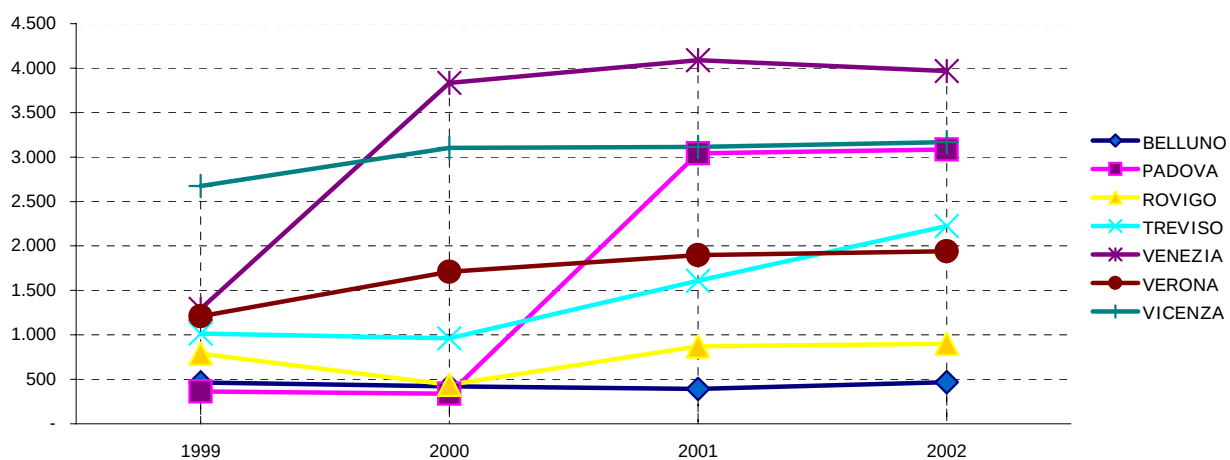
FONTE: elaborazione della Corte dei conti su dati forniti dalla regione Veneto

Tavola 7

**FABBISOGNO ABITATIVO
TREND 1999-2002 DOMANDE AMMESSE**

PROVINCE	1999	2000	2001	2002	b/a	c/b	d/c
	a	b	c	d			
BELLUNO	466	422	394	469	-9,44%	-6,64%	19,04%
PADOVA	362	339	3.041	3.085	-6,35%	797,05%	1,45%
ROVIGO	787	441	870	900	-43,96%	97,28%	3,45%
TREVISIO	1.017	960	1.609	2.226	-5,60%	67,60%	38,35%
VENEZIA	1.294	3.833	4.088	3.968	196,21%	6,65%	-2,94%
VERONA	1.211	1.711	1.898	1.940	41,29%	10,93%	2,21%
VICENZA	2.675	3.105	3.114	3.169	16,07%	0,29%	1,77%
TOTALE	7.812	10.811	15.014	15.757	38,39%	38,88%	4,95%

andamento per provincia



FONTE: elaborazione della Corte dei conti su dati forniti dalla regione Veneto

1.2 PRINCIPI E CRITERI UTILIZZATI DALLA REGIONE VENETO PER QUANTIFICARE LE CORRISPONDENTI NECESSITÀ FINANZIARIE

Con il 31 dicembre 1998 è cessato il flusso dei trasferimenti dei fondi GESCAL dallo Stato alle Regioni, fonte primaria di finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica. La cessazione di detta fonte di entrata ha, quindi, imposto a queste ultime la ricerca di soluzioni finanziarie alternative.

A fronte di siffatta situazione la regione Veneto ha inteso perseguire una strategia di intervento capace di utilizzare tutte le risorse, pubbliche e private, reperibili, privilegiando, tra l'altro, gli obiettivi del recupero del patrimonio esistente, da un lato, e del riequilibrio del mercato delle locazioni, dall'altro¹⁹. Pertanto, con il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 1997-1998, è stato stabilito il prioritario utilizzo dei cd. *programmi complessi*²⁰, i quali prevedendo anche l'apporto di risorse private, consentono – si legge nell'atto programmatico – *“seppur con poche risorse pubbliche a disposizione, di creare un effetto volano negli investimenti del settore non indifferente”*. Data la limitatezza delle risorse, l'azione di programmazione ha solo individuato nuove procedure per l'utilizzo più immediato delle stesse stabilendo la necessità di perseguire l'obiettivo prioritario dell'incremento del patrimonio abitativo a canone sociale e del patrimonio abitativo da destinare alla locazione. All'uopo le strategie di intervento sono state focalizzate nei programmi di recupero urbano (art. 11, legge 493/93) e nella riqualificazione del patrimonio abitativo mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria dell'esistente.

1.3 CONTENUTO DEGLI ATTI DI SIGNIFICATO PROGRAMMATORIO E INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DICHIARATI

Il ruolo della Regione quale ente programmatore, già individuato dalla normativa precedente la recente riforma costituzionale, può dirsi ormai definitivamente sancito anche in considerazione dell'applicazione del principio di

¹⁹ Oltre alla necessità di governare i processi di riuso del territorio in dipendenza anche delle aree dismesse emerge, anche, la necessità di far fronte alla crescente domanda di alloggi derivante dalla maggiore mobilità delle persone e dalle emergenti nuove fasce deboli. In siffatta situazione è indubbio che la presenza, nel settore, del Soggetto pubblico costituisce, soprattutto nelle aree ad alta tensione abitativa, un elemento determinante almeno per quanto concerne la funzione calmieratrice del mercato abitativo.

²⁰ Trattasi dei programmi di recupero Urbano ex art. 11 del d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e dei Programmi Integrati di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

sussidiarietà che, come è noto, rappresenta il principio cardine per l'attribuzione delle competenze amministrative ai soggetti dell'ordinamento.

L'Istituto della programmazione regionale ha il suo principale punto di riferimento nelle norme contenute nello Statuto regionale che, di norma, contiene statuizioni relative sia alla programmazione economica sia al ruolo che la Regione intende svolgere. La programmazione assume normalmente il ruolo di usuale metodo di gestione politico-amministrativa.

Anche lo Statuto della Regione Veneto, approvato con legge n. 340 del 22 maggio 1971 statuisce che la Regione “partecipa come soggetto autonomo alla programmazione nazionale e definisce gli obiettivi ed i criteri della propria azione, mediante piani e programmi generali e settoriali..... A tal fine promuove studi e ricerche in materia economica, sociale ed urbanistica, ai quali concorrono Enti locali, organizzazioni sindacali e sociali ed enti economici.....tali piani e programmi sono stabiliti con leggi regionali. La regione Veneto coordina la propria azione con quella delle altre regioni d'Italia” (art. 5).

In materia di edilizia residenziale pubblica il Programma è lo strumento programmatico regionale più importante previsto dall'art. 67 della l.r. 11/2001 e costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa. Esso determina sia le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento, sia le modalità di incentivazione. Fissa inoltre i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento e per la scelta delle categorie di operatori. Esso si completa con il **Programma annuale di attuazione del programma triennale**, che viene approvato dalla giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare.

In ottemperanza ad esplicita richiesta istruttoria, la regione Veneto ha rimesso a questo Organo di controllo gli atti programmatici previsti per il settore, e tuttora in attuazione, ha indicato le linee di intervento intraprese successivamente al decreto legislativo n. 112/1998 con indicazione degli strumenti di attuazione adottati e del loro stato di realizzazione. Più specificatamente, per ciò che concerne gli obiettivi medio (anno 2000) e breve (anno 2003) previsti, con particolare riferimento a quelli di risanamento urbano e sociale, la Regione ha individuato come tali quelli relativi agli interventi contenuti negli atti programmatici appresso esaminati con specifico rimando al Programma regionale per l'edilizia Residenziale pubblica 2001-2003, mentre quelli di risanamento urbano e sociale sono stati individuati negli interventi appartenenti ai “Contratti di quartiere I” e “Contratti di quartiere II”.

1.3.1 Atti programmatori

La disamina della documentazione rimessa dalla regione Veneto in merito alla propria attività di programmazione nel settore ha evidenziato che questa assume vesti variegata a volte ponendosi come norma, altre volte come strumento di programmazione *sic et simpliciter* ed a volte, invece, come un vero e proprio stadio di realizzazione della linea programmatica. Si analizzano, pertanto, di seguito, i principali atti regionali in materia di ERP unitamente ai provvedimenti che pur non essendo annoverabili tra gli atti di programmazione, si pongono tuttavia quali strumenti cardine di esecuzione di linee programmatiche.

Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 1997-1998, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 6 novembre 1997

Riprende le politiche abitative del precedente Programma di Sviluppo 1989-1990 privilegiando, quali linee programmatiche, il recupero del patrimonio esistente ed il riequilibrio del mercato delle locazioni. Dispone delle risorse finanziarie di cui alla legge 23 dicembre 1996, n. 662 – legge collegata alla finanziaria 1997 – nonché dei proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio ERP (ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560) relativi al periodo 1996-1998, dei fondi ex GESCAL relativi al periodo 1996-1998 e non ancora attribuiti alle Regioni e degli eventuali fondi destinati dal Ministero dei Lavori Pubblici ai programmi complessi, da attuarsi previa stipulazione di accordi di programma ex art. 27 della n. 142/1990.

L'art. 2, comma 63, lett. d) della legge n. 662/96 assegnava alle Regioni una quota delle maggiori entrate ex GESCAL annualità '93 e '94 (800 miliardi del vecchio conio) e la finalizzava esclusivamente ai programmi di recupero urbano ex art. 11, legge n. 493/1993 ed alla realizzazione di alloggi da cedere in locazione per uso abitativo a lavoratori dipendenti. Ciò al fine di garantire la mobilità. La quota di spettanza regione Veneto, pari a £ 45.876.000.000, veniva attribuita con decreto del Ministro dei LL.PP. del 7 aprile 1997. Agli interventi di locazione veniva finalizzata la quota massima del 25% dei fondi stessi. In conseguenza, come dettagliatamente esposto nella tavola che segue, all'attuazione di programmi di recupero urbano veniva finalizzata la somma di £. 32.113.000.000, a quelli per la locazione £. 9.175.000.000 ed ai Programmi Complessi - Contratti di Quartiere I, £. 4.588.000.000 mediante protocollo d'intesa con il Ministero dei Lavori Pubblici.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DESTINATARI	FINANZIAMENTO	PERCENTUALE (%)
Programmi di recupero urbano ex L. n. 493/93, art. 11	Comuni, ATER	32.113.000.000	70
Locazione ex L. n. 493/93, art. 9	ATER Imprese, Coop. e loro consorzi	9.175.000.000	20
Protocollo d'intesa con il Ministero dei LL.PP per i Programmi complessi	Comuni	4.588.000.000	10
TOTALE		45.876.000.000	

La quota dei proventi delle alienazioni degli alloggi ERP effettuata dalle ATER ai sensi della legge n. 560/1993, fissata nella percentuale minima del 90%, veniva destinata alla realizzazione di programmi finalizzati alla riqualificazione ed all'incremento del patrimonio pubblico con particolare riferimento alla manutenzione straordinaria ed al recupero. I piani di reinvestimento, a cura delle ATER, dovevano essere approvati dalla Giunta regionale, previa verifica della rispondenza ai criteri del programma Regionale ERP.

Anche per gli ulteriori fondi assegnati dallo Stato entro il 31.12.1998 (fondi ex GESCAL relativi al periodo 1996-1998 non ancora attribuiti alle Regioni) si disponeva l'utilizzazione da parte della Giunta regionale per le stesse tipologie di intervento di cui ai fondi ex lege 662/96, salvo diversa specifica destinazione ad essi attribuita dallo Stato.

A seguito dell'assegnazione di detti ulteriori fondi, per l'importo complessivo di £ 139.428.226.200, la Giunta regionale con propria **Deliberazione n. 4882 del 21.12.1998 concernente "Edilizia sovvenzionata - agevolata - fondi ex GESCAL 1995/1998. Approvazione bandi di concorso per la individuazione dei soggetti attuatori"**, approvava i bandi di concorso per la concessione di detti contributi.

In ossequio alle disposizioni del Programma regionale ERP di cui sopra destinava le somme per il **70%** (disponibilità presunta 98 miliardi di lire) alla realizzazione di programmi integrati ex art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493, per il **20%** (disponibilità presunta 28 miliardi di lire) agli interventi destinati alla locazione ex art. 9 della legge n. 493 del 1993, e per il **10%**, (disponibilità presunta 14 miliardi di lire) alla partecipazione ai "Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)" di cui al decreto del Ministro dei LL.PP del 08/10/1998.

I bandi di concorso sono finalizzati sia alla localizzazione degli interventi che alla individuazione dei soggetti attuatori e sono distinti per tipologie di intervento. Si provvede immediatamente ai bandi per la destinazione delle somme pari al 70 ed al 90% e si rinvia a successivo provvedimento per l'ulteriore 10%.

Essi qualificano le tipologie di intervento stabilendo che: per recupero urbano deve intendersi *“un insieme coordinato e sistematico di interventi, finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica esistenti”* mentre per programmi integrati *“l’insieme di interventi relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana e ambientale”*.²¹

I Bandi individuano i Comuni della regione quali Soggetti proponenti ed i Comuni, le ATER e gli altri soggetti pubblici e privati, quali Soggetti interessati. Nella sostanza i soggetti interessati formulano le proposte di progetto, i Proponenti valutano le proposte e le presentano alla regione. La procedura di formazione dei programmi, da parte dei Proponenti, deve essere di evidenza pubblica e la selezione delle proposte presentate dai Soggetti interessati deve avvenire attraverso un procedimento valutativo di comparazione il quale deve avere riguardo alla localizzazione delle aree di intervento²² ed alle modalità di finanziamento privilegiando le proposte che prevedono un maggior apporto di risorse aggiuntive da parte di soggetti privati.²³

Si stabiliscono anche regole per gli importi massimi di finanziamento per singolo Soggetto proponente, ivi comprese le disposizioni per la quantificazione dei costi dei programmi, nonché le tempistiche di attuazione, per la cui disamina, però, si fa rimando alle successive partizioni del presente referto.

Espletati i concorsi venivano localizzati e, quindi, ammessi a finanziamento £ 86.330.560.454 per i programmi di recupero urbano; £ 27.999.600.000= per gli interventi destinati alla locazione e £ 8.819.255.000 per gli altri programmi, per un totale complessivo di £ 123.149.415.454 (in luogo dei circa 140 miliardi originariamente messi a disposizione). La differenza, pari a complessive £ 16.278.810.746, veniva finalizzata al finanziamento dei programmi di recupero urbano ed ai programmi integrati di cui alla l.r. n. 23/99.

Pertanto la Giunta regionale, con propria deliberazione n. 2263 del 14 luglio 2000, recante "Approvazione bando di concorso per la localizzazione e la

²¹ Gli interventi devono essere, altresì, collocati nelle zone urbanistiche A,B,C di cui al D.M. 1444/1968 o in aree dismesse e per quanto concerne l'ERP devono rispettare i massimali di costo stabiliti dalla regione con DGR n. 1372/1996.

²² Devono essere privilegiate le localizzazioni in aree ad alta densità abitativa con degrado abitativo e sociale.

²³ La finalità è quella di ottenere il maggiore dei risultati sul versante dei benefici sociali, a parità di investimenti pubblici.

individuazione dei soggetti attuatori di programmi integrati e di recupero urbano di cui alla legge regionale n. 23/1999 procedeva a dettare le disposizioni in materia di ripartizione provinciale della suddetta disponibilità e ad approvare il relativo bando di concorso. In considerazione della circostanza che gli importi complessivamente assegnati con la precedente ripartizione alle province di Belluno, Rovigo, Treviso e Verona aveva superato il limite di spettanza, con la delibera in esame, la Giunta regionale integrava per le restanti province (Venezia, Padova e Vicenza) la precedente assegnazione fino a concorrenza dell'importo alle medesime spettante dal riparto provinciale degli originari 98 miliardi di lire (lire 10.843.484.719) e, successivamente distribuiva la somma residua ancora disponibile pari a lire 5.435.326.028 (ovvero 16.278.810.746 – 10.843.484.719), tenendo presente che la quota delle province di Belluno e di Treviso andava in assegnazione alle restanti Province (nei limiti massimi di propria spettanza) avendo le stesse già superato il previsto limite territoriale. La tavola seguente (tavola n. 8) riepiloga la distribuzione per provincia delle suddette somme.

Tavola 8

REGIONE VENETO
PROGRAMMI INTEGRATI DI RECUPERO URBANO
LEGGE REGIONALE N. 23/99
TABELLA RIPARTO DEFINITIVO PER PROVINCIA

Provincia	% riparto	limite precedente disponibilità	somma già assegnata	integrazione	nuovo limite disponibilità complessiva	riparto disponibilità residua su % provincia	riparto quota di Belluno e di Treviso	riparto supero di Rovigo e Verona	nuova disponibilità provinciale	importo complessivamente assegnato
Belluno	5,80	5.684.000.000	7.738.500.000	-	6.462.860.320	315.248.910	-	-	-	7.738.500.000
Padova	19,83	19.433.400.000	15.590.900.247	3.842.499.753	22.096.296.575	1.077.825.151	233.078.706	192.967.810	5.346.371.420	20.937.271.667
Rovigo	8,81	8.633.800.000	9.333.055.000	-	9.816.861.968	478.852.223	103.551.356	- 98.596.611	483.806.968	9.816.861.968
Treviso	11,98	11.740.400.000	15.454.145.172	-	13.349.149.418	651.152.059	-	-	-	15.454.145.172
Venezia	23,45	22.981.000.000	21.348.815.035	1.632.184.965	26.130.012.844	1.274.583.953	275.627.618	228.194.410	3.410.590.946	24.759.405.981
Verona	15,57	15.258.600.000	16.784.400.000	-	17.349.437.100	846.280.262	183.007.335	- 464.250.497	565.037.100	17.349.437.100
Vicenza	14,56	14.268.800.000	8.900.000.000	5.368.800.000	16.224.007.975	791.383.470	171.135.954	141.684.888	6.473.004.312	15.373.004.312
TOTALE		98.000.000.000	95.149.815.454	10.843.484.718	111.428.626.200	5.435.326.028	966.400.969	-	16.278.810.746	111.428.626.200

DISPONIBILITA' PRECEDENTE £ 98.000.000.000=
DISPONIBILITA' NUOVA £ 16.278.810.746=
DISPONIBILITA' COMPLESSIVA £ 111.428.626.200=

FONTE: regione Veneto - allegato alla dGR n. 2263 del 14 luglio 2000

"Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2001-2003" approvato con deliberazione del Consiglio regionale 31 luglio 2002, n. 74

Il Programma triennale 2001-2003 approvato con DGR 31 luglio 2002, n. 74, rappresenta il più importante documento programmatico regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Relativamente al biennio **2001-2002**, preventiva una disponibilità di **circa 210 miliardi di lire** (pari ad euro 108.455.948,80) di cui: circa 170 miliardi di lire (pari ad euro 87.797.672,84), derivanti principalmente da economie e rinunce su interventi costruttivi già localizzati e finanziati con leggi statali, e 35 miliardi di lire circa (pari ad euro 18.075.991,46) relativi al versamento dello 0,50% sul valore locativo di cui all'art.12 della legge n. 392/78, effettuato dagli enti proprietari o gestori di alloggi ERP ai sensi dell'art. 19, l.r. 10/96. Relativamente all'anno **2003**, invece, il programma stima una disponibilità di soli circa **40 miliardi complessivi**, pari ad euro 20.658.275,96.

Esaminato lo scenario legislativo vigente²⁴, la Regione stabilisce che la disponibilità totale presunta deve essere utilizzata nel rispetto dei seguenti criteri:

- la somma di **10,330 ml** di euro (circa 20 miliardi di lire) al cofinanziamento di alloggi e residenze per studenti universitari, attraverso un contributo a fondo perduto non superiore al 60 per cento della quota a carico dei soggetti (privati o a società di capitali pubbliche o a società miste pubblico-private anche a prevalente capitale privato).²⁵
- Posto uguale a 100 le restanti risorse disponibili:
 - una quota pari al 15% deve essere destinata alla concessione di contributi a fondo perduto per l'acquisto e costruzione della prima casa, ovvero al recupero dell'abitazione principale da parte di nuclei familiari privi di alloggio adeguato ed in possesso dei requisiti previsti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi in proprietà da imprese o da cooperative edilizie;
 - una quota pari al 27,5% deve essere utilizzata per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER, con vincolo di utilizzo di una quota non inferiore al 35% per interventi di recupero del patrimonio

²⁴ Legge 14 novembre 2000, n. 338, art. 1, comma 2°: le risorse derivanti dai finanziamenti statali per l'ERP possono concorrere alla copertura finanziaria del costo totale degli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari.

Legge 8 febbraio 2001, n. 21, art. 6: i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, già attribuiti alle regioni, possono essere riprogrammati dalle stesse anche in diffinità degli obiettivi fissati dalle delibere del CIPE.

Legge regionale 9 febbraio 2001, n. 5, art. 6: le risorse accreditate alla regione ex art. 61 d.lgs. 112/98, sono destinate ad agevolare l'acquisizione, la costruzione ed il recupero di alloggi da adibire a prima abitazione nonché la costruzione ed il recupero di alloggi da cedere in locazione.

²⁵ Legge 14 novembre 2000, n. 338.

edilizio soprattutto attraverso il riuso, con accordi di programma, di edifici o aree dismesse, degradati o inutilizzati;

- la restante quota pari al 57,5% deve essere destinata ad interventi di edilizia agevolata, realizzati da imprese di costruzione e loro consorzi, da cooperative di produzione e lavoro e da cooperative di abitazione e loro consorzi, di cui un 30% da destinarsi ad interventi costruttivi o di recupero da cedere in locazione permanente o temporanea ad un canone annuo non superiore a quello previsto dall'art. 2, comma 3, legge 431/98, concertato tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, ovvero in caso di mancato accordo, ad un canone determinato dai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, mentre il restante 70% da destinarsi ad interventi costruttivi o di recupero da cedere in proprietà ad un prezzo non superiore a quello risultante dalla convenzione di cui all'art. 8, legge 10/77.

Il programma dispone inoltre in merito alle priorità di intervento, alle qualità dei soggetti attuatori, e stabilisce che l'incentivazione regionale deve consistere:

- nella concessione di un finanziamento pari al costo complessivo effettivamente sostenuto per l'intervento costruttivo o di recupero per ciò che concerne l'edilizia sovvenzionata;
- nella concessione di un contributo a fondo perduto non superiore ai 40mila euro per alloggio, in ragione della durata della locazione ed alla superficie dell'unità abitativa, per ciò che concerne l'edilizia agevolata da cedere in locazione permanente o temporanea;
- nella concessione di un finanziamento senza interessi, da restituire in 30 rate semestrali posticipate, pari al 60% del prezzo di prima cessione di cui alla l.r. 42/99, per l'edilizia agevolata da cedere in proprietà²⁶;
- nella concessione di un contributo a fondo perduto non superiore al 60% della quota a carico dei soggetti ammessi al cofinanziamento statale di cui alla legge n. 338/2000 per ciò che concerne l'edilizia universitaria.

A differenza del precedente programma regionale, l'attuale dispone, per quanto concerne l'edilizia agevolata, l'ammissibilità al finanziamento soltanto degli interventi dotati di aree delle quali l'operatore aveva già la disponibilità delle stesse e la maggiore considerazione, in termini di punteggio, della più celere cantierabilità

²⁶ Il previsto finanziamento non può essere superiore:

- a 40.000 euro per gli acquirenti con indicatore ISE del nucleo familiare fino a 25.000 euro;
- a 30.000 euro per gli acquirenti con indicatore ISE compreso tra 25.000,01 e 35.000 euro;
- a 20.000 euro per gli acquirenti con indicatore ISE compreso tra 35.000,01 e 51.645,69 euro.

degli interventi e l'adozione di modalità progettuali e di tecniche costruttive di bioarchitettura e di bioedilizia.

Deliberazione della Giunta regionale n. 2281 del 25 luglio 2003 relativa a "Programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II": Approvazione bando di concorso"

Con atto 13.06.2003, n. 1834, la Giunta regionale deliberava di aderire ai "*Contratti di Quartiere II*"²⁷ finalizzati alla riqualificazione edilizia, al miglioramento delle condizioni ambientali, all'adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, alla integrazione sociale ed alla incentivazione dell'offerta occupazionale nonché al recupero o alla ricostruzione dei manufatti colpiti da eventi sismici o da pubbliche calamità oltre che a finalità di natura sperimentale quali la formazione e l'aggiornamento della normativa tecnica nazionale di cui all'art. 42 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

La Giunta regionale, quindi, in attuazione dei decreti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27/12/2001²⁸ e del 30/12/2002²⁹ provvedeva con propria **Deliberazione n. 2281 del 25 luglio 2003** all'approvazione ed alla indizione del Bando di concorso per la individuazione dei Comuni del Veneto da incaricare della realizzazione degli interventi di edilizia residenziale e delle opere di urbanizzazione necessari per incrementare, prioritariamente e con la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di Comuni e Città a più forte disagio abitativo prevedendo, nel contempo, misure ed interventi per favorire l'occupazione e l'integrazione sociale, in linea con gli indirizzi e gli obiettivi sanciti nello schema tipo approvato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con il citato D.M. in data 30.12.2002.

L'ammontare dei fondi disponibili, pari ad **euro 81.673.968,72**, veniva così ripartito:

- euro **1.242.739,91** quale quota del limite di impegno quindicennale di euro 18.641.098,64, messa a disposizione dallo Stato alla Regione Veneto a decorrere dall'anno 2002 ai sensi dell'art. 145, comma 33, della legge 23

²⁷ Trattasi di un programma innovativo, da realizzare in quartieri caratterizzati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di scarsa coesione sociale e marcato disagio abitativo, attivato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 27.12.2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 142 del 12.07.2002. Con successivo decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 30.12.2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23.04.2003, sono state apportate alcune modifiche al predetto D.M. in data 27.12.2001 e, nel particolare, è stato approvato lo schema di bando di gara per la realizzazione degli interventi di cui al suddetto programma innovativo in ambito urbano, che costituisce riferimento di massima per la predisposizione ed approvazione, entro e non oltre il 22.08.2003, da parte delle singole Regioni e delle Province Autonome, dei bandi di gara mediante i quali vengono fissate le modalità di partecipazione dei Comuni, i contenuti delle proposte e la specifica dei criteri di valutazione.

²⁸ Pubblicato nella G.U. 12/07/2002, suppl. n. 142.

²⁹ Pubblicato nella G.U. 23/04/2003 n. 94.

dicembre 2000, n. 388; euro **669.167, 64** quale quota annuale del limite di impegno quindicennale di euro 10.037.514,65, da imputare all'esercizio finanziario regionale 2004 e successivi (contributo in c/interessi). La somma complessiva pari ad euro 1.911.907,85 è destinata all'abbattimento del tasso di interesse su mutui contratti presso Istituti bancari convenzionati con la Regione;

- euro **34.446.981,03**, quale quota in conto capitale delle complessive risorse di euro 572.618.000,00 di cui all'art. 7, comma 1 del d.lgs. 30 luglio 1999, n. 284 e come previsto dall'art. 4, comma 3, della legge 8 febbraio 2001, n. 21, messa a disposizione dallo Stato alla regione Veneto ed euro **18.548.374,40** quale quota in conto capitale da imputare all'esercizio finanziario regionale per l'anno 2004. La somma complessiva, pari ad euro 52.995.355,43, è finalizzata alla copertura del costo degli interventi di ERP ad eccezione delle opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione dei programmi si richiedeva il concorso di ulteriori risorse finanziarie, derivanti sostanzialmente da fondi propri messi a disposizione da soggetti giuridici privati ovvero mediante il ricorso al credito fondiario edilizio o dall'Unione europea.

Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "Alloggi in affitto per gli anziani del 2000", approvato con la deliberazione della Giunta regionale n. 2280 del 25 luglio 2003 recante "DD.MM. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 27.12.2001 e n. 119 del 04.03.2003"

Con D.M. 2521 del 27 dicembre 2001 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti individuava le risorse finanziarie da destinare all'attuazione di un programma sperimentale di edilizia residenziale per la realizzazione e il recupero di alloggi da concedere, in locazione a canone agevolato, ad utenti anziani - da localizzare in ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali e assistenziali - denominato **"Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000"**. Contestualmente il citato D.M. approvava anche il relativo bando di gara con il quale:

- i Comuni, gli IACP comunque denominati, le imprese di costruzione e le cooperative di abitazione e rispettivi consorzi e le persone giuridiche da questi costituite, venivano individuati quali **soggetti proponenti**;
- la localizzazione degli interventi veniva individuata in ambiti urbani centrali o comunque a prevalente destinazione residenziale con edificazione compatta, anche ricorrendo ad aree dismesse o destinate a terziario o servizi e ad aree di completamento di piani di zona per l'ERP già edificati e consolidati;

- l'attuazione degli stessi poteva avvenire attraverso programmi di recupero urbano, la rifunzionalizzazione di edifici esistenti, interventi di recupero, interventi di nuova costruzione.

Il Decreto stabiliva, altresì le modalità di presentazione della domanda demandando ai Comuni la raccolta delle richieste di finanziamento da parte dei proponenti e l'ulteriore inoltro alla Regione ed a quest'ultima di inoltrare alla Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale, nei successivi 60 giorni, le domande scelte per un numero non superiore a 10. Per la individuazione delle dieci domande scelte si stabilivano le priorità concernenti le condizioni abitative degli anziani ultrasessantacinquenni, sia in relazione alla percentuale di questa categoria rispetto alla popolazione del Comune richiedente che per gli ultrasessantacinquenni in attesa di alloggio di ERP unitamente al contenimento dei costi di realizzazione dell'intervento rispetto a quelli di ERP, alla partecipazione, con propri fondi, alla realizzazione del programma ed il territorio dove maggiore è la tensione abitativa.

Con successivo D.M. del 4 marzo 2003 il termine di presentazione delle domande di finanziamento da parte dei Comuni alle Regioni competenti veniva prorogato e, quindi, fissato al 6 giugno 2003.

In esecuzione dei decreti di cui sopra, n. 18 Comuni presentavano alla Regione Veneto le relative proposte ed, in data 4 agosto 2003, quest'ultima trasmetteva le n. 10 domande prescelte alla Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale che, in ordine di provincia, sono:

PROVINCIA	PROPOSTE AMMESSE
BELLUNO	Belluno
PADOVA	Padova Pieve di Sacco Vigonza
ROVIGO	Lendinara
TREVISO	Castelfranco Veneto
VENEZIA	Jesolo Venezia (loc. Mestre – ATER)
VERONA	Verona
VICENZA	Rosà

Deliberazione della Giunta regionale n. 2049 del 26 luglio 2002 con la quale è stato approvato il bando di concorso per la realizzazione da parte di imprese di costruzione, cooperative edilizie, ATER e comuni di un programma sperimentale denominato "20.000 alloggi in affitto" avente per finalità la locazione permanente e temporanea

Il programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto", approvato con DGR 2049 del 26 luglio 2002, è finalizzato ad incrementare, prioritariamente nei comuni ad alta tensione abitativa, l'offerta di alloggi da destinare alla locazione, ad un canone non superiore a quello concertato di cui all'art. 2, III. comma L. 431/98, a nuclei familiari aventi difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili con priorità per le categorie sociali deboli ed i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto. Con la stessa DGR, la Giunta regionale approva anche il relativo bando di concorso atto alla individuazione dei soggetti attuatori degli interventi.

Il programma concretizza quanto previsto dal primo comma dell'art. 3 della legge 8 febbraio 2001 n. 21³⁰, a cui il Decreto Min. Infrastrutture e Trasporti 2523 del 27 dicembre 2001³¹ ha dato attuazione disponendo, tra l'altro, in merito alla destinazione delle risorse³²; alla localizzazione degli interventi³³; al limite di reddito degli assegnatari (non superiore a 75 milioni di lire pari ad euro 38.734,27); alla priorità di destinazione delle unità abitative³⁴ ed alla entità massima del contributo per ciascun alloggio di locazione³⁵.

Lo Stato concorre alla realizzazione del programma con un impegno quindicennale di 70 mld di lire a decorrere dall'anno 2000 più 11 mld a decorrere dal 2001 da corrispondere sotto forma di contributi ai soggetti attuatori nella misura di lire 70 miliardi per l'anno 2000 e di lire 81 mld a decorrere dall'anno 2001. Le risorse sono ripartite con Decreto Ministro Infrastrutture sulla base della media dei parametri di ripartizione dell'edilizia sovvenzionata ed agevolata fissati per ciascuna regione dalle tabelle A e C della delibera CIPE 22 dicembre 1998. Le Regioni stabiliscono l'entità massima dei contributi per ciascun tipo di locazione e

³⁰ Il comma 1, dell'articolo 3, della legge 8 febbraio 2001, n.21 stabilisce che, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, il Ministro dei lavori pubblici promuova un programma sperimentale di edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da Comuni, IACP (ora ATER), imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato, finalizzato, tra l'altro, ad incrementare l'offerta degli alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431.

³¹ Pubblicato nella G.U. del 12/07/2002, Suppl. ord. n. 142.

³² Delle relative disponibilità finanziarie non meno del 55% doveva essere destinato alla locazione permanente e non meno del 15% alla locazione per periodi non inferiori ad anni otto.

³³ Gli interventi dovevano essere localizzati nei capoluoghi di provincia, nei comuni con forte offerta occupazionale ed in quelli ad alta presenza di provvedimenti esecutivi di sfratto.

³⁴ Categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto.

³⁵ Non superiore al 50% del costo dell'alloggio.

per tipologia di intervento fermo restando che comunque tale contributo non può superare il cinquanta per cento del costo dell'alloggio.

Le Regioni sono tenute a predisporre Piani operativi entro 12 mesi dalla pubblicazione del decreto. I Piani devono contenere l'elenco degli interventi finanziati, con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero degli alloggi, del comune ove si realizza l'intervento, dell'area edificabile o dell'immobile da recuperare o acquistare; il contributo assegnato e le relative modalità di erogazione; l'attestazione della conformità di ciascun intervento alla normativa urbanistica al fine di assicurarne una rapida cantierabilità; le procedure e i termini per la predisposizione dei progetti, la loro approvazione, l'inizio e l'ultimazione dei lavori; i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi assumendo, quale utenza da favorire con carattere di priorità, le categorie sociali deboli e i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto; l'eventuale partecipazione al piano regionale degli Enti locali; i criteri per promuovere la qualità degli interventi in relazione a requisiti di durabilità e manutenibilità, nonché l'inserimento di elementi di bio-architettura.

Per il Veneto, la Giunta regionale con propria **Deliberazione n. 2049 del 26 luglio 2002** ha approvato il relativo bando di concorso. Le risorse finanziarie (a fondo perduto) messe a disposizione di Comuni, ATER, imprese di costruzione, cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, persone giuridiche costituite dai consorzi, ammontano a circa 35 milioni di euro e sono suddivise in base alla durata della locazione: 60% del totale per la locazione permanente, 25% per la locazione non inferiore ai 15 anni e 15% per la locazione non inferiore agli otto anni. Il contributo massimo concedibile agli operatori è anch'esso parametrato alla durata delle locazioni, prevedendo il 45% per la locazione massima (permanente), il 30% per la locazione media e 10% per la locazione minima, per un finanziamento complessivo non superiore a 1,8 milioni di euro per la locazione permanente, 1 milione per la locazione non inferiore ai 15 anni e 500 mila euro per la locazione inferiore agli otto anni. Gli alloggi ammessi al finanziamento, distinti per operatore e provincia, non può superare le 60 unità abitative.

Quali **soggetti proponenti per la realizzazione degli interventi (operatori)** vengono individuati i Comuni, le ATER, le imprese di costruzione, le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi nonché le persone giuridiche da questi costituite.

1.3.2 Linee di intervento successive al d.lgs. n. 112/98. Strumenti e stato di attuazione

Il legislatore regionale ha dato attuazione al d.lgs. n. 112/98 nel 2001 con la già esaminata legge regionale n. 11/2001 a cui è seguita la Circolare del Presidente della Giunta regionale (anch'essa già esaminata) n. 10 del 22 giugno 2001 che ha fornito le indicazioni per l'esercizio delle funzioni delegate ai Comuni.

In applicazione di quanto stabilito in merito agli strumenti di programmazione e pianificazione dall'art. 67 della legge 11/2001, le linee di intervento intraprese dalla Regione sono evidenziate nella relazione al bilancio preventivo 2003 e nel Programma regionale di sviluppo 2003 e riguardano essenzialmente:

- ☐ l'integrazione del reddito alle famiglie meno abbienti per favorire l'ingresso al mercato delle locazioni;
- ☐ la programmazione di interventi per l'inserimento alloggiativi degli immigrati e degli emigrati di ritorno;
- ☐ la programmazione di interventi costruttivi di edilizia agevolata e sovvenzionata.

Per gli interventi relativi all'inserimento abitativo di immigrati ed emigrati di ritorno, l'azione della Regione si articola nel rifinanziamento delle misure previste nell'Accordo di Programma Regione/Province, destinato all'aumento dei fondi rotativi provinciali, e la prosecuzione del Programma per la realizzazione e reperimento di alloggi temporanei.

Per gli interventi riconducibili al terzo obiettivo, essi trovano traduzione nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica per il triennio 2001-2003 che, come abbiamo già visto, è stato approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 74 del 31 luglio 2002. Attraverso di esso la Regione si è impegnata:

- ☐ ad agire sul Governo nazionale affinché vengano previste nel bilancio statale adeguate risorse da destinare alla realizzazione di nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica;
- ☐ a ricercare fonti alternative di finanziamento in collaborazione con soggetti pubblici e privati;
- ☐ ad incrementare le disponibilità finanziarie del programma utilizzando le risorse già destinate ma non ancora utilizzate del fondo di rotazione e garanzia previsto dalla l.r. 2/99 e a ricercare, unitamente all'ANCI Veneto, alle ATER e agli operatori più direttamente interessati criteri di reimpiego delle disponibilità derivanti dai rientri del fondo sopraccitato;

- ❑ ad incrementare la potenzialità redditizia del patrimonio ERP delle ATER o gestito dalle stesse, sempre all'interno della logica di salvaguardia delle categorie più deboli.

Detto programma regionale ha trovato attuazione attraverso i provvedimenti di seguito indicati:

1) **DGR n. 4083 del 30 dicembre 2002 e DGR n. 3810 del 5 dicembre 2003.**

Il Programma 2001-2003 aveva accantonato una somma di euro 51.375.830,00 agli interventi di edilizia sovvenzionata realizzabili dalle ATER. Di detta somma una quota non inferiore al 35% veniva vincolata per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso il riuso, con accordi di programma, di edifici o aree dismesse degradati o inutilizzati. Successivamente l'85% della somma (pari ad euro 43.669.455,50) veniva ripartito per Provincia, secondo i criteri di riparto di cui si dirà appresso, ed il restante 15% (pari ad euro 7.706.374,50) veniva accantonato per la realizzazione di particolari programmi, attraverso anche il coinvolgimento di altri soggetti pubblico/privati, di riqualificazione di aree interessate da degrado urbanistico, edilizio e sociale individuate d'intesa con le ATER. Nei termini fissati (**15 novembre 2002**) le ATER trasmettevano i programmi da ammettere a finanziamento nei quali, come si evidenzia nella tav. n.9 la quota destinata al recupero dell'esistente è pari o superiore alla percentuale a tale tipologia riservata. Addirittura l'ATER di Venezia destina al recupero il 76% della quota ed il 24% alle nuove costruzioni. Pertanto la Giunta regionale con Deliberazione n. 4083 del 30/12/2002, verificata che della somma riservata, ammontante ad euro 43.669.455,50, una quota non inferiore al 35% è utilizzata per interventi di recupero del patrimonio edilizio, delibera l'elenco degli interventi ammessi rinviando a successivo provvedimento la localizzazione della rimanente somma di euro 7.706.374,50 (pari al 15% di cui sopra) per i programmi particolari. Con successiva **DGR n. 3810 del 5 dicembre 2003**, la Giunta regionale, preso atto che tutte le proposte presentate dalla ATER superano abbondantemente la somma messa a disposizione per il 2001-2003, ripartisce, secondo gli usuali criteri, la somma di euro 7.706.374,50 relativa al biennio 2001-2003 e provvede in merito ad un ulteriore finanziamento di **euro 5.588.343,08** per il 2004 (proveniente da economie varie) attesa la validità delle stesse le quali, però, avrebbero avuto difficoltà di realizzazione per carenza di finanziamenti. Alla luce di ciò il finanziamento complessivo regionale ammonta ad euro 13.294.717,58 (tavola n. 9).

Resta comunque il dato (evidenziato nella tavola stessa) che il 63% (pari ad euro 22.218.500,5) della somma occorrente per detti programmi speciali (euro

35.513.218,08) resta a carico delle ATER. Prevalle, fra tutte, l'ATER di Venezia che riceve un finanziamento complessivo, nel periodo 2001-2004, di euro 3.118.000,00 per interventi il cui costo è stimato in euro 20.590.000,00.

- 2) **DGR n. 2637 del 30 settembre 2002 e decreto dirigenziale n. 588 del 26 novembre 2002** concernenti il finanziamento di interventi di edilizia universitaria. Il programma 2001-2003 aveva destinato euro 10.330.000,00 al cofinanziamento di alloggi e residenze per studenti universitari. Con DGR n. 2637 del 30/09/2002, la Giunta regionale ha provveduto, sulla base delle previsioni e limitazioni di cui al comma 2 dell'art. 1 della legge n. 338/2000, alla ripartizione della somma tra i soggetti richiedenti, rinviando a successivo provvedimento la individuazione delle modalità di erogazione. L'importo del cofinanziamento regionale, a seguito di detta ripartizione, ammonta ad **euro 9.228.261,03**. Di fatto, però, la somma complessivamente erogata, con il **decreto dirigenziale n. 588 del 26 novembre 2002**, ammonta ad un importo inferiore, ossia **euro 8.184.336,63** (tavola n. 10).
- 3) **DGR n. 3015 del 29 ottobre 2002**, con la quale la Giunta regionale ha approvato l'indizione di tre distinti bandi di concorso per un totale presumibile dei fondi disponibili pari a 135 milioni di euro. I bandi ineriscono:
 - a) uno all'individuazione degli operatori (imprese di costruzione e loro consorzi, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi) da incaricare della realizzazione o recupero degli alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato recante un importo presunto delle risorse disponibili pari a **75 milioni** di euro;
 - b) uno all'individuazione degli operatori (imprese di costruzione e loro consorzi, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi) da incaricare della realizzazione o del recupero di alloggi da concedere in locazione a prezzo convenzionato (non superiore a quello "concertato" di cui all'art 2 della legge n. 231/98) a nuclei familiari privi di alloggio adeguato e con reddito fiscalmente imponibile non superiore a 51.645,59 euro. All'uopo viene stabilita quale importo presunto delle risorse disponibili, la somma di **32 milioni** di euro ripartiti per il 65% (20,8 milioni di euro) per la locazione permanente e per 35% (11,2 milioni di euro) per la locazione non inferiore a otto anni;
 - c) il restante all'assegnazione di contributi a fondo perduto (Buono Casa) per l'acquisto o costruzione della prima casa ed il recupero dell'abitazione principale nel territorio della regione Veneto, recante un ammontare presumibile dei fondi disponibili pari a **28 milioni** di euro.

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI BELLUNO										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. Alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
Nuova costruzione	15	1.498.021,42	59%	Nuova costruzione	5	437.893,58	53%			
recupero	9	1.034.807,00	41%	recupero	3	382.824,00	47%			
totale	24	2.532.828,42	100%	totale	8	820.717,58	100%	446.969,72	373.747,86	820.717,58

TOTALE ATER DI BELLUNO EURO 3.353.546,00

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI PADOVA										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
Nuova costruzione	56	4.956.093,00	57%	Manut. Straord.	60	3.674.000,00	100%			
recupero	37	3.703.560,00	43%	Conso.statico						
				adeg. Impianti						
totale	93	8.659.653,00	100%	totale	60	3.674.000,00	100%	1.528.174,07	1.108.825,93	2.637.000,00

TOTALE ATER DI PADOVA: EURO 11.296.653,00

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI TREVISO										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
Nuova costruzione	36	3.396.335,73	65%	P.I.R.U.E.A		2.005.418,00	100%			
recupero*	18	1.835.265,04	35%							
totale	54	5.231.600,77	100%	totale	-	2.005.418,00	100%	923.223,67	669.776,33	1.593.000,00

TOTALE ATER DI TREVISO: EURO 6.821.600,77

* Il dato relativo al recupero è stato modificato con Decreto Dirigenziale n. 333 del 27/10/2003 di modifica della dGR n. 4083/2002

Tavola 9

**PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla
Deliberazione consiliare n. 74/2002**

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI ROVIGO										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
PRUST	39	3.847.279,03	100%	opere di urbanizzazione		1.120.000,00	100%			
totale	39	3.847.279,03	100%	totale		1.120.000,00	100%	678.931,59	441.068,41	1.120.000,00

TOTALE ATER DI ROVIGO: EURO 4.967.279,03

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI VENEZIA										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
Nuova costruzione	25	2.440.487,32	24 %	Manutenzione straordinaria	288	20.590.000,00	100 %			
recupero	59	7.800.000,00	76 %							
totale	84	10.240.487,32	100%	totale	288	20.590.000,00	100%	1.807.144,82	1.310.855,18	3.118.000,00

TOTALE ATER DI VENEZIA: EURO 13.358.487,32

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI VERONA										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%)						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
PRU	43	6.799.334,22	100%	Compl. Erp sovvenz.	11	1.199.882,50	29%			
				recupero	20	2.903.200,00	71%			
totale	43	6.799.334,22	100%	totale	31	4.103.082,50	100%	1.199.882,50	870.117,50	2.070.000,00

TOTALE ATER DI VERONA: EURO 8.869.334,22

Tavola 9

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003 Punto C - Programmi e tipologie di intervento - comma 5, lett.b dell'allegato alla Deliberazione consiliare n. 74/2002

Interventi di Edilizia residenziale sovvenzionata realizzati dalle ATER del Veneto

ATER DI VICENZA										
Riparto quota (85% del totale)				Riparto quota accantonata (15%) - realizzazione di particolari programmi						
Tipo di intervento	n. alloggi	finanziamento regionale	composizione	Tipo di intervento	n. Alloggi	importo complessivo	composizione	Finanz. Reg. 2001-2003	finanz. Reg. 2004	finanz. Reg. Complessivo
Nuova costruzione	44	3.758.272,72	59%	Nuova costruzione	20	2.000.000,00	63%			
recupero	24	2.600.000,00	41%		12	1.200.000,00	38%			
totale	68	6.358.272,72	100%	totale	32	3.200.000,00	100%	1.122.048,12	813.951,88	1.936.000,00

TOTALE ATER DI VICENZA: EURO 8.294.272,72

FINANZIAMENTI COMPLESSIVI ATER PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003

nuove costruzioni e recupero: euro 43.666.455,48=

43.666.455,48

particolari programmi:

7.706.374,49

2001-2003

7.706.374,49

2004

5.588.343,09

totale particolari programmi 2001-2004

13.294.717,58

TOTALE 2001-2003 51.372.829,97

totale 2004 5.588.343,09

totale 2001-2004 56.961.173,06

per i programmi particolari l'importo complessivo necessario per gli interventi è pari ad euro 35.513.218,08

restano a carico delle ATER euro: 22.218.500,50 quindi il 63% dell'importo necessario

FONTE: elaborazione Corte dei conti sui dati del Programma regionale 2001-2003 e delle dd.GR n 4083 del 30/12/2002 e n. 3810 del 5/12/2003

REGIONE VENETO**PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003****INTERVENTI DI EDILIZIA UNIVERSITARIA. LEGGE 14 NOVEMBRE 2000, N. 338. COFINANZIAMENTO REGIONALE**

IMPORTO STANZIATO	ENTE RICHIEDENTE	COSTO COMPLESSIVO	IMPORTO COFINANZIAMENTO REGIONALE	SOMMA EFFETTIVAMENTE RIPARTITA
10.330.000,00	Università Cà Foscari - Venezia	360.000,00	108.000,00	
	IUAV - Venezia	2.500.000,00	750.000,00	
	ESU - Venezia	619.748,00	185.924,40	
	ESU - Venezia	7.746.853,49	2.324.056,05	2.324.056,05
	Università Studi - Padova	12.000.000,00	3.600.000,00	3.600.000,00
	ESU - Padova	4.000.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
	ESU - Verona	30.000,00	9.000,00	9.000,00
	ESU - Verona	450.000,00	20.346,60	20.346,60
	ESU - Verona	7.000.000,00	1.030.933,98	1.030.933,98
TOTALE		34.706.601,49	9.228.261,03	8.184.336,63

Secondo la legge n. 338/2000 l'importo assegnato a ciascun soggetto interessato è pari al 60% della metà del costo complessivo degli interventi.

Nella ripartizione operata dalla Regione eccezione viene fatta per n. 2 delle n. 3 richieste dell'ESU di Verona per le quali il cofinanziamento regionale è pari al 60% della quota rimasta effettivamente a carico dell'Ente

FONTE: regione Veneto- dGR n. 2637 del 30/09/2002 e Decreto Dirigente Direzione Edilizia Abitativa n. 588 del 26/11/2002

Per quanto poi concerne lo stato di attuazione degli interventi programmati, sopra specificati, l'esame degli atti trasmessi dalla Regione evidenzia lo scenario che segue.

1) REALIZZAZIONE O RECUPERO DI ALLOGGI DA CEDERE IN PROPRIETÀ A PREZZO CONVENZIONATO

Con decreti dirigenziali nn. 49 e 94 rispettivamente del 16 marzo 2004 e del 10 maggio 2004 sono state approvate, con il primo, le graduatorie: a) dei soggetti da incaricare della realizzazione o del recupero degli interventi da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato, di cui al bando di concorso approvato con DGR n. 3015 del 29/10/2002, b) dei soggetti esclusi dai programmi medesimi; con il secondo si è preso atto delle avvenute rinunce al finanziamento e, contestualmente si è provveduto ad ammettere al finanziamento gli operatori collocati in posizione utile nella graduatoria di cui al precedente punto a).

2) REALIZZAZIONE O RECUPERO DI ALLOGGI DA CONCEDERE IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO

Con decreto dirigenziale n. 405 del 15 dicembre 2003, n. 405 sono state approvate le graduatorie dei soggetti incaricati della realizzazione o del recupero degli interventi da destinare alla locazione a prezzo convenzionato, di cui al bando di concorso approvato con DGR n. 3015 del 29/10/2002 e l'elenco dei soggetti esclusi dai programmi medesimi. Con successivi decreti nn. 10 e 11 del 19 gennaio 2004 e nn. 99 e 100 del 19 maggio 2004 si è preso atto delle avvenute rinunce al finanziamento degli interventi sia per la locazione non inferiore a otto anni che per quella permanente con contestuale nuova ammissione di operatori utilmente collocati in graduatoria.

3) ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO PER LA COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA OVVERO PER IL RECUPERO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Con decreto dirigenziale n. 375 del 25 dicembre 2003, sono state approvate le graduatorie dei soggetti ammessi a contributo a fondo perduto per la costruzione della prima casa ovvero per il recupero dell'abitazione principale di cui al bando di concorso approvato con DGR n. 3015 del 29/10/2002, successivamente integrato con decreti nn. 33 –34 del 17 febbraio 2004 e n. 66 dell' otto aprile 2004, e l'elenco dei soggetti esclusi dal contributo medesimo.

In conclusione, il programma ERP 2001-2003, visto alla luce degli interventi programmati riporta la seguente distribuzione delle risorse disponibili:

Interventi edilizia universitaria	10.330.000,00
Interventi ATER	51.375.829,98
Bando cessione in proprietà	75.000.000,00
Bando locazione a canone convenzionato	32.000.000,00
Bando acquisto/recupero	28.000.000,00
Programma ERP 2001-2003 totale	196.705.829,98

Di fatto l'esame degli atti evidenzia che, l'edilizia universitaria scende ad euro 8.184.336,63 mentre gli interventi ATER si incrementano di euro 5.588.343,08 (a valere sul 2004).

2 LA QUANTIFICAZIONE E LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE

Dopo aver acquisito la conoscenza delle modalità attraverso le quali la Regione Veneto provvede alla programmazione delle politiche atte a dare concreta risoluzione alle problematiche abitative, l'attività istruttoria è proseguita, dapprima, attraverso l'acquisizione degli atti e delle informazioni in merito alle risorse assegnate ad ogni singolo obiettivo con l'indicazione dell'eventuale mancato utilizzo e delle fonti di finanziamento; ai finanziamenti acquisiti, con particolare riferimento a quelli trasferiti dallo Stato (ex GESCAL, ex art. 11 legge 431/1998 etc.) ed alla loro destinazione ed utilizzo; ai finanziamenti non attivati con relative motivazioni e riprogrammazione e/o riallocazione delle risorse. Successivamente, attraverso la conoscenza, atteso l'esaurimento della fonte statale di finanziamento ed il novellato art. 119 Costituzione, delle modalità e degli strumenti di reperimento delle risorse ovvero le fonti di finanziamento, con particolare riferimento alle modalità di adozione di eventuali strumenti di finanza innovativa e modalità di accordi con istituti di credito per il finanziamento degli interventi, all'ammontare delle risorse partitamente per le tre categorie di ERP ed ai criteri adottati per il riparto stesso. In particolare e per la sola ERP sovvenzionata, l'attività istruttoria si è focalizzata:

a) sui criteri di riparto delle risorse sul territorio e sull'ammontare ripartito per Provincia; b) sui sistemi di monitoraggio e controllo inerenti il corretto utilizzo delle risorse da parte dei beneficiari e la persistenza dei requisiti richiesti agli stessi; c) sull'eventuale esistenza di procedure sanzionatorie – revocatorie delle assegnazioni; d) le modalità di gestione del fondo regionale di rotazione ovvero di altra legge regionale di incentivazione, di contribuzione o di garanzia.

Non risulta agli atti l'esistenza di principi e criteri specifici utilizzati dalla regione per quantificare le necessità finanziarie occorrenti per dare una risposta concreta al problema abitativo. L'attività di quantificazione coincide con quella della ricognizione delle risorse disponibili. Tutta l'attività programmatica viene, poi, basata su detta ricognizione. Del resto, come esaminato in precedenza in occasione della disamina del programma regionale ERP per il 1997-1998, *“in attesa di una ridefinizione organica delle competenze, con il totale trasferimento alle regioni della materia dell'edilizia residenziale pubblica, (con il 1998 si esauriranno infatti i finanziamenti ex GESCAL), la programmazione regionale può solo individuare nuove procedure per l'utilizzo più immediato delle limitate risorse disponibili”*. Il successivo programma regionale si è avuto solo nel 2001. Risulta mancante, quindi, quello intermedio 1999-2000, così come mancanti sono i consequenziali programmi annuali di attuazione del programma triennale di cui all'art. 67 della l.r. 11/2001.

Anche la normazione attuativa del d.lgs. 112/98 si è avuta solo nel 2001. Ne consegue che l'attività regionale di programmazione è ascrivibile ad un arco temporale successivo al 2001; di fatto essa si concretizza nel programma regionale 2001-2003 e negli atti successivi già esaminati. In precedenza la discrezionalità regionale in materia di utilizzo delle risorse appariva esile poiché gli stessi D.M. di attribuzione dei fondi ponevano prescrizioni sul loro utilizzo.

La stessa legge regionale 9 febbraio 2001, n. 5 recante “Provvedimento generale di rifinanziamento e di modifica di leggi regionali per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione” (legge finanziaria 2001) all'art. 6, laddove stabilisce i criteri di utilizzo delle risorse accreditate dallo Stato in attuazione dell'articolo 61 del d.lgs. n. 112/98, stabilisce che le stesse devono essere destinate ad agevolare l'acquisizione, la costruzione ed il recupero di alloggi da destinare a prima abitazione nonché la costruzione ed il recupero di alloggi da cedere in locazione e nel contempo demanda alla Giunta regionale di provvedere mediante l'indizione di appositi bandi di concorso contenenti i criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2 “Norme per la concessione di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica”, fra i soggetti di cui all'articolo 2 della medesima legge. In sostanza, ai sensi del citato art. 3 è la Giunta regionale che determina, in sede di approvazione dei bandi di concorso, le modalità di intervento regionale, l'ammontare massimo del beneficio, nonché le procedure necessarie alla realizzazione di acquisto, di nuova costruzione o di recupero alloggi. L'art. 2, invece, individua i soggetti ammissibili al beneficio.

Ciò premesso, la regione Veneto – si legge in atti – sviluppa le proprie politiche abitative privilegiando le attività atte a sviluppare la potenzialità del

patrimonio di ERP delle ATER o dalle stesse gestito, in un quadro comunque di reale equilibrio di bilancio e di massima salvaguardia delle categorie sociali più deboli.

2.1 ATTI REGIONALI PER LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE

Come già evidenziato nella partizione relativa alla disamina degli atti programmatori regionali, il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa è il Programma regionale che, oltre a determinare le linee di intervento nel settore e le modalità di incentivazione, fissa i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento e per la scelta delle categorie di operatori. Il Programma regionale viene attuato attraverso l'indizione di appositi bandi di concorso, approvati con deliberazione della Giunta regionale, a seguito dell'espletamento dei quali si provvede alla localizzazione dei programmi ed alla individuazione dei soggetti attuatori.

Questi, dopo aver evidenziato le proprie finalità e dato contezza delle disponibilità finanziarie, fissano rigidi e precisi requisiti in merito:

- ai requisiti di ammissibilità dei programmi e degli operatori (oltre alle modalità di presentazione delle domande);
- ai criteri prioritari per la scelta dei programmi e per l'attribuzione dei punteggi ai fini della formulazione della graduatoria;
- alla determinazione del finanziamento e della relativa erogazione;
- al possesso dei requisiti di ammissibilità e delle priorità ai fini della formulazione della graduatoria definitiva;
- all'attuazione dei programmi con specifica indicazione del termine per l'inizio e del termine per l'ultimazione dei lavori, la cui inosservanza comporta la revoca automatica del finanziamento, unitamente alle altre cause di decadenza³⁶;
- alle garanzie richieste.

La scelta avviene, poi, tenendo conto dei seguenti criteri generali di priorità: a) localizzazione in Comuni ad alta densità abitativa; b) localizzazione all'interno di un programma complesso o di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale; c) interventi di recupero; d) immediata fattibilità; e) apporto di risorse patrimoniali e finanziarie proprie del soggetto attuatore pubblico e/o privato.

Relativamente alla sola ERP sovvenzionata, la Regione, in merito ai criteri adottati per il riparto delle risorse sul territorio ed all'ammontare ripartito per province, evidenzia che le percentuali di riparto per territorio provinciale, di cui alla

³⁶ Si legge in taluni bandi: *"la mancata attuazione da parte dell'operatore delle priorità indicate dal medesimo in sede di partecipazione al bando (...) comporta l'automatica revoca del contributo allo stesso concesso e la restituzione delle somme erogate, maggiorate degli interessi legali tempo per tempo vigenti, decorrenti dalla data delle singole erogazioni"*

tabella di seguito riportata, adottate con il “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 1997 – 1998” e confermate dal “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003” sono quelle a suo tempo determinate con il “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995”.

PROVINCIA	%
Belluno	5.80
Padova	19.83
Rovigo	8.81
Treviso	11.98
Venezia	23.45
Verona	15.57
Vicenza	14.56
TOTALE	100.00

I parametri individuati per la definizione di dette percentuali di riparto sono relativi alla popolazione (in particolare dinamica nuclei familiari e dinamica matrimoni), agli sfratti (in particolare dinamica sfratti e dinamica sfratti in rapporto ai nuclei familiari) e al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica (in particolare dinamica domande in graduatoria per l’assegnazione di alloggi ERP e dinamica della percentuale delle domande a punteggio elevato nelle graduatorie ERP denotanti stato di grave disagio).

2.2 RIPARTIZIONE DELLE RISORSE TRA SETTORI DI INTERVENTO

Per il periodo relativo agli anni 1998-2004 sono state ripartite risorse per attuare interventi di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e programmi integrati ex art. 16 della legge n. 179 del 1992 nella misura del 70 per cento, interventi da destinare alla locazione ex art. 9 della legge n. 493 del 1993 nella misura del 20 per cento e programmi complessi “Contratti di quartiere” nella misura del 10 per cento (deliberazione del Consiglio regionale 6.11.1997, n. 107 e deliberazione della Giunta regionale 21.12.1998, n. 4882). In attuazione del “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003” è stata determinata una riserva non inferiore al 35% da destinare a interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso, prioritariamente, il riuso di edifici o aree dismesse.

2.3 RIPARTIZIONE DELLE RISORSE TRA OPERATORI DI UNO STESSO SETTORE

Le modalità di ripartizione tra gli operatori di uno stesso settore sono determinate con il bando di concorso. Nella sostanza:

1. la Regione procede alla ricognizione delle risorse e determina le percentuali di riparto fra le varie tipologie di intervento; posta pari a X la somma attribuita a ciascuna tipologia, si applica a X la % di riparto stabilita per provincia (precedente tabella) così determinando la quota di spettanza per ciascun territorio; le domande sono ammesse a finanziamento fino a concorrenza dell'importo massimo attribuibile a ciascuna provincia.
2. ciascun bando individua i soggetti proponenti (che valutano le proposte e le inoltrano alla Regione) ed i soggetti interessati (detti anche operatori, che presentano le proposte); stabilisce le caratteristiche dei programmi ed i massimali di costo e gli adempimenti dei soggetti proponenti³⁷. Ai fini della formulazione delle graduatorie provinciali vengono stabiliti dei punteggi da assegnare alle proposte (es. programma localizzato in comune capoluogo di provincia: punti 10; prevalente utilizzo in valore economico nella realizzazione dell'intervento di nuova costruzione o di recupero, di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati a livello nazionale, come ecocompatibili e di lunga durata: punti 5; intervento ubicato nel centro storico di Venezia: punti 0,50 e così via) e le non cumulabilità fra taluni di essi. Il bando stabilisce, altresì, come deve essere attribuita la precedenza nella graduatoria a parità di punteggio: perdurando la parità, la precedenza, usualmente, viene attribuita all'intervento con il maggior numero di alloggi da realizzare. Perdurando ulteriormente la parità si procede mediante sorteggio.

Di particolare interesse appaiono i criteri per la formulazione della graduatoria del bando di concorso per l'assegnazione di contributi a fondo perduto per l'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero per il recupero dell'abitazione principale, che si riportano integralmente:

a) nucleo familiare con I.S.E:

inferiore a 15.000 euro: punti 20

superiore a 15.000 e fino a 25.000 euro: punti 10

³⁷ Come già in precedenza evidenziato questi, nella valutazione delle proposte presentate dai soggetti interessati, devono avere riguardo (per tutti: **bando di concorso per i programmi integrati e di recupero urbano**) alla individuazione delle aree di intervento, privilegiando le localizzazioni in aree ad alta tensione abitativa caratterizzata dalla compresenza di degrado abitativo e sociale e nella quali il patrimonio edilizio pubblico sia sottoposto ad un effettivo processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale; alle modalità di finanziamento, al fine di ottenere, a parità di investimenti pubblici, il massimo dei risultati sul versante dei benefici sociali, con una selezione delle proposte volte a privilegiare quelle che prevedono un maggior apporto di risorse aggiuntive, provenienti da soggetti privati, con garanzie sul piano produttivo e gestionale.

- superiori a 25.000 e fino a 35.0000 euro: punti 5
superiore a 35.000 e fino a 51.645,69 euro: punti 1
- b) rilascio di alloggio di edilizia residenziale pubblica: punti 2;
 - c) aver contratto matrimonio da non oltre due anni dalla data di pubblicazione del bando nel BUR/ contrarre matrimonio entro la data del provvedimento di erogazione del contributo di cui al punto 7.2, comma 2 del bando di concorso: punti 2;
 - d) eliminazione di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatore di Handicap motorio: punti 2;
 - e) abitare in condizioni di precarietà a carico del comune a seguito di provvedimento di sfratto già eseguito: punti 5;
 - f) occupare un alloggio antigienico: punti 5;
 - g) abitare in alloggio che deve essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non ancora eseguito e non intimato per inadempienza contrattuale: punti 3;
 - h) residenza nel Veneto da almeno cinque anni: punti 3;
 - i) abitare da non meno di un anno in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari ciascuno composto da almeno due unità: punti 2

2.4 MODALITÀ DI REPERIMENTO DELLE RISORSE DI FINANZIAMENTO - ATTIVAZIONE DI STRUMENTI DI FINANZA INNOVATIVA – ATTIVITÀ DI RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI

Per quanto concerne il reperimento delle risorse post d.lgs. n. 112/98, la Regione, con DGR n. 1528 in data 4 maggio 1999, ha istituito un fondo di rotazione per la concessione di mutui agevolati per l'acquisto della prima casa ex art. 5, comma 2°, della più volte citata legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2, finalizzata a favore ai nuclei familiari più deboli l'acquisto dell'abitazione principale. L'art. 3 della legge autorizza la Giunta regionale ad istituire un eventuale Fondo di rotazione e di garanzia al fine di reperire ulteriori disponibilità di capitale da utilizzare in base alle finalità e agli obiettivi sociali dei programmi di intervento.

Alla luce della predetta disposizione, a seguito di contatti con gli organismi interessati e dopo l'effettuazione di opportune analisi, la Regione è giunta alla conclusione che un siffatto Fondo, composto per il 50% da fondi regionali e per il 50% da risorse private, rappresentasse una prima valida e concreta risposta alle crescenti esigenze abitative. Si legge in atti che appropriati studi, condotti con le Associazioni regionali di categoria, hanno dimostrato che la costituzione di un Fondo di rotazione e di garanzia di 100 miliardi potrebbe consentire, attraverso la

creazione di un Società intermedia³⁸ e l'eventuale ricorso alla cartolarizzazione dei crediti³⁹, la realizzazione di circa 1.250 alloggi da cedere in proprietà⁴⁰. Pertanto, con la DGR in esame, la Giunta regionale ha approvato il bando di concorso finalizzato alla individuazione dei soggetti privati e del programma di intervento. L'apporto privato al Fondo è effettuato attraverso la costituzione di una S.R.L. formata dalla presenza di una pluralità di imprese di costruzione e cooperative di abitazione e/o loro consorzi, in numero non inferiore a 10.

Per quanto concerne, invece, i finanziamenti acquisiti con particolare riferimento a quelli trasferiti dallo Stato (ex GESCAL, ex art. 11 della legge 431/98 etc.), l'esame della documentazione ha evidenziato che, in attuazione dell'art. 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, la Regione ha perfezionato due accordi di programma con il Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale delle Aree Urbane – al fine di rendere operativo il trasferimento delle competenze.

Il primo, sottoscritto in data 26 ottobre 2000, concernente l'edilizia agevolata e riguarda, in particolare:

1. il trasferimento delle risorse, di cui all'art. 61, comma primo del citato d.lgs. 112/98, giacenti al 31 dicembre 1998 e quantificate nell'importo di **lire 303.267.260.217** (pari a € 156.624.468,80)⁴¹;
2. il trasferimento delle annualità 1999 (**lire 5.837.600.000** pari ad € 3.014.868,79 in conto residui anno 99) e 2000 (**lire 67.237.800.000** pari ad € 34.725.425,69)⁴² e di quelle successive, così come previsto dal 2° comma del medesimo articolo.

³⁸ La Società intermedia dovrebbe essere costituita con una pluralità di imprese di costruzione e cooperative di abitazione e/o loro Consorzi, opportunamente selezionate sulla base di un bando regionale, aventi i requisiti di prequalifica valutati da una o più agenzie di rating internazionali di gradimento della Regione.

³⁹ La cartolarizzazione è una tecnica finanziaria mediante la quale crediti di diversa natura vengono trasformati in attività finanziarie negoziabili (di norma obbligazioni).

⁴⁰ La realizzazione dell'iniziativa si svilupperebbe nel modo seguente: si costituisce la Società intermedia, senza oneri per la Regione, la quale, attraverso un ATI o un Consorzio di imprese, edifica gli immobili e provvede alla vendita degli stessi. La Società intermedia individua, eventualmente, una Società veicolo che emette obbligazioni il cui ricavato contribuisce al finanziamento, da parte della Società intermedia, del Fondo di rotazione e di garanzia regionale (50 miliardi) e della costruzione degli alloggi. I 100 miliardi del Fondo sono assegnati ad Istituti di credito individuati d'intesa con la Società intermedia. Infine, le ATER possono acquistare (in tempi stretti, pena la decadenza dal beneficio) parte degli alloggi così realizzati, ad un prezzo di vendita pari a quello fissato per i soggetti beneficiari, ridotto del 10%. Si prevedono massimali di prezzo anche per la vendita a privato.

⁴¹ Con D.M. n. 1816 del 01/07/99 è stata effettuata la ricognizione (alla data del 31/12/98) dei fondi per i programmi di edilizia agevolata attivati dalla Regione Veneto, giacenti sul c/c 20103 della Sezione Autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa DD.PP., da attribuire alla medesima regione nella misura complessiva di lire 303.267.260.217=.

⁴² c/residui 1999 – capitolo 4208 ex 8267 – annualità 1984: lire 5.837.600.00=

TOTALE 1999 : lire 5.837.600.00=.

c/cassa 2000: capitolo 4208 ex 8267:

annualità 1978	: lire 2.772.500.000
annualità 1979	: lire 2.772.500.000
annualità 1980	: lire 2.984.000.000
annualità 1981	: lire 2.984.000.000
annualità 1982	: lire 2.189.000.000

Delle risorse giacenti al 31 dicembre 1998, l'importo di **€ 46.687.703,68** è stato destinato al finanziamento del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2001 – 2003 mentre la restante somma è stata imputata a copertura di residui attivi corrispondenti a programmi di interventi avviati prima della cosiddetta "Riforma Bassanini".

Il secondo accordo, sottoscritto in data 19 aprile 2001, disciplina la riscossione, la ripartizione e l'attribuzione alle singole regioni delle eventuali entrate per contributi ex GESCAL pregressi dovuti dagli enti percettori, riduce gli importi programmati nel quadriennio 1982-85 (miliardi 56,6) e nel biennio 1986-87 (750 milioni) per effetto delle decurtazioni operate sugli stanziamenti previsti dalle leggi di assestamento dei bilanci statali e disciplina la gestione dei rientri derivanti dai mutui di cui all'art. 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

In particolare riguarda:

- a) Maggiori entrate 1998 ed entrate 1999-2000 per contributi pregressi (art. 10 lett. b) e lett. c) della legge 14 febbraio 1963, n. 60. L'erogazione di detti fondi viene disposta dall'art. 61, comma terzo del decreto legislativo n. 112 del 1998. Per effetto dell'accordo alla Regione Veneto, sulla base della ripartizione effettuata con i parametri di cui alla delibera CIPE del 22 dicembre 1998, viene attribuita la somma di lire 22.039.044.930 (euro 11.382.196,15);
- b) Accantonamenti di cui alla delibera CIPE del 22 dicembre 1998 (art. 1, comma 10°, legge 23 dicembre 1992, n. 498). Sulla base della ripartizione effettuata con i parametri 1992-93 di cui alla delibera CIPE del 16 marzo 1994, al Veneto viene attribuita la somma di lire 12.672.770.000 (euro 6.544.939,50);
- c) Riduzione degli stanziamenti operati dalle leggi di assestamento del bilancio (intesa del 2-6 marzo 2000). In base ai parametri di cui alle delibere CIPE del 12 novembre 1982 e del 27 ottobre 1988, al Veneto viene attribuita la somma di lire 3.123.682.450 (euro 1.613.247,35);
- d) Giacenze programmi attivati ai sensi dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513. Alla regione Veneto viene attribuita la somma di lire 50.658.166.604 (euro 26.162.759,64);

annualità 1982 (MO)	: lire 5.759.000.000
annualità 1983	: lire 5.838.000.000
annualità 1984	: lire 5.837.600.000
annualità 1985	: lire 5.351.200.000
annualità 1986	: lire 5.837.300.000
annualità 1987	: lire 6.323.700.000
annualità 1988	: lire 7.186.800.000
annualità 1989	: lire 4.791.200.000
annualità 1990	: lire 4.865.000.000
TOTALE	:lire 65.491.800.000
Capitolo 4210 ex 8270	
Annualità 1982	: lire 1.746.000.000

e) Giacenze di cassa determinate dall'art. 1 dei DD.MM. di ricognizione 1° giugno 2000 nn. 1379 e 1400 e D.M. 26 luglio 2000 n. 1875. Attraverso i citati decreti è stata effettuata la ricognizione dei fondi di edilizia sovvenzionata giacenti sui conti correnti 20103 e 20104 della Sezione Autonoma della Cassa DD.PP. ed è stato rilevato per la regione Veneto una giacenza di cassa di lire 316.381.454.745 comprensiva del residuo importo di lire 37.880.000.000 dei fondi dalla stessa destinati agli accordi di programma stipulati tra il Ministero dei LL.PP, la Regione ed il comune di Venezia in data 18 marzo 1997 e 15 settembre 1997.

Effettuate le dovute detrazioni per un ammontare complessivo di lire 148.659.674.080 (euro 76.776.314,29)⁴³ le residue disponibilità attribuite alla regione Veneto sono state determinate nella misura di **lire 253.091.722.199** (pari a euro 130.710.966,04), cui si aggiungono le giacenze provenienti dal fondo speciale di rotazione dei rientri derivanti dai mutui di cui all'art. 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, pari a lire 9.145.239.623 (euro 4.723.122,10), per un totale complessivo di risorse pari a **lire 262.236.961.822** (euro 135.434.088,12).

Le risorse così quantificate concernono, secondo quanto affermato dalla regione, programmi attivati o in corso di ultimazione e nella misura di € 19.893.169,61 hanno contribuito al finanziamento del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2001 – 2003. Quelle afferenti al Fondo di rotazione di cui all'art. 5 della l. 179/1992 sono state utilizzate per le finalità proprie di cui alla legge.

Sempre secondo quanto affermato dalla Regione, **non vi sono finanziamenti non attivati. Tra l'altro risulta che la stessa sta procedendo alla** verifica dell'attuazione dei programmi precedenti gli anni 1998/2004 e riferiti alle leggi n. 457 del 1978, n. 67 del 1988 e n. 179 del 1992 per i quali sta predisponendo la situazione consuntiva con l'accertamento di eventuali economie.

Diversamente da quanto avviene per l'edilizia agevolata, nell'ambito di quella sovvenzionata **non si hanno norme regionali di incentivazione**, in particolare con riferimento all'istituzione di fondi di rotazione.

TOTALE COMPLESSIVO:

LIRE 67.237.800.000

⁴³ Le detrazioni sono dovute a:

anticipazione del fabbisogno al 31 dicembre 2002 pari a lire 107.655.991.630 (erogazione disposta in data 21 settembre 2000 n. 2229 in favore delle ATER territoriali);
riduzione degli stanziamenti operata dalle leggi di assestamento del bilancio pari a lire 3.123.682.450;
accordo di programma per il Comune di Venezia pari a lire 37.880.000.000.

3 ATTIVITÀ DI CONTROLLO E MONITORAGGIO - RICOGNIZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

La legge regionale n. 11 del 13 aprile 2001 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali" intesta alla Regione la funzione di monitorare il fabbisogno, l'attuazione degli interventi programmati e la spesa nonché di vigilare sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi. Essa nulla dispone, però in merito all'istituzione dell'anagrafe dell'utenza, alla funzione di controllo sugli enti e sulle occupazioni abusive. Anche l'osservatorio regionale sulla casa si trova appena nella fase di avvio.

E' stata formulata specifica richiesta istruttoria diretta a conoscere gli strumenti e le metodologie di monitoraggio e controllo *in itinere* ed *ex post* apprestati per verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati nonché per sovrintendere al corretto utilizzo delle risorse da parte dei beneficiari oltre che sulla persistenza dei requisiti richiesti agli stessi. La regione Veneto, richiamandosi all'art. 5 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, recante: "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica", ha evidenziato l'istituzione, presso ciascuna ATER, di un Comitato Tecnico che esprime parere obbligatorio su atti tecnici ed economici relativi agli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata e sulla congruità economica dei programmi di intervento di edilizia sovvenzionata ammessi a finanziamento con provvedimento regionale, esprimendosi sul rispetto dei vincoli tecnico-dimensionali ed economici, nonché sull'applicazione delle maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale.

Per quanto concerne, poi, la relativa attività nei confronti dell'attuazione dei programmi, risulta che un primo controllo regionale consiste nel verificare il rispetto del termine per l'inizio dei lavori di ogni singolo intervento (termine di 13 mesi stabilito con provvedimento regionale in fase di localizzazione degli interventi, come stabilito da normativa statale di cui alla legge n. 179 del 1992 e alla legge 30 aprile 1999, n. 136) ed un successivo controllo, limitatamente alle recenti localizzazioni, avviene per il termine di ultimazione dei lavori (solitamente 48 mesi) che la Regione ha posto, pur in assenza di analoga disposizione nella normativa statale. Il mancato rispetto del termine di inizio lavori può determinare la Regione alla revoca del finanziamento ed alla conseguente rilocalizzazione dell'intervento.

Ulteriore verifica avviene, poi, sulle richieste di quote di finanziamento che le ATER inoltrano bimestralmente e che la Regione effettua mediante il controllo tecnico-contabile delle schede riepilogative presentate ai fini dell'erogazione degli importi richiesti dai soggetti attuatori.

L'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso al finanziamento di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici, l'accertamento del rispetto delle norme nella realizzazione degli interventi di ERP con contributi pubblici da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi sono, invece, demandati dalla legge regionale n. 11/2001 ai Comuni territorialmente competenti.

4 LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

L'attività di monitoraggio e controllo presuppone che l'amministrazione sia dotata di strumenti operativi che consentano una adeguata rilevazione dei fatti gestionali. Risulta tuttavia agli atti che la regione Veneto non dispone di specifico "data base" per trattare i dati inerenti la programmazione e la relativa attuazione, di talché essi sono semplicemente elaborati con foglio elettronico, così come la stessa rilevazione del fabbisogno abitativo, si è visto in precedenza, avviene attraverso mezzo cartaceo.

Come già evidenziato, attualmente la Regione sta procedendo alla verifica dell'attuazione dei programmi di edilizia sovvenzionata di cui alla programmazione regionale relativa alle leggi n. 457/78, n. 67/88 e n. 179/92.

Con esplicita richiesta istruttoria, al fine di rilevare lo stato di attuazione dei lavori, era stato richiesto alla regione Veneto di fornire elementi conoscitivi relativamente alla ripartizione territoriale delle risorse distinte per tipologia di intervento, ai costi dei progetti distinti per ciascuna tipologia di intervento, con produzione dell'ultimo QTE (Quadro Tecnico Economico) approvato, all'esistenza dell'archivio informatico degli interventi, allo stato di attuazione e/o di pendenza degli interventi precedenti all'entrata in vigore del d.lgs. n. 112/98, nonché ai sistemi di monitoraggio, controllo e vigilanza posti in essere.

In buona sostanza, l'analisi mirava ad evidenziare quali fossero stati gli interventi finanziati con risorse statali, quali con risorse regionali, la descrizione degli interventi stessi, la loro durata e, quindi, la spesa finale complessiva.

Quanto è emerso dall'esame della documentazione pervenuta e da colloqui avuti con i responsabili del settore pone in evidenza una oggettiva difficoltà di poter ricostruire fedelmente e puntualmente quanto sopra.

Tuttavia, dividendo il periodo considerato in *ante* e *post* 1998, si arriva alla conclusione che, successivamente al passaggio di competenze tra lo Stato e la Regione, quest'ultima si è ben attivata per la realizzazione dei programmi, come specificato nel capitolo immediatamente precedente a questo (al quale si fa

esplicito rimando). Per il Programma Triennale 2001 – 2003 si impone, nondimeno, un continuo e costante monitoraggio per il prosieguo, posto che, alla chiusura della presente indagine, lo stato di attuazione si fermava alla formulazione ed alla approvazione della graduatoria.

Per il periodo ante 1998, i dati pervenuti ed elaborati, esposti nella tavola 11, danno contezza dello stato di realizzazione.

La tavola 11 è stata compilata sulla base dei dati contenuti nelle Delibere di Giunta Regionale datate dicembre 2004, relative ai programmi di edilizia sovvenzionata di cui alle leggi nn. 457/1978, 67/1988 e 179/1992.

A fronte di 1.332 interventi avviati⁴⁴ dalle ATER del Veneto per complessivi 30.684 alloggi, la Regione Veneto ha autorizzato un finanziamento di €. 840.364.375,12, del quale è stato erogato l'importo di €. 816.247.637,74 con una spesa finale di €. 802.362.277,25.

Il trasferimento dei fondi ex GESCAL, pari ad €. 5.084.615,38 (0,6% del finanziamento autorizzato complessivo), ha riguardato quattro Aziende su sette con percentuali oscillanti tra il 6,6% (Belluno) e il 37,4% (Venezia).

Il trasferimento più consistente si è avuto con la l. 457/78 per un importo complessivo di €. 383.477.282,60 pari al 45,6% del totale.

Per quanto riguarda la l. 179/92 essa rappresenta il 29,8% del finanziamento autorizzato complessivo pari a €. 250.838.043,44.

Infine il corrispettivo riferito alla L. 67/88 ha una percentuale del 23,9 sull'importo autorizzato complessivo (€. 200.964.433,70).

Il finanziamento autorizzato più elevato è riconducibile all'ATER di Venezia, con un importo erogato di €. 192.588.147,77 pari al 22,92% del totale, per interventi su n. 9.580 alloggi, con una media per alloggio di €. 18.166.

Relativamente alla composizione del finanziamento di cui sopra, il 48,7% deriva da fondi di cui alla l. 457/78, il 25,8% deriva da fondi di cui alla l. 179/92; il 24,4% deriva da fondi di cui alla l. 67/88 e l'1% deriva da fondi ex GESCAL.

Il finanziamento autorizzato di minor importo è riconducibile all'ATER di Belluno, a cui sono stati trasferiti complessivamente €. 46.446.969,34 pari al 5,53% del totale, per interventi su n. 2.271 alloggi, con una media alloggio di €. 20.392.

In dettaglio, il 44% del trasferimento deriva da fondi di cui alla l. 457/78, il 23,7% deriva da fondi di cui alla l. 67/88; il 31,5% deriva da fondi di cui alla l. 179/92 e lo 0,7% deriva da fondi ex GESCAL.

⁴⁴ Ristrutturazione, nuove costruzioni, adeguamento impianti, manutenzione etc.

La lettura della tavola evidenzia l'ATER di Padova come seconda percepente il finanziamento, con €. 163.983.317,34 autorizzati, pari al 19,51% del totale, relativo a n. 4.363 alloggi, con una media alloggio di €. 36.233. Anche per l'azienda padovana, la composizione mostra come i trasferimenti di cui alla l. 457/78 rappresentino la percentuale più elevata (40,8%), seguita da fondi di cui alla l. 172/92 (32,9%) e dai finanziamenti di cui alla l. 67/88 (25,3%); solo l'1% deriva da fondi ex GESCAL.

All'ATER di Verona è stato autorizzato un finanziamento complessivo di €. 136.948.492,88 pari al 16,30% del totale, che ha riguardato interventi su n. 3.601 alloggi, con una media alloggio di €. 37.330; non risultano finanziamenti da fondi ex GESCAL, mentre per le leggi di riferimento nn. 457/78, 179/92 e 67/88 è stato autorizzato rispettivamente il 45,3%, il 32% e il 22,7%.

Parimenti si rileva anche per le aziende di Vicenza e Treviso il non utilizzo di fondi ex GESCAL.

L'ATER di Vicenza ha ricevuto un finanziamento complessivo di €. 115.660.857,73 pari al 13,76% del totale, che ha riguardato interventi su n. 3.272 alloggi, con una media alloggio di €. 34.464; l'ATER di Treviso ha ricevuto un finanziamento complessivo di €. 97.743.883,76 pari al 11,63% del totale, che ha riguardato interventi su n. 5.147 alloggi, con una media alloggio di €. 18.476.

Il 43,3% del trasferimento all'ATER di Vicenza è riconducibile a fondi di cui alla l. 457/78, il 32,8% a fondi di cui alla l. 179/92, mentre il 23,9% deriva da fondi di cui alla l. 67/88. Per l'ATER di Treviso, il 46,4% del trasferimento deriva da fondi di cui alla l. 457/78, il 30,7% deriva da fondi di cui alla l. 179/92 e il restante 22,9% da fondi di cui alla l. 67/88.

Relativamente all'ATER di Rovigo è stato autorizzato un finanziamento complessivo di €. 86.992.706,30 pari al 10,35% del totale, che ha riguardato interventi su n. 2.450 alloggi, con una media alloggio di €. 33.329.

I trasferimenti ex GESCAL rappresentano l'1,4% del finanziamento complessivo; una percentuale superiore al 50% (51,5%) è riconducibile ai fondi di cui alla l. 457/78, il 23,8% a fondi di cui alla l. 179/92 ed il 23,3% a fondi di cui alla l. 67/88.

Tavola 11

PROGRAMMI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA ANTE 1998

Leggi di riferimento	Interventi Avviati	Nr. alloggi	FINANZIAMENTO				Spesa media per singolo alloggio	Erogato	Spesa Finale	Economie da autorizzare	Somme da erogare
			Autorizzato	Compos.ne Autorizzato Ater	Compos.ne Autorizzato complessivo	Compos.ne Gescal complessivo					
			A					B	C	D	E (A-B)
L. 457/78	57	1.889	20.448.879,03	44,0%				20.231.593,89	20.372.695,56	76.183,47	217.285,14
L. 67/88	38	184	11.018.714,33	23,7%				11.043.313,69	10.974.910,23	43.804,10	-24.599,36
L. 179/92	21	198	14.642.827,17	31,5%				14.696.538,70	14.626.579,49	16.247,68	-53.711,53
Ex Gescal	-	-	336.548,81	0,7%		6,6%		336.729,90	336.548,81	0,00	-181,09
BELLUNO	116	2.271	46.446.969,34	100,0%	5,53%		20.392	46.308.176,18	46.310.734,09	136.235,25	138.793,16
L. 457/78	124	2.220	66.847.695,82	40,8%				66.847.695,82	65.368.212,55	481.509,84	0,00
L. 67/88	42	985	41.445.970,87	25,3%				41.451.127,68	39.341.976,60	1.499.180,08	-5.156,81
L. 179/92	55	1.125	54.018.912,58	32,9%				54.018.912,58	51.756.328,82	1.880.405,66	0,00
Ex Gescal	4	33	1.670.738,07	1,0%		32,9%		1.670.738,07	1.616.855,93	0,00	0,00
PADOVA	225	4.363	163.983.317,34	100,0%	19,51%		36.233	163.988.474,15	158.083.373,90	3.861.095,58	-5.156,81
L. 457/78	103	1.622	44.830.928,54	51,5%				44.830.928,54	43.244.752,69	523.410,85	0,00
L. 67/88	35	443	20.277.523,28	23,3%				20.277.523,28	18.510.539,25	1.766.984,03	0,00
L. 179/92	30	350	20.708.798,58	23,8%				19.285.274,39	18.610.279,17	828.035,44	1.423.524,19
Ex Gescal	3	35	1.175.455,90	1,4%		23,1%		1.175.455,90	1.289.739,32	-114.283,42	0,00
ROVIGO	171	2.450	86.992.706,30	100,0%	10,35%		33.329	85.569.182,11	81.655.310,43	3.004.146,90	1.423.524,19
L. 457/78	95	2.495	45.396.497,40	46,4%				45.396.497,40	45.380.159,89	16.337,51	0,00
L. 67/88	40	728	22.349.663,53	22,9%				22.160.433,20	22.023.052,81	326.610,72	189.230,33
L. 179/92	28	1.924	29.997.722,83	30,7%				28.255.502,77	27.691.036,68	2.306.686,15	1.742.220,06
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
TREVISO	163	5.147	97.743.883,76	100,0%	11,63%		18.476	95.812.433,37	95.094.249,38	2.649.634,38	1.931.450,39
L. 457/78	112	2.238	62.014.127,16	45,3%				61.108.906,84	60.741.150,77	1.272.976,39	905.220,32
L. 67/88	61	706	31.121.295,08	22,7%				30.685.611,17	30.373.625,04	747.670,04	435.683,91
L. 179/92	49	657	43.813.070,64	32,0%				43.822.714,29	43.310.417,77	502.652,87	-9.643,65
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
VERONA	222	3.601	136.948.492,88	100,0%	16,30%		37.330	135.617.232,30	134.425.193,58	2.523.299,30	1.331.260,58
L. 457/78	124	7.976	93.864.702,74	48,7%				88.925.906,43	88.925.906,43	4.938.796,31	4.938.796,31
L. 67/88	68	758	47.070.504,10	24,4%				1.889.031,44	1.889.031,44	45.181.472,66	45.181.472,66
L. 179/92	63	786	49.751.068,33	25,8%				43.522.865,07	43.522.865,07	6.228.203,26	6.228.203,26
Ex Gescal	4	60	1.901.872,60	1,0%		37,4%		39.688.154,07	39.688.154,07	-37.786.281,47	-37.786.281,47
VENEZIA	259	9.580	192.588.147,77	100,0%	22,92%		18.166	174.025.957,01	174.025.957,01	18.562.190,76	18.562.190,76
L. 457/78	98	2.309	50.074.451,91	43,3%				50.074.446,63	49.850.710,65	58.605,25	5,28
L. 67/88	30	443	27.680.762,51	23,9%				27.340.417,41	26.206.335,58	1.474.426,93	340.345,10
L. 179/92	48	520	37.905.643,31	32,8%				37.511.318,58	36.710.412,63	1.216.262,68	394.324,73
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
VICENZA	176	3.272	115.660.857,73	100,0%	13,76%		34.464	114.926.182,62	112.767.458,86	2.749.294,86	734.675,11
TOTALE	1.332	30.684	840.364.375,12				26.149	816.247.637,74	802.362.277,25	33.485.897,03	24.116.737,38
TOTALI	GESCAL		5.084.615,38	0,6%							
	LEGGE 457/78		383.477.282,60	45,6%							
	LEGGE 67/88		200.964.433,70	23,9%							
	LEGGE 179/92		250.838.043,44	29,8%							

Fonte: deliberazioni di Giunta regionali

VALUTAZIONI E CONCLUSIONI

La presente analisi si inserisce nel quadro di una indagine nazionale unitaria - avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei conti nell'adunanza del 17 dicembre 2003 - da condursi in modo coordinato e mediante utilizzo del metodo comparativo.

In materia di Edilizia abitativa le Regioni e gli Enti locali svolgono le funzioni relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie, alla gestione e all'attuazione degli interventi, alla definizione delle modalità di incentivazione, nonché alle attività di controllo. Hanno, inoltre, competenza in materia di determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana, nonché in merito alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale a fini abitativi, ed alla determinazione dei relativi canoni.

Attraverso l'attività istruttoria si è proceduto alla ricognizione della normativa regionale in materia ed alla elaborazione del relativo impianto programmatico ed organizzatorio delle funzioni. Particolare attenzione è stata posta alle procedure di stima del fabbisogno abitativo ed alle modalità di ricognizione del patrimonio immobiliare e degli utenti, nonché all'analisi degli obiettivi, alla acquisizione delle risorse e all'efficacia delle procedure di controllo.

Per quanto concerne le risultanze della indagine svolta che, si ribadisce, in questa sede sono parziali in quanto è ancora in fase di definizione l'analisi relativa alla gestione vera e propria del patrimonio di ERP (che riguarda i Comuni e le ATER), preliminarmente è da notare che la normativa regionale più che occuparsi della definizione concettuale di Edilizia Residenziale Pubblica, focalizza la sua attenzione sull'ambito di intervento della normativa stessa. Infatti, mentre i concetti di edilizia sovvenzionata e agevolata sono definiti con provvedimento della Giunta regionale, quello di edilizia convenzionata non viene definito in alcun modo dalla Regione, che fa rinvio agli articoli 35 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'analisi della legge regionale n. 11/2001, attraverso la quale la regione Veneto ha dato attuazione al d.lgs. 112/98, individuando le funzioni amministrative che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale e disciplinando il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle ATER, dimostra come la legge stessa nulla ha disposto in materia di mobilità, anagrafe dell'utenza, decadenza, occupazione abusiva, riserve, manutenzione e recupero, controllo sugli enti e previsioni generali sulle funzioni degli enti stessi. E'

pur vero che con precedente normazione (l.r. n. 10/1995) la Regione aveva comunque dettato norme per il riordino degli Enti di edilizia residenziale pubblica, e che con la l.r. n. 10/1996 aveva disciplinato alcuni aspetti quali la mobilità, la decadenza, le riserve e le norme per la fissazione dei canoni, ma è certo che l'attuale impianto normativo lascia molte zone grigie e lacunose, soprattutto per quanto concerne i controlli *in itinere* ed *ex post*.

Nell'attuale assetto organizzatorio, la Regione assume un ruolo cardine come Ente di programmazione e di erogazione delle risorse. Detto ruolo impone in maniera ineludibile la necessità di rilevare i fabbisogni in maniera concreta e compiuta e di monitorare costantemente l'uso delle risorse assegnate. Ciò inevitabilmente impone che la determinazione dell'intervento pubblico, a tutti i livelli di governo, si basi su dati previsionali concreti ed affidabili, tali da rendere seriamente attendibili i calcoli su cui dovranno, poi, essere costruite le linee di programmazione.

Tuttavia è emerso dagli atti istruttori che nella regione Veneto la quantificazione del fabbisogno abitativo avviene su base annuale e con metodologie tradizionali (manuali). La Regione, infatti, non dispone di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati. Alla rilevazione provvede la Direzione regionale per l'Edilizia Abitativa, la quale, annualmente, richiede ai Comuni, direttamente o per il tramite dell'ATER competente (qualora sussista una convenzione tra quest'ultima ed il Comune interessato), i dati relativi alle istanze di assegnazione in locazione di alloggi di ERP. I dati sono chiesti e forniti – come detto - su mezzo cartaceo.

In ritardo risulta essere anche la operatività dell'Osservatorio Regionale sulla Casa, strumento essenziale di ricerca per la raccolta di dati su cui articolare la realizzazione di politiche mirate, il quale, così come previsto dagli artt. 3 e 4 della l.r. n. 10/1995, dovrebbe provvedere a formulare studi ed analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'ERP e formulare proposte alla Giunta regionale inerenti il comparto dell'edilizia residenziale. Esso avrebbe anche il compito di pubblicare e diffondere dati e analisi sulla situazione abitativa, promuovendone la conoscenza tra le forze politiche, sociali, professionali ed imprenditoriali.

Corre qui l'obbligo di richiamare l'attenzione della Regione sulla necessità che in tempi ragionevoli l'operatività di questo strumento essenziale di ricerca giunga a compimento.

Ciò premesso, e passando alle risultanze dell'analisi dei dati, va evidenziato quanto segue.

FABBISOGNO ABITATIVO

Va segnalata la necessità di realizzare uno strumento conoscitivo sistematico e permanente a sostegno della costruzione e della verifica delle politiche abitative, in grado di affiancare i processi decisionali del comparto e, come tale, rispondente ai requisiti della precisione tecnica e della affidabilità dei dati (qualunque sia la metodologia prescelta per la rilevazione).

Così, ad esempio, l'analisi del dato fornito evidenzierebbe che nel passaggio dal 2000 al 2001 la curva di tendenza della Provincia di Padova avrebbe registrato una fortissima impennata verso l'alto (+ 797,05%), con un incremento di richiesta pari a n. 2702 domande, per poi rimanere costante nel successivo passaggio. La spiegazione fornita dalla struttura regionale, però, rende evidente come l'assenza di strumenti e di metodologie puntuali per la rilevazione del fabbisogno incida fortemente sulla reale stima dei dati su cui fondare la programmazione. Ed, infatti l'impennata verso l'alto della curva di tendenza di Padova, nel passaggio dal 2000 al 2001, non sembra legata a fenomeni particolari, bensì alla mera circostanza che nell'anno precedente la maggior parte dei Comuni della provincia non ha inoltrato i dati per la rilevazione.

Comunque, il fabbisogno abitativo complessivo della regione, così come risultante dalle graduatorie degli anni 1999/2000/2001/2002 è stato pari a n. 49.394 domande ammesse, di cui è stato soddisfatto solo il **6,85%** (ovvero n. 3.382 domande).

PROGRAMMAZIONE

Con il 31 dicembre 1998 è cessato il flusso dei trasferimenti dei fondi GESCAL dallo Stato alle Regioni, fonte primaria di finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica. La cessazione di detta fonte di entrata ha, quindi, imposto a queste ultime la ricerca di soluzioni finanziarie alternative.

A fronte di siffatta situazione la regione Veneto ha inteso perseguire una strategia di intervento capace di utilizzare tutte le risorse, pubbliche e private, reperibili, privilegiando gli obiettivi del recupero del patrimonio esistente, da un lato, e del riequilibrio del mercato delle locazioni, dall'altro. Data la limitatezza delle risorse, l'azione di programmazione ha solo individuato nuove procedure per l'utilizzo più immediato delle stesse, stabilendo la necessità di perseguire l'obiettivo prioritario dell'incremento del patrimonio abitativo a canone sociale e del patrimonio abitativo da destinare alla locazione. All'uopo, le strategie di intervento sono state

focalizzate nei programmi di recupero urbano (art. 11 legge 493/93) e nella riqualificazione del patrimonio abitativo mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria dell'esistente.

L'attività di programmazione nel settore assume vesti variegate, a volte ponendosi come norma, altre volte come strumento di programmazione *sic et simpliciter*, ed a volte, invece, come un vero e proprio stadio di realizzazione della linea programmatica. Ferma restando l'esigenza di una maggiore e più precisa conoscenza del reale fabbisogno, nel complesso l'attività programmatoria può considerarsi – allo stato – puntuale, le direttive precise e gli obiettivi compiutamente formulati.

QUANTIFICAZIONE E RIPARTIZIONE DELLE RISORSE

Non risulta agli atti l'esistenza di principi e criteri specifici utilizzati dalla regione per quantificare le necessità finanziarie occorrenti per dare una risposta concreta al problema abitativo. L'attività di quantificazione coincide con quella della ricognizione delle risorse disponibili. Tutta l'attività programmatoria viene, poi, basata su detta ricognizione. Del resto, come già evidenziato in occasione della disamina del programma regionale ERP per il 1997-1998, a cui si rinvia, con il totale trasferimento alle Regioni della materia dell'edilizia residenziale pubblica e l'esaurimento, a partire dal 1998, dei finanziamenti ex GESCAL, la programmazione regionale ha optato per la individuazione solo delle nuove procedure per l'utilizzo più immediato delle limitate risorse disponibili. Il successivo programma regionale si è avuto solo nel 2001. Anche la normazione attuativa del d.lgs. 112/98 si è avuta solo nel 2001, con la conseguenza che l'attività regionale di programmazione di fatto si concretizza nel programma regionale 2001-2003.

Ciò premesso, la regione Veneto sviluppa le proprie politiche abitative privilegiando le attività atte a sviluppare la potenzialità del patrimonio di ERP delle ATER o dalle stesse gestito, in un quadro comunque di reale equilibrio di bilancio e di salvaguardia delle categorie sociali più deboli.

Relativamente alla sola ERP sovvenzionata, la Regione utilizza, quale criteri per il riparto delle risorse sul territorio e per l'ammontare ripartito per province, le percentuali a suo tempo adottate con il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992 – 1995" e confermate dai Programmi regionali successivi. I parametri individuati per la definizione di dette percentuali di riparto sono relativi alla popolazione, agli sfratti e al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica, tenendo in particolare considerazione la dinamica delle

domande in graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP e la dinamica della percentuale delle domande a punteggio elevato nelle graduatorie ERP denotanti stato di grave disagio.

RIPARTIZIONE DELLE RISORSE TRA SETTORI DI INTERVENTO

Per il periodo relativo agli anni 1998-2004 sono state ripartite risorse per attuare interventi di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e programmi integrati ex art. 16 della legge n. 179 del 1992 nella misura del 70 per cento, interventi da destinare alla locazione ex art. 9 della legge n. 493 del 1993 nella misura del 20 per cento e programmi complessi “contratti di quartiere” nella misura del 10 per cento. In attuazione del “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003” è stata determinata una riserva non inferiore al 35% da destinare a interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso, prioritariamente, il riuso di edifici o aree dismesse.

RIPARTIZIONE DELLE RISORSE TRA OPERATORI DI UNO STESSO SETTORE

Le modalità di ripartizione tra gli operatori di uno stesso settore sono determinate con il bando di concorso. Nel rinviare, per i particolari di dettaglio, alla partizione interna della presente analisi, si evidenzia che nel complesso le modalità e le procedure di riparto appaiono ben delineate.

ATTIVITÀ DI CONTROLLO E MONITORAGGIO – RICOGNIZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

Risulta che la regione Veneto non dispone di specifico “data base” per trattare i dati inerenti la programmazione e la relativa attuazione, di talché essi sono semplicemente elaborati con foglio elettronico, così come la stessa rilevazione del fabbisogno abitativo, come si è visto in precedenza, avviene attraverso mezzo cartaceo.

Per quanto concerne, poi, l’attività di controllo nei confronti dell’attuazione dei programmi, risulta che un primo esame da parte della Regione consiste nel verificare il rispetto del termine per l’inizio dei lavori di ogni singolo intervento ed un successivo esame, limitatamente alle recenti localizzazioni, avviene per il termine di ultimazione dei lavori. Il mancato rispetto del termine di inizio lavori può condurre alla revoca del finanziamento ed alla conseguente rilocalizzazione dell’intervento. Ulteriore verifica avviene, poi, sulle richieste di quote di finanziamento che le ATER inoltrano bimestralmente e che la Regione effettua mediante il controllo tecnico-contabile delle schede riepilogative presentate ai fini

dell'erogazione degli importi richiesti dai soggetti attuatori. L'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso al finanziamento di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici, l'accertamento del rispetto delle norme nella realizzazione degli interventi di ERP con contributi pubblici da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi sono, invece, demandati dalla legge regionale n. 11/2001 ai Comuni territorialmente competenti.

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

La rilevata carenza di strumenti operativi atti a consentire l'adeguata rilevazione dei fatti gestionali e la mancanza del sistema informatico degli interventi evidenzia la difficoltà oggettiva di poter ricostruire puntualmente la vita e la durata dei singoli interventi. V'è, però, da considerare che successivamente al passaggio di competenze tra lo Stato e la Regione, quest'ultima si è prontamente attivata per la realizzazione dei programmi. Nondimeno, però, per il prosieguo del Programma Triennale 2001-2003 si impone un continuo e costante monitoraggio per il prosieguo. Per il periodo antecedente, nel rinviare all'analisi di dettaglio, va notato che attualmente le strutture regionali competenti stanno procedendo alla verifica dell'attuazione dei programmi di edilizia sovvenzionata di cui alle leggi n. 457/78, n. 67/88 e n. 179/92.

Per quanto concerne le tempistiche di realizzazione, invece, va evidenziato che nel settore esiste un ritardo fisiologico della ripartizione delle risorse a livello nazionale (in quanto i DD.MM. di riparto ed assegnazione sono sempre stati emanati ben oltre il termine normativamente previsto), con conseguente slittamento dell'erogazione delle risorse stesse.

APPENDICE NORMATIVA

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA SPECIALE: I PIANI FINALIZZATI AD
INTERESSI PUBBLICI SETTORIALI**

1 PREMESSA

Al fine di poter compiutamente inquadrare il fenomeno oggetto della presente analisi (l'Edilizia residenziale Pubblica), è necessario volgere uno sguardo d'insieme alla normazione urbanistica ed ai rapporti tra i vari strumenti di pianificazione anche alla luce del nuovo riparto di competenze tra Stato, Regioni ed Autonomie, posto il necessario ed imprescindibile legame che intercorre tra le stesse. I piani urbanistici rappresentano gli strumenti fondamentali dell'assetto del territorio ma non esauriscono la vasta gamma degli strumenti urbanistici vigenti. Oltre ai Piani cd. "ordinari" esiste, infatti, tutta una serie di atti pianificatori cd. "speciali" che sono disciplinati da leggi speciali e soddisfano interessi pubblici settoriali. Essi sono in aggiunta o in alternativa ai piani ordinari e, di norma, sono equiparati ai Piani particolareggiati e danno attuazione agli strumenti generali. Si qualificano, tuttavia, come PIANI ATIPICI qualora non siano inquadrabili in alcuna delle categoria generali (es. Piani delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale del mezzogiorno).

In sintesi la PIANIFICAZIONE URBANISTICA SPECIALE ricomprende:

1. i Piani di Ricostruzione;
2. la Pianificazione nel Settore dell'edilizia Residenziale Pubblica;
3. il Recupero del Patrimonio Esistente e Interventi di Riqualificazione Urbana;
4. i Centri (e altri agglomerati) Storici;
5. gli Insediamenti Produttivi⁴⁵;
6. altre pianificazioni ossia i Piani dei Porti; la Pianificazione dei Trasporti;
7. altri piani (a carattere protezionistico): qui troviamo in particolare la normativa antisismica, la normativa sui beni culturali ed ambientali, la normativa sulle aree naturali protette nonché la tutela dell'ambiente dall'inquinamento.

⁴⁵ Si ripercorre brevemente l'evoluzione storica della pianificazione speciale.

Secondo dopoguerra: abbiamo i Piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra.

Obiettivo: sollecita ricostruzione senza compromettere il futuro sviluppo urbanistico.

Piano di ricostruzione: produce (come il piano particolareggiato) l'effetto della dichiarazione di pubblica utilità e, quindi, apre la via alle espropriazioni. Anche esso ha l'obiettivo di una sollecita ricostruzione senza compromettere il futuro sviluppo urbanistico; rappresenta un QUID MEDIUM tra il piano regolatore generale ed il piano particolareggiato. Come il P.R.G. aspira ad essere strumento di disciplina quasi generale del territorio comunale, estendendosi anche a parti dell'abitato in intaccate dalle distruzioni belliche.

Anni novanta: si vanno sempre più prefigurando forme di programmazione contrattata che coinvolge una pluralità di soggetti (pubblici o privati) in interventi più o meno complessi, finalizzati allo sviluppo.

Obiettivo: superare l'astrattezza della pianificazione. Far convergere la AA.PP. aventi capacità di spesa nella realizzazione di programmi concreti.

Una figura della programmazione contrattata è costituita dall'ACCORDO DI PROGRAMMA (art. 27 legge n. 142/90). Scopo dell'accordo è quello di pervenire alla definizione ed alla attuazione di opere, interni, programmi che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province e Regioni, AA.PP. e Soggetti Pubblici. L'accordo concluso può determinare varianti agli strumenti urbanistici. Ad esso deve aderire il Sindaco e l'accordo deve essere ratificato dal Consiglio comunale.

Anche la CONFERENZA DI SERVIZIO può realizzare forme di pianificazione concordata.

Nell'ambito della Pianificazione Urbanistica Speciale si colloca l'edilizia economica e popolare, i cui primi interventi risalgono all'inizio del secolo e vengono normati con il T.U. 28 aprile 1938, n. 1165. Quest'ultimo ha, per lunghissimo tempo, rappresentato la normativa base della materia, sia pure di settore e non coordinata con quella urbanistica generale. Esso, da un lato autorizzava un sistema di mutui ed agevolazioni a favore di talune categorie beneficiarie e, dall'altro, espropriazioni disancorate dalla previsioni degli strumenti urbanistici e impegni di spesa per la realizzazione delle "case popolari". Solo nel 1962, con la legge n. 167, il regime delle incentivazioni si collega con la disciplina urbanistica attraverso il cd. "Piano di zona per l'edilizia economica e popolare" che rappresenterà il tramite necessario per la realizzazione dei programmi per l'edilizia residenziale pubblica.

2 LA DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE - BREVI CENNI

La nozione odierna di diritto di proprietà è il risultato insieme di un'evoluzione e di un compromesso: **di un'evoluzione**, che ha portato la proprietà ad affrancarsi dai vincoli di natura quasi pubblicistica di cui era gravata durante il medioevo (usi civici, livelli, etc.); **di un compromesso**, operato in seno di Assemblea Costituente, che ha mediato la figura del diritto di proprietà, quale diritto assoluto di matrice ideologica illuministica e liberista (proprietà = sacra e inviolabile). Il risultato è stato un riconoscimento del diritto nelle sue linee fondamentali e nella sua pienezza, ma accompagnato da una finalizzazione dello stesso ad una "funzione sociale" cioè, in buona sostanza, all'interesse generale.

In concreto, le norme che regolano la proprietà nel senso indicato dalla Costituzione si possono distinguere in tre gruppi a seconda che impongano:

- a) limiti negativi (cioè obblighi di *non facere*);
- b) obblighi positivi (di *facere*);
- c) la privazione del diritto per il titolare (con l'espropriazione del bene).

Nell'ambito del primo gruppo di norme, cioè quelle che impongono obblighi di *non facere*, si collocano i limiti di interesse urbanistico. Tali vincoli sono finalizzati alla tutela del territorio nazionale e, quindi, non solo di quello urbano. Hanno lo scopo di garantire l'ordinato assetto territoriale ed assumono un notevole rilievo giuridico-sociale. La branca del diritto che li studia prende il nome di urbanistica per gli aspetti pianificatori generali e di edilizia per gli aspetti esecutivi specifici.

I vincoli finalizzati alla tutela del territorio, a loro volta, si distinguono in:

- **vincoli relativi**, cioè posti dalla legge ma attualizzati nel concreto da atti amministrativi che possono anche rimuoverli (es. i vincoli urbanistici e paesistici);
- **vincoli assoluti**, cioè posti dalla legge e non rimuovibili né in alcun modo derogabili dall'autorità amministrativa;
- **vincoli indiretti**, che invece riguardano il bene vincolato soltanto perché esso si trova in una certa relazione spaziale con un bene di rilevanza speciale (ad es. le cosiddette fasce di rispetto intorno i siti archeologici);
- **vincoli conformativi**, che appunto conformano il diritto di proprietà su un bene, iscrivendolo in uno statuto proprietario diverso da quello cui precedentemente apparteneva (es. i vincoli archeologici);
- **vincoli ablatori**, i quali invece, pur non modificando il tipo di proprietà, ne riducono l'ampiezza, elidendone una facoltà (es. i vincoli di inedificabilità);⁴⁶
- **altri limiti**: sono previsti da leggi particolari e dettati da esigenze di igiene, sanità pubblica, tutela delle cose di valore artistico, ordine pubblico, sicurezza pubblica etc.

3 URBANISTICA: NORMAZIONE STATALE ORDINARIA

Già la legge n. 2359 del 1865 (cd. Legge fondamentale sull'espropriazione) prevedeva (artt. 86-92) la formazione di piani regolatori nei comuni con meno di 10.000 abitanti ai quali la legge attribuiva il valore di dichiarazione di pubblica utilità, al fine della futura espropriazione per la realizzazione dei piani medesimi.

Successive leggi approvarono i piani regolatori delle maggiori città, ma gli interventi pianificatori, tuttavia, restavano provvedimenti straordinari, finalizzati per lo più al risanamento ed all'espansione delle città.

Un primo segnale di maggiore attenzione al territorio inteso come bene da tutelare, venne dall'emanazione della **legge n. 1497 del 1939**, sulla tutela del paesaggio, la quale prevede l'adozione di appositi "piani territoriali paesistici". Purtroppo la prima legge organica in materia fu la cd. Legge Urbanistica (**legge n. 1150 del 7 agosto 1942**) la quale assoggettò a pianificazione tutto il territorio comunale, da suddividersi in zone funzionali differenti, in relazione alla destinazioni d'uso. Affermò altresì il principio che la definizione della destinazione d'uso dei

⁴⁶ La distinzione tra vincoli conformativi e vincoli ablatori è di grande importanza in quanto da essa dipende la indennizzabilità dei vincoli: sono, infatti, indennizzabili solo quelli ablatori, posto il loro carattere privativo, non lo sono, invece, quelli conformativi in quanto essi non fanno altro che iscrivere il diritto vincolato in un tipo di proprietà speciale, priva di alcune facoltà ma, per altri versi, maggiormente tutelata (ad esempio la proprietà di beni di interesse storico, artistico o archeologico).

terreni operata dal piano, poneva implicitamente un limite alla loro utilizzazione da parte dei proprietari, sia con riferimento alle diverse finalizzazioni che con riferimento ai diversi indici di edificabilità. Prevede, poi, un sistema gerarchico di strumenti pianificatori all'interno del quale, in primo luogo si collocavano i piani urbanistici programmatici (il **Piano Regolatore Generale** ed il **Programma di Fabbricazione**) per la disciplina dell'intero territorio, in secondo luogo, i piani attuativi (**Piani Particolareggiati** ed altri) per la progettazione specifica delle singole aree urbane ed, in terzo luogo, il Regolamento Edilizio, per la disciplina puntuale delle distanze, delle altezze, dell'ornato e delle altre prescrizioni costruttive dei singoli edifici. Si prevedevano poi le licenze edilizie per l'attuazione concreta delle prescrizioni dei piani, posto che attraverso di esse si autorizzavano soltanto le costruzioni e gli altri interventi edili ad essi conformi. Nel dettaglio, la legge urbanistica:

INTRODUCE DUE LIVELLI DI PIANIFICAZIONE DELL'USO DEL SUOLO

1° LIVELLO = SINGOLI AGGREGATI URBANI	2° LIVELLO = PORZIONI PIÙ AMPIE DI TERRITORIO
A) <u>Piani regolatori generali</u>: sono obbligatori per i Comuni compresi in appositi elenchi approvati con D.M.LL.PP. Necessitano di Piani di esecuzione. B) <u>Programma di fabbricazione</u>: che i Comuni diversi da quelli di cui sopra, devono includere nel regolamento edilizio. Indica i limiti delle zone urbane e dei tipi edilizi.	<u>Piani territoriali di Coordinamento</u>, per porzioni di territorio più ampie di quelle dei singoli centri abitati, INDIVIDUATE DAL MINISTRO DEI LL.PP
Tra il 1° ed il 2° livello si incuneano i <u>Piani regolatori intercomunali</u> da formarsi quando, per le caratteristiche di sviluppo di più comuni limitrofi, è opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei comuni stessi.	

Il sistema delineato dalla legge n. 1150 del 1942 non trovò attuazione, poiché le necessità ricostruttive insorte all'indomani della cessazione delle ostilità belliche, resero indispensabile il ricorso a piani di emergenza, in deroga alle prescrizioni delle legge urbanistica.

Venne così emanato il **d.l. n. 1042 del 27 ottobre 1951**, che obbligò i Comuni, compresi in un apposito elenco, alla compilazione di "un Piano di Ricostruzione" per l'individuazione delle zone destinate a demolizione, a ricostruzione e delle zone destinate a servizi, sia all'interno che all'esterno del perimetro edificato. Detti piani dovevano avere valore di Piano Particolareggiato e validità quinquennale, rinnovabile con delibera comunale. La loro efficacia, comunque, è poi stata prolungata fino al 31 dicembre 1970.

Nel 1967, in seguito alla frana di Agrigento, venne emanata la legge n. 765 del 6 agosto 1967, detta anche “legge Ponte” che avrebbe dovuto costituire un ponte fra la legge urbanistica del 1942 e la futura legge organica di riforma in materia.

In base alla sue prescrizioni, tutti i Comuni dovevano avere una pianificazione urbanistica e questa doveva, tendenzialmente, riguardare l'intero territorio comunale, di modo che tutto il territorio nazionale venisse ad essere regolamentato. Nelle poche “zone bianche”⁴⁷ residue nell'ambito dei singoli comuni e nei comuni privi di strumento urbanistico, l'art. 17 della legge Ponte dettava dei rigidi e restrittivi standards costruttivi, con livelli minimi di edificabilità validi per tutto il territorio nazionale (cd. standard generale). La legge dettava, inoltre, altri standards minimi, inderogabili della pianificazione urbanistica, in tema di distanze, altezze, dimensioni e cubature, che andavano ad aggiungersi a quelli già previsti dal Codice Civile. Questi ulteriori standards, detti speciali, stabiliti con Decreto Ministeriale, obbligavano gli organi comunali di pianificazione al recepimento nei propri strumenti urbanistici.

In particolare:

↓ LEGGE PONTE (legge n. 765/67) punto debole della legge: rilancia artificiosamente l'edilizia privata ma, poiché questa risultava essere svincolata da ogni controllo pubblico, la legge Ponte, in realtà, favorì sostanzialmente la speculazione. In soli due anni vennero portate a compimento tante costruzioni quante erano state precedentemente realizzate in un decennio e sulle Amministrazioni comunali ricadde l'onere di provvedere ad un relevantissimo numero di opere di urbanizzazione primarie e secondarie	INTRODUCE: ▪ lo snellimento delle procedure di approvazione dei P.U.G. con fissazione di termini perentori e previsione di poteri sostitutivi in caso di inadempienze degli organi comunali; ▪ i limiti tassativi di edificabilità in mancanza di un piano urbanistico generale; ▪ l'introduzione del piano di lottizzazione convenzionato come strumento alternativo, rispetto al piano particolareggiato, per l'esecuzione del piano regolatore generale; ▪ la determinazione dei limiti inderogabili di densità alla edificazione privata e di standards minimi di servizi pubblici; ▪ l'estensione dell'obbligo di richiedere la licenza edilizia a qualsiasi costruzione ed alle opere di urbanizzazione; ▪ l'aggravamento delle sanzioni penali previste per l'inosservanza di norme urbanistiche.
---	---

Ciò premesso, si riportano di seguito, in maniera assolutamente sintetica, le ulteriori altre tappe fondamentali nella storia del diritto urbanistico, le quali sono:

⁴⁷ Le cd. “Zone bianche” sono quelle non regolamentate dalla normativa di piano e non caratterizzate, quindi, nelle tavole grafiche, da alcuna colorazione. Il Consiglio di Stato le ha tradizionalmente considerate come zone di libera edificabilità, assoggettate soltanto ai limiti sulle distanze e sulle altezze stabiliti dal Codice civile e dai regolamenti edilizi. Tali limiti, però, non riguardano prescrizioni di tipologia edilizia, in relazione alle quali devono ritenersi applicabili a dette zone gli standards obbligatori per i Comuni sprovvisti di piano urbanistico e le limitazioni edificatorie stabilite dall'art. 9 T.U. n. 380/2001 e dalla eventuale normazione regionale.

1. Sentenza della **Corte Costituzionale n. 55 del 29 maggio 1968** che sancisce la illegittimità dei vincoli a tempo indeterminato all'edificabilità;
2. **Legge n. 1187 del 1968** che stabilisce un limite temporale di durata massima per la validità dei vincoli all'edificabilità derivanti dai piani urbanistici;
3. **Legge n. 865 del 1971**, cd. legge sulla Casa, che prevedeva la possibilità di esproprio di suoli nell'ambito dei cd. "Piani di Zona" limitando l'indennizzo al solo prezzo di valore agricolo degli stessi;
4. **DPR n. 616 del 1977**, che ha attribuito alle Regioni la competenza esclusiva in materia urbanistica;
5. **Legge n. 10 del 1977**, cd. legge Bucalossi, che ha tentato di innovare il regime di edificabilità dei suoli, separando la titolarità del diritto di proprietà – in capo al proprietario – dalla titolarità dello *Jus Aedificandi* – in capo allo Stato; trasforma la licenza edilizia in concessione proprio perché, con essa lo Stato avrebbe dovuto concedere ai privati l'esercizio di un proprio diritto;
6. Sentenza della **Corte Costituzionale n. 5 del 1980**, con la quale, fra l'altro, la Corte rilevò che la legge Bucalossi in realtà non aveva trasferito alcuna facoltà dai privati proprietari allo Stato, con la conseguenza che lo *Jus Aedificandi* permaneva in capo ai privati e che la concessione edilizia era in realtà una autorizzazione in senso tecnico, poiché non concedeva l'esercizio di una facoltà dei privati, previo accertamento della conformità all'interesse generale (così come fissato dagli strumenti urbanistici);
7. **Legge n. 94 del 1982**, cd. legge Nicolazzi, che semplificò la procedura per il rilascio della concessione e della autorizzazione edilizia, introducendo anche forme di silenzio-assenso;
8. **Legge n. 47 del 1985**, cd. legge sul Condono, con la quale il legislatore affronta, per la prima volta il tema dell'abusivismo edilizio, riordinando ed inasprendo il quadro sanzionatorio ed introducendo nuovi e più efficaci strumenti repressivi (intervento del giudice e degli organi della Amministrazione Statale, quali il Prefetto). Tale legge porta il nome di legge sul Condono poiché il vero motivo che spinse il legislatore alla sua emanazione fu una sanatoria della gran parte degli abusi preesistenti, con termini poi prorogati (Legge n. 68/1988) per mere ragioni di bilancio;
9. **Legge n. 142 dell'8 giugno 1990**, che ha dettato nuovi principi dell'ordinamento dei Comuni e delle Province, apportando anche importanti novità per le competenze degli Enti locali in materia di gestione del territorio e di urbanistica. Introduce il Piano Territoriale di Coordinamento di competenza della Provincia, individua la città metropolitana, quale nuovo organo di governo delle aree urbane, cui vengono demandate le competenze concernenti la

pianificazione territoriale dell'area metropolitana; introduce l'accordo di programma quale istituto per la realizzazione di interventi che richiedono l'azione integrata di una pluralità di soggetti pubblici;

10. **Legge collegata alla finanziaria 1997**, legge n. 662 del 23 dicembre 1996, che, modificando la legge del 1993, ha ridisciplinato il procedimento concessionario. La legge n. 493 del 4 dicembre 1993 sostituì all'assentimento silenzioso una articolata procedura di rilascio caratterizzato dalla previsione di un controllo sostitutivo da parte della Regione, con l'eventuale nomina di un commissario *ad acta* presso il Comune inadempiente;
11. **Riforma Bassanini**, che, a partire dalla legge n. 59 del 1997, prevede una semplificazione del procedimento concessionario attraverso un'ampia delegificazione in materia. La Bassanini Bis (legge n. 127 del 1997) ha assegnato ai dirigenti degli Enti locali la competenza a rilasciare le concessioni e le autorizzazioni edilizie, competenza che, con la legge Bassanini Ter (legge n. 191 del 1998) è stata ulteriormente estesa a tutti i provvedimenti di sospensione dei lavori, abbattimento o riduzione in pristino di competenza comunale, nonché ai poteri di vigilanza edilizia o di irrigazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione statale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico-ambientale. Senza entrare nel merito dell'impianto riformistico delle leggi Bassanini si segnalano solo gli estremi della normativa più significativa per l'argomento in esame. In particolare: il **DPR n. 447 del 20 ottobre 1998** (modificato dal DPR n. 440 del 7 dicembre 2000), con cui è stato emanato il Regolamento per tutto quanto concerne gli impianti produttivi e la determinazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi; le **leggi annuali di semplificazione** (n. 50 del 1999 e la n. 340 del 2000); al **Testo Unico in materia di Beni Culturali ed Ambientali** (d.lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999), regolarmente entrato in vigore; il **Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità** (DPR n. 327 dell' 8 giugno 2001) ed il **Testo Unico in materia di edilizia** (DPR n. 380 del 6 giugno 2001). Per completezza vanno poi menzionate la **legge n. 443 del 21 dicembre 2001** che ha notevolmente ampliato l'ambito di applicazione della denuncia di inizio attività e la **legge n. 448 del 28 dicembre 2001 (Finanziaria 2002)** che, in particolare, ha già modificato alcune disposizioni del Testo Unico in materia di edilizia;
12. **Sentenza della Corte Costituzionale n. 303 del 25 settembre – 1° ottobre 2003**, esaminata nel precedente paragrafo.

3.1 TUTELA PAESAGGISTICA - TUTELA URBANISTICA- PIANIFICAZIONE REGIONALE

La tutela paesaggistica è del tutto compatibile con la tutela urbanistica, trattandosi di forme complementari di protezione, preordinate a curare, con diversi strumenti, distinti interessi pubblici.

Si è più volte pronunciata sull'argomento la Corte Costituzionale che, a più riprese (Sentenza n. 151 del 27 giugno 1986, Sentenza n. 927 del 26 giugno 1990, Sentenza n. 343 del 15 luglio 1991 e Sentenza n. 378 del 27 luglio 2000), ha osservato che:

1. Le Regioni hanno la possibilità di scelta tra due strumenti di pianificazione territoriale:
 - a) i Piani Territoriali Paesistici;
 - b) i Piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistico-ambientali.

Come abbiamo già visto, i primi sono disciplinati dall'art. 5 della Legge n. 1497 del 1939 e dall'art. 23 del Regolamento di Attuazione R.D. n. 1357 del 1940; i secondi trovano la loro iniziale disciplina, come Piani Territoriali di Coordinamento, nell'art. 5 della Legge n. 1150 del 1942, sono regolati adesso dalla legislazione regionale.

2. Il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento si presenta in rapporto di subordinazione al Piano Territoriale Regionale così come i piani regolatori comunali. Quindi il piano Territoriale Provinciale di Coordinamento deve sottostare alla programmazione regionale e la Legge Regionale può determinare ogni criterio direttivo al riguardo.
3. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale opera con le tecniche e gli effetti propri degli strumenti di pianificazione urbanistica, ancorché teleologicamente orientato verso l'obiettivo preminente della protezione di valori estetico-culturali. Se la regione segue la via alternativa (al piano Paesistico) dello strumento di pianificazione urbanistica (sia pure anche con valenza paesistica ed ambientale) non esiste un limite territoriale alle sole zone elencate nel comma quinto dell'art. 82 del DPR n. 616 del 1977 (ora art. 146 del d.lgs n. 490 del 1999).

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

NORMAZIONE GENERALE

Tavola 12

NORMATIVA STATALE			
LEGGE	31 marzo 1903	254	Legge Luzzatti
R.D.	28 aprile 1938	1165	T.U. sull'edilizia popolare ed economica
LEGGE	18 aprile 1962	167	Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare
LEGGE	14 febbraio 1963	60	Liquidazione del patrimonio edilizio della Gestione INA-Casa e istituzione di un programma decennale di costruzione alloggi per lavoratori
LEGGE	22 ottobre 1971	865	Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica
LEGGE	27 giugno 1974	247	Norme per accelerare i programmi di edilizia residenziale
LEGGE	28 gennaio 1977	10	Norme in materia di edificabilità dei suoli
D.P.R.	24 luglio 1977	616	Attuazione della delega di cui all'art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382 (art. 80)
LEGGE	8 agosto 1977	513	Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica. Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica
LEGGE	27 luglio 1978	392	Disciplina delle locazioni di immobili urbani. Artt da 12 a 22, e art. 24
LEGGE	5 agosto 1978	457	Norme per l'edilizia residenziale art 21 (Piano decennale per l'edilizia)
LEGGE	15 febbraio 1980	25	Conversione in legge del d.l. 15/12/1979 n. 629. Dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia
LEGGE	25 marzo 1982	94	Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9 recante norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti
LEGGE	22 aprile 1982	168	Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa
LEGGE	5 aprile 1985	118	Conversione in legge del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa
LEGGE	18 dicembre 1986	891	Disposizioni per l'acquisto da parte dei lavoratori dipendenti della prima casa di abitazione nelle aree ad alta tensione abitativa
LEGGE	23 dicembre 1986	899	Conversione in legge del d.l. 20/10/1986 n. 708 recante misure per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative
LEGGE	12 luglio 1991	203	Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 13/5/1991, N. 152, recante provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa
LEGGE	17 febbraio 1992	179	Norme per l'edilizia residenziale pubblica (art. 5 Fondo speciale di rotazione per l'acquisizione aree e urbanizzazioni)
LEGGE	4 dicembre 1993	493	Conversione in legge del d.l. 5/10/93 n. 398 concernente le disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia
LEGGE	24 dicembre 1993	537	Interventi correttivi di finanza pubblica (art. 9)
LEGGE	24 dicembre 1993	560	Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica
LEGGE	23 dicembre 1996	662	Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (art. 2 commi 62-85)
LEGGE	27 dicembre 1997	449	Misure di razionalizzazione della finanza pubblica (artt. 1-2)
D.LGS.	31 marzo 1998	112	Conferimento delle funzioni e dei compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali in attuazione del Capo I della l. 15 marzo 1997 n. 59
LEGGE	9 dicembre 1998	431	Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo
CIPE	22 dicembre 1998	153	L. 179/92 Riparto fondi ex Gescal edilizia residenziale
D.LGS.	31 marzo 1998	109	Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449
LEGGE	30 aprile 1999	136	Norme per il sostegno e il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale
CIPE	30 giugno 1999	100	L. 431/1998: Riparto risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione
CIPE	4 agosto 2000	73	L. 431/1998: Riparto risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione relative al 2000
LEGGE	14 novembre 2000	338	Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari
DPCM	22 dicembre 2000		Trasferimento di beni e risorse finanziarie, umane, strumentali e organizzative per l'esercizio delle funzioni conferite dal d.lgs 112/98 alla regione Veneto e agli Enti locali della Regione
LEGGE	8 febbraio 2001	21	Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione
D.M.	27 dicembre 2001	2521	Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000"
D.M.	27 dicembre 2001	2522	Programmi innovativi in ambito urbano (Contratti di quartiere II)
D.M.	27 dicembre 2001	2523	Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto"
D.M.	30 dicembre 2002		Modifiche al decreto 27 dicembre 2001 relativo ai programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di quartiere 2"
D.M.	30 dicembre 2002		Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, co. 3, l. 431/98 nonché dei contratti di locazione transitori e per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1 2 3 stessa legge
LEGGE	12 novembre 2004	269	Conversione in legge, con modif. , del d.l. 13/9/04 n. 240, recante per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla l. 431/98
LEGGE	26 luglio 2005	148	Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 27/5/2005 n. 86, recante misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio

1 PIANIFICAZIONE NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Nel fare esplicito rimando all'apposita partizione del presente referto, denominata "Premessa", si ricorda che negli anni '80 e '90 la pianificazione del settore è regolamentata da una legislazione ordinaria e da una legislazione di emergenza. Entrambe ampliano le finalità e lo sfruttamento delle sinergie e soddisfano una duplice necessità: il bisogno di casa dei cittadini e l'esigenza di una migliore qualità della vita attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione urbana. Ne conseguono nuove figure pianificatorie (che si basano sulle risorse complessive destinate all'ERP) che si aggiungono al piano di zona per l'edilizia economica e popolare previsto dalla prima legge di riordino⁴⁸, infatti, mentre prima gli interventi per l'edilizia residenziale pubblica dovevano essere utilizzati all'interno dei piani di zona, oggi la rigidità di tale impostazione tende a stemperarsi.

Prima di passare alla disamina della normativa pianificatoria, si rende comunque necessario ripercorrere, sia pure in maniera molto sintetica, alcune tappe normative fondamentali derivanti dalle leggi nn. 179/1992, 493/1993, 431/1998 e 338/2000.

Legge 17 febbraio 1992, n. 179 (art. 5, Fondo speciale di rotazione per acquisizione aree e urbanizzazioni)

Il fondo speciale di rotazione veniva istituito a decorrere dal 1° gennaio 1992 presso la Sezione Autonoma della Cassa Depositi e prestiti per la concessione di mutui decennali, senza interessi, **finalizzati all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale, ovvero all'acquisto di aree edificate da recuperare**. Al finanziamento si provvedeva con i rientri dei mutui concessi ai sensi dell'art. 3 del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 25 marzo 1982, n. 94, e dell'art. 3, comma 10, del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito in legge, con modificazioni, dalla l. 5 aprile 1985, n. 118, e con le somme provenienti da fondi già assegnati ai sensi dell'art. 45 della legge 865/1971, la cui concessione fosse stata dichiarata decaduta per la mancata utilizzazione degli stessi, in base ai criteri stabiliti dal Comitato per l'edilizia residenziale (CER).

⁴⁸ La legge n. 167/1962.

Il CER, infatti, assegnava annualmente le disponibilità sul fondo alle Regioni, le quali, entro i successivi 3 mesi, dovevano provvedere, pena revoca, alla loro ripartizione tra i Comuni e/o consorzi di comuni che ne avessero fatto richiesta motivata e che avessero interamente impegnato le somme eventualmente loro già assegnate, con utilizzo non inferiore al 30% di ogni singolo finanziamento. Entro i limiti delle disponibilità assegnate alle singole regioni, la Sezione Autonoma della Cassa Depositi e Prestiti provvedeva alla concessione di mutui secondo modalità e criteri stabiliti con apposito decreto del Ministro del Tesoro di concerto con il Ministro dei LL.PP. Il finanziamento doveva essere utilizzato almeno parzialmente entro il primo anno dal provvedimento di concessione del mutuo: in caso di non utilizzo del finanziamento, la Cassa Depositi e Prestiti doveva provvedere alla revoca dello stesso, e le somme rese disponibili riaffluire nel fondo per le successive assegnazioni.

Legge 493/93, art. 11 "Conversione in legge del d.l. 5/10/93, n. 398, concernente le disposizioni per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia"

I fondi previsti dalla legge 14 febbraio 60 e ss.mm., nella misura fissata dai programmi regionali, sono destinati alla realizzazione di interventi del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nell'ambito dei **programmi di recupero urbano**, definiti come "un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie (..) e secondarie (..), alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'insediamento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici".

Tali programmi da realizzare con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti da soggetti pubblici e privati al Comune, che **definisce le priorità** dei programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi. Al CER viene demandata la determinazione di modalità e criteri generali per la concessione dei contributi, l'individuazione delle zone urbane interessate e i criteri per la determinazione delle tipologie di intervento.

Sono previsti anche accordi di programma ai fini dell'approvazione dei P.R.U. (**P**rogrammi di **R**ecupero **U**rbano)

Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (art. 11, Fondo Nazionale)

Il Fondo nazionale, istituito ai sensi **dell'art. 11 della legge 431/98** presso il Ministero LL.PP, con dotazione stabilita annualmente dalla legge finanziaria, avente come soggetti beneficiari i conduttori con i requisiti minimi

individuati con decreto ministeriale del 7/6/1999, prevede che le somme assegnate al Fondo siano utilizzate per la concessione di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili, di proprietà sia pubblica sia privata, ovvero, laddove possibile, di sostenere le iniziative intraprese dai comuni anche attraverso la costituzione di istituti o di agenzie per la locazione o attraverso attività di promozione in convenzione con cooperative edilizie per la locazione, tese a favorire la mobilità nel settore attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione in periodi determinati.

Le risorse assegnate al Fondo sono ripartite entro il 31 gennaio di ogni anno tra le Regioni in relazione al fabbisogno accertato dalle Regioni per l'anno precedente e comunicato al ministero entro il 30 ottobre e in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle Regioni stesse. Le Regioni provvedono alla ripartizione tra i comuni sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con risorse proprie alla realizzazione degli interventi stessi.

E' demandata ai Comuni la definizione dell'entità e delle modalità di erogazione dei contributi nonché l'individuazione, con appositi bandi pubblici, dei requisiti dei conduttori beneficiari, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi individuati dal D.M. LL.PP. del 7/6/99.

Legge 14 novembre 2000, n. 338

Per il triennio 2000-2001 e 2002 autorizza una spesa di complessive 60 mld di lire per la costruzione di nuovi edifici o acquisto di aree ed edifici da adibire ad alloggi per studenti universitari nonché interventi di manutenzione straordinaria, il recupero e la ristrutturazione di immobili, già adibiti o da adibire ad alloggi per studenti universitari da parte delle regioni. A decorrere dal 2003 dispone che l'ammontare della spesa venga determinata dalla legge finanziaria. Gli interventi previsti dalla l. 338/2000 possono essere affidati a soggetti privati o a società di capitali pubbliche o a società miste pubblico-private anche a prevalente capitale privato.

1.1 RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si afferma intorno agli anni '70. I piani di recupero sono normati dalla legge n. 457/1978: rientrano nell'ambito degli interventi dell'edilizia residenziale pubblica.

SCOPO: riuso del patrimonio edilizio esistente attraverso la ricognizione delle zone da recuperare e la formazione dei piani attuativi di recupero;

ZONE DI RECUPERO: aree ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Ciò avviene attraverso la

conservazione, il risanamento, la ricostruzione e la migliore utilizzazione di detto patrimonio. Le zone di recupero possono riguardare anche singoli immobili. Esse sono individuate dal P.R.G. e, successivamente con deliberazione del Consiglio comunale;

PIANO DI RECUPERO: vale come il piano particolareggiato. Viene approvato entro 3 anni dalla delibera della sub-zonizzazione, pena la decadenza;

SUB-ZONIZZAZIONE: individua gli immobili, gli isolati, le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato ad un successivo atto pianificatorio che, appunto, è il piano di recupero;

FORMAZIONE: redazione, adozione, osservazioni, opposizioni; delibera consiliare di decisione alle opposizioni e di approvazione definitiva del piano;

CONTENUTI: il piano indica la disciplina per il recupero e le unità minime di intervento. Gli interventi si distinguono in: interventi leggeri (manutenzione ordinaria/straordinaria); interventi pesanti e ristrutturazione urbanistica (solo se a monte gli interventi sono previsti nel P.R.G.);

ATTUAZIONE: provvedono i privati, attraverso convenzionamento oppure provvedono i Comuni, anche in via sostitutiva, nei confronti dei privati inadempienti.

1.2 NUOVI STRUMENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Trattasi di nuovi strumenti di intervento nelle aree urbane caratterizzati dalla plurifunzionalità degli interventi, dal loro stretto legame con i mezzi finanziari a disposizione e dalla idoneità a coinvolgere vari soggetti, pubblici e privati. Come rilevato anche dalla Corte Costituzionale (sent. n. 393 del 19 ottobre 1992), non sempre è agevole la individuazione di detti strumenti nella tradizionale sequenza della pianificazione urbanistica.

Essi sono:

- **Programma integrato di intervento** (destinati a cadere con la normazione successiva) – art. 16, legge n. **179/1992** – strumento di pianificazione plurifunzionale. Integra diverse tipologie di intervento; incide sulla riorganizzazione urbanistica (date le dimensioni) rende possibile il concorso di più operatori nonché la convergenza di risorse finanziarie pubbliche e private. L'obiettivo è quello di coordinare i vari interventi al fine di integrare le diverse tipologie. Ribalta il criterio verticistico proprio della pianificazione urbanistica tradizionale. Ai programmi può essere destinata (dallo Stato o dalle Regioni) parte dei fondi stanziati per l'edilizia residenziale.

- **Programmi di recupero urbano (P.R.U.)** – strumento urbanistico esecutivo, trattasi di programma pianificatorio di dettaglio - sono previsti dal d.l. n. 398/1993, convertito nella legge **04/12/93, n. 493** – rappresentano l'insieme sistematico di opere atte a realizzare, mantenere e ammodernare le urbanizzazioni primarie, edificazione di completamento dei complessi urbanistici esistenti, inserimento di elementi di arredo, manutenzione ordinaria e straordinaria. Le opere sono finalizzate all'edilizia sovvenzionata ed agevolata (purchè localizzate nei piani di zona), all'edilizia IACP e Comuni (fuori dai Piani di zona), all'edilizia di altri Enti locali e Stato. La loro caratteristica è data dalla unitarietà della proposta determinata dall'integrazione organica delle diverse zone urbane di intervento e dalla correlazione tra le diverse tipologie di intervento. I soggetti proponenti possono essere soggetti pubblici (IACP, Comuni, anche consortili) e soggetti privati (anche associati).
- **Contratti di quartiere** – particolare tipo di programma di recupero urbano disciplinato dal DM 22 ottobre 1997-sono destinati all'attuazione di interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata. Hanno funzione anche di recupero sociale⁴⁹. Devono essere compresi nei piani di edilizia economica e popolare e sono soggetti al piano di recupero adottato dal Comune.
- **Programmi di riqualificazione urbana** (art. 2, legge n. **179/1992**, attuata con DM 21 dicembre 1994 in parte modificato dal DM 30 ottobre 1997): sono piani attuativi riguardanti interventi che devono ricadere all'interno di zone in tutto o in parte già edificate. Possono porsi come variante agli strumenti urbanistici generali attraverso accordi di programma.
- **Interventi di trasformazione urbana** (art. 17, comma 59, legge n. **127/1997**): sono interventi di particolare complessità, la cui progettazione e realizzazione potrà richiedere la formazione di apposita società di trasformazione urbana⁵⁰. La disciplina relativa è fissata dall'art. 120 del d.lgs. n. 267/2000. Il Comune con delibera del Consiglio individua le aree. La delibera è equiparata al piano attuativo e costituisce dichiarazione di pubblica utilità, anche per quelle aree non interessate da opere pubbliche. Per la costituzione delle società non è previsto alcun vincolo di partecipazione maggioritaria del

⁴⁹ Essi ineriscono a quartieri a diffuso degrado, a scarsa coesione sociale ed a marcato disagio abitativo. I contratti oltre alla componente urbanistica si caratterizzano per una componente sociale volta a promuovere la formazione professionale, all'incremento della occupazione, al recupero dell'evasione scolastica etc.

⁵⁰ Le Città metropolitana ed i Comuni, anche con la partecipazione della Province e della Regioni possono costituire società per azioni per la progettazione e la realizzazione di detti interventi.

capitale pubblico e gli azionisti privati devono essere individuati attraverso il modulo procedimentale dell'evidenza pubblica.

- **Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)** – sono programmi innovativi che hanno ricevuto le disponibilità finanziarie non utilizzate per i programmi di riqualificazione urbana di cui al D.M. 21/12/94 -. Sono disciplinati dal D.M. 8 ottobre 1998, n. 1169, riguardano i sistemi metropolitani con deficit infrastrutturale. Soggetti promotori sono i Comuni i quali devono assicurare la coerenza con gli altri strumenti di pianificazione, salvo il promuovimento di programmi d'intesa in caso di riscontrata non coerenza.
- Infine, la legge del 2001 recante “Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione” prevede il **programma sperimentale per la riduzione del disagio abitativo e programma innovativo in ambito urbano.**

1.3 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il primo strumento urbanistico del settore è il **Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)**, che è uno strumento urbanistico di attuazione del programma residenziale pubblico, equiparato al piano particolareggiato atto a definire ed inquadrare urbanisticamente comprensori di aree da destinare alla costruzione di case economiche e popolari ed ai servizi ed alle opere complementari, urbani e sociali.

Esso assolve a due funzioni ben precise:

- inquadra gli interventi di edilizia residenziale pubblica in un razionale disegno urbanistico (evita i ghetti);
- fornisce ai Comuni la possibilità di espropriare le aree necessarie alla costruzione degli alloggi popolari e alla realizzazione dei relativi servizi.

Le aree devono essere comprese, di preferenza, nelle zone denominate “C” degli strumenti urbanistici generali (zone di espansione dell'aggregato urbano) e se ciò non è possibile si provvede a mezzo di modifiche ai piani regolatori. La legge non consente la predisposizione del piano di zona non inquadrato in uno strumento urbanistico più vasto (P.R.G./Programma di fabbricazione) onde evitare la programmazione dell'edilizia economica e popolare assuma il carattere di pianificazione settoriale. Le aree da ricomprendere nei piani di zona devono essere scelte, di norma, nelle zone destinate ad edilizia residenziale nel P.R.G.

(preferibilmente in quelle di espansione dell'aggregato urbano) ovvero, se ciò non è possibile, il piano di zona può introdurre modifiche ai piani regolatori (varianti).

Il dimensionamento del piano è la risultante di due operazioni:

1. calcolo del fabbisogno abitativo (sulla base di una ragionevole previsione dell'evoluzione demografica);
2. calcolo della superficie di terreno occorrente per soddisfare tale fabbisogno (alloggi, vani o metri cubi, indici di densità edilizia $-mc/ab-$). Per la giurisprudenza, ai fini del calcolo bisogna guardare anche ad altri elementi quali l'esigenza del rinnovato modo di vivere della popolazione.

Ciò impone la determinazione della misura dell'intervento pubblico sulla base di **dati previsionali concreti ed attuali**. Per quanto, poi, concerne la localizzazione dei Piani, si demanda all'Ente comunale la scelta attraverso l'utilizzo di un ampio potere discrezionale, comunque ispirato a criteri di logica e di razionalità. I piani possono, altresì, contenere: le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione e trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

1.4 FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PIANI DI ZONA

Il procedimento di formazione del piano di zona si articola nelle fasi della compilazione, adozione, approvazione, pubblicazione.

Nello specifico:

Formazione	Compilazione	Deposito nella segreteria comunale per 10 giorni; avviso all'albo; inserzione FAL e manifesti.
	Adozione	
	Approvazione	
	Pubblicazione	

APPROVAZIONE: comporta: dichiarazione di pubblica utilità *ope legis*, oltre a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza. Dapprima era di competenza della Regione, oggi è di competenza del Comune, ad eccezione del Piano di Zona, variante al P.R.G., per i comuni a rischio sismico, per i quali occorre il parere

dell'Ufficio del genio civile. Se il piano costituisce variante al P.R.G., l'approvazione deve ritenersi di competenza regionale. Il carattere di variante sussiste nei casi in cui la perimetrazione del piano includa zone non residenziali, ovvero quando le localizzazioni dei servizi riguardino aree diverse da quelle a tal fine individuate dallo strumento generale, nonché in tutte le ipotesi di modifica delle previsioni del piano generale relative alle volumetrie, alla tipologia edilizia, alle altezze o alle distanze. Il Piano si intende comunque approvato qualora la Regione non si pronunci nel termine prescritto dalla legge regionale, che non può essere superiore a 120 giorni dalla presentazione del progetto adottato.

PIANI DI ZONA = PIANI PARTICOLAREGGIATI: si applicano le misure di salvaguardia di cui alla legge n. 1187/1968.

EFFICACIA PIANO: 18 anni elevabili a 20 per giustificati motivi.

CONTROLLO SULLA FASE ESECUTIVA: spetta al Comune.

ATTUAZIONE: a mezzo di programmi pluriennali di attuazione (approvati dal Consiglio comunale entro sei mesi dall'approvazione degli anzidetti piani, in caso di inerzia è previsto l'intervento sostitutivo della regione mediante la nomina di un commissario *ad acta* ex art. 2, d.l. 115/1974 convertito in legge 27/06/1974, n. 247).

I programmi di attuazione costituiscono il presupposto indispensabile per l'espropriazione e devono indicare:

1. l'estensione aree e correlativa urbanizzazione,
2. l'individuazione delle aree da cedere in proprietà o in superficie,
3. la spesa prevista per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria e secondaria,
4. i mezzi finanziari.

I soggetti incaricati dell'attuazione degli interventi possono procedere direttamente all'acquisizione delle aree occorrenti in nome e per conto dei Comuni e d'intesa con essi.

La cessione del diritto di superficie va fatta per una durata che va da 60 a 99 anni.

La cessione in proprietà è ammessa se compresa tra il 20% ed il 40% in termini volumetrici delle aree comprese nei piani. Acquirenti della proprietà dei suoli possono essere: cooperative, singoli (in possesso, chiaramente, dei requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari).

Oggi i Comuni possono cedere in proprietà le aree mediante stipula di apposita convenzione il cui contenuto è determinato dal Consiglio comunale.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

NORMAZIONE REGIONALE

1 QUADRO NORMATIVO – SINTESI

1.1 NORMATIVA REGIONE VENETO

- L.R. 7 dicembre 1979, n. 95: Norme per l'attuazione della legge 5 agosto 1978, n. 457 (norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- L.R. 3 aprile 1980, n. 21: Formazione dell'anagrafe dell'utenza degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente del contributo statale;
- L.R. 2 maggio 1980, n. 34: Finanziamento e integrazione della legge regionale 3 aprile 1980, n. 21 relativa a "Formazione dell'anagrafe dell'utenza degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente del contributo statale";
- L.R. 8 maggio 1980, n. 45: Mutui agevolati per l'edilizia abitativa a favore dei lavoratori emigrati;
- L.R. 6 giugno 1980, n. 87: Interventi regionali per sostenere e favorire l'edilizia residenziale;
- L.R. 30 marzo 1982, n. 12: Integrazione dei finanziamenti necessari per la realizzazione dei programmi di completamento di edilizia agevolata – convenzionata ai sensi dell'art. 38 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- L.R. 19 luglio 1983, n. 40: Norme per la scelta dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia agevolata – convenzionata;
- L.R. 15 aprile 1985, n. 32: Interventi straordinari per favorire la locazione di alloggi e l'acquisizione della prima casa di abitazione;
- L.R. 28 gennaio 1986, n. 5: Provvedimento generale di rifinanziamento e di modifica di leggi regionali per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della regione (legge finanziaria 1986) – art. 8;
- L.R. 28 agosto 1986, n. 45: Finanziamenti straordinari a favore dei Comuni per alloggi da destinare alla locazione;
- L.R. 6 settembre 1988, n. 51: – Convenzione con il CRIACP Veneto per l'istituzione dell'Osservatorio sulla casa;
- L.R. 26 settembre 1989, n. 36 : Interventi straordinari per favorire la locazione;
- L.R. 9 marzo 1995, n. 10: Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica;
- L.R. 2 aprile 1996, n. 10: Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- L.R. 18 gennaio 1999, n. 2: norme per la concessione di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- L.R. 28 gennaio 2000, n. 5: Provvedimento generale di rifinanziamento e di modifica di leggi regionali per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della regione (legge finanziaria 2000) – art. 79;
- L.R. 9 febbraio 2001, n. 5: Provvedimento generale di rifinanziamento e di modifica di leggi regionali per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della regione (legge finanziaria 2001) – art. 6;
- L.R. 13 aprile 2001, n. 11: Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 – artt. 65, 66 e 67;
- L.R. 16 agosto 2002, n. 29: Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – Collegato alla finanziaria 2002 in materia di beni ambientali ed edilizia residenziale pubblica (Novellazione);
- L.R. 9 gennaio 2003, n. 2: Nuove norme a favore dei veneti nel mondo e agevolazioni per il loro rientro – artt. 4 e 20;
- L.R. 1° agosto 2003, n. 16: Disposizioni di riordino e di semplificazione normativa - Collegato alla finanziaria 2003 in materia di mobilità, viabilità, edilizia residenziale, urbanistica ed edilizia – art. 9;
- Statuto ATER Venezia – Adottato in attuazione della l.r. 9 marzo 1995, n. 10 recante: "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica";
- L.R. 23 aprile 2004, n. 11: Norme per il governo del territorio - Legge Urbanistica;
- L.R. 21 ottobre 2004, n. 20: Disposizioni sull'applicazione della l.r. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del Territorio";
- L.R. 28 dicembre 2004, n. 38: Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – collegato alla legge finanziaria 2004 in materia di navigazione a motore sui laghi, lavori pubblici, edilizia residenziale pubblica, difesa del suolo e dell'ambiente;
- L.R. 25 febbraio 2005, n. 8: Disposizioni di riordino e semplificazione normativa – Collegato alla finanziaria 2004 in materia di edilizia residenziale pubblica, viabilità, mobilità, urbanistica ed edilizia.

1.2 PROVVEDIMENTI REGIONE VENETO DI INTERESSE

- Deliberazione della Giunta regionale 26 luglio 2002, n. 2049: “Approvazione bando di concorso per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato. Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 abitazioni in affitto” (Decreto del Ministro della Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27 dicembre 2001, pubblicato nella G.U. – Suppl. Ord. n. 142 del 12.07.2002);
- Deliberazione del Consiglio regionale 31 luglio 2002, n. 74: “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2001-2003 (proposta di deliberazione amministrativa n. 74);
- Deliberazione della Giunta regionale 29 ottobre 2002, n. 3015: “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2001–2003. Indizione bandi di concorso”.

2 NORMATIVA REGIONALE – DISAMINA

2.1 LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 1980, N. 87 (FONDO REGIONALE DI ROTAZIONE)

Nell’ambito dell’obiettivo più generale del riequilibrio del territorio, l’art. 2 della l.r. 87/80 prevede l’istituzione di un **fondo regionale di rotazione** di 10 mld. di lire, per il quadriennio 81-84 (per gli anni successivi lo stanziamento deve essere determinato dalle leggi di bilancio) per l’erogazione, **a favore dei Comuni o dei loro consorzi**, di contributi in conto capitale da utilizzare per **l’acquisizione e l’urbanizzazione primaria delle aree da destinare all’edilizia residenziale nonché per la realizzazione delle altre opere necessarie ad allacciare le aree stesse ai pubblici servizi, in attuazione** dei piani di zona per l’edilizia economica e popolare, dei piani regolatori particolareggiati e dei piani di lottizzazione di iniziativa comunale per interventi di edilizia residenziale.

La legge regionale prevede altresì che il fondo sia utilizzato anche per l’erogazione agli stessi soggetti di contributi in conto capitale senza interessi per l’acquisto di aree edificate da recuperare. I Comuni o loro consorzi devono presentare la domanda di accesso ai contributi entro il 30 aprile di ogni anno. Nei successivi 60 giorni la Giunta regionale presenta al Consiglio la proposta di ripartizione che deve essere coordinata con il programma quadriennale per l’edilizia residenziale. I contributi sono concessi sulla base dell’accertamento compiuto dall’Ufficio del Genio civile ed erogati nella misura del 50% all’atto dell’approvazione

del progetto e per il restante 50% sulla base di un certificato di regolare esecuzione dei lavori redatto dall'Ufficio del genio civile.

La mancata realizzazione dell'intervento produce la revoca dei contributi.

2.2 LEGGE REGIONALE 28 GENNAIO 1986, N. 5 – ART. 8

La finanziaria regionale, allo scopo di integrare i finanziamenti statali previsti dalla l. 5 aprile 1985, n. 118, relativi a contributi individuali, in conto capitale o interessi, finalizzati al recupero e alla costruzione della prima casa, ha autorizzato l'iscrizione in bilancio di 10 mld di lire sul capitolo 40068 (ora 40069) e di 5 mld di lire sul capitolo 40070 quale limite di impegno quindicennale per contributi in c/interessi su mutui da contrarre con istituti di credito convenzionati ai sensi della l. 457/78.

2.3 LEGGE REGIONALE 2 APRILE 1996, N. 10 "DISCIPLINA PER L'ASSEGNAZIONE E FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI ERP" (VERSAMENTO AL FONDO REGIONALE ERP)

L'art. 19 della l.r. 10/1996 (Disciplina per l'assegnazione e fissazione dei canoni degli alloggi ERP) prevede che le somme riscosse dagli enti proprietari o gestori dei canoni di locazione degli alloggi ERP debbano essere impiegate **alla lett. a)** per il versamento al Fondo regionale per l'ERP, il cui utilizzo è definito dalla Giunta per le finalità di cui alla l. 457/78 e ss.mm. nella misura dello **0,50% annuo** del valore locativo del patrimonio costruito, realizzato, o recuperato a totale o parziale carico dello Stato o della Regione. Il versamento viene effettuato su un conto infruttifero regionale entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento. L'utilizzo del fondo di cui al comma 1, lett. a) è definito dalla Giunta regionale per le finalità di cui alla l. 457/78 e ss.mm. ed integrazioni.

Gli enti proprietari o gestori provvedono a trasmettere annualmente alla Giunta regionale un prospetto dimostrativo del pareggio costi-ricavi relativo.

2.4 LEGGE REGIONALE 18 GENNAIO 1999, N. 2 "NORME PER LA CONCESSIONE DI BENEFICI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA". (FONDO DI ROTAZIONE E GARANZIA)

Attraverso la l.r. 2/99 la Giunta provvede attraverso appositi bandi di concorso, ed in sede di approvazione degli stessi, determina le modalità di intervento regionale, l'ammontare massimo del beneficio, nonché le procedure

necessarie alla realizzazione del programma di acquisto, di nuova costruzione o di recupero di alloggi. I soggetti destinatari dei benefici previsti per l'acquisto in proprietà o per il recupero della prima abitazione sono i nuclei familiari privi di alloggio ed in possesso di reddito il cui limite viene stabilito dalla Giunta ogni due anni. Per la costruzione ed il recupero di alloggi da assegnare sia in proprietà sia in locazione, soggetti ammessi al finanziamento sono le imprese di costruzione e loro consorzi, le cooperative di abitazioni e loro consorzi; quest'ultime, unitamente alle ATER sono i soggetti ammessi ai benefici per la costruzione e il recupero di alloggi da destinare alla locazione permanente.

Gli Enti locali sono individuati come soggetti per il recupero delle aree dismesse da destinare ad abitazione.

La Giunta può sottoscrivere con gli Enti locali e con enti operanti in ambito sia regionale, sia nazionale che internazionale, specifici accordi finalizzati a reperire disponibilità supplementari di capitale pubblico e privato da destinare all'ERP; inoltre viene prevista l'istituzione di un **FONDO DI ROTAZIONE E GARANZIA** da utilizzare in base agli obiettivi sociali dei programmi di intervento.

2.5 LEGGE REGIONALE 9 GENNAIO 2003, N. 2 "NUOVE NORME A FAVORE DEI VENETI NEL MONDO E AGEVOLAZIONI PER IL LORO RIENTRO"

La Regione Veneto ha previsto un intervento a favore:

1. dei cittadini italiani emigrati, nati nel Veneto o che, per almeno tre anni prima dell'espatrio, abbiano avuto residenza in uno dei comuni del Veneto e che abbiano maturato un periodo di permanenza all'estero per almeno cinque anni consecutivi;
2. del coniuge superstite e dei discendenti fino alla terza generazione.

Per i residenti da non più di quattro anni che intendano costruire o acquistare un alloggio avente le caratteristiche previste per l'edilizia residenziale pubblica, e che non siano titolari di diritti di proprietà, usufrutto o uso su altro alloggio adeguato né che abbiano ottenuto l'assegnazione di alloggio costruito con contributi pubblici, la Regione può concedere un contributo *una tantum* in conto capitale ovvero un contributo nel pagamento degli interessi relativi a mutui contratti con istituti di credito di durata non superiore ai 15 anni.

Per le iniziative di edilizia residenziale, la Regione ha previsto 2,5 ml di euro da stanziare nel bilancio 2002 nell'UPB U0081 incrementato, mediante riduzione di pari importo dei fondi previsti nell'UPB U0080 "Interventi per programmi di edilizia abitativa pubblica".

Non è stata ancora attuata a quanto previsto dalla l.r. 2/2003: gli stanziamenti attengono ancora alla precedente normativa, l.r. 25/95 "Interventi regionali per i veneti nel mondo", abrogata ma ancora applicata ai procedimenti non ancora conclusi alla data di entrata in vigore della legge 2/2003.

2.6 LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 (NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO – LEGGE URBANISTICA)

Recentemente il legislatore veneto ha approvato una legge organica di riforma della materia urbanistica: la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante la nuova "Legge urbanistica", subito modificata attraverso la l.r. 21 ottobre 2004, n. 20. L'entrata in vigore della legge viene differita all'adozione ed alla pubblicazione nel B.U.R. da parte della Giunta regionale di una serie di provvedimenti esecutivi (puntualmente indicati all'articolo 50 della medesima legge n. 11) di contenuto essenziale per l'applicazione della legge stessa⁵¹. Successivamente con legge regionale n. 20 del 2004, di integrazione della predetta legge n. 11, è stato stabilito che per un periodo di tempo (le scadenze sono diverse a seconda delle fattispecie considerate) la normativa regionale previgente continuasse ad applicarsi per alcuni istituti (varianti ai P.R.G. programmi integrati, ecc.). attualmente, quindi, alcune disposizioni legislative del vecchio impianto normativo sono ancora vigenti e risulteranno definitivamente abrogate solo quando la nuova normativa regionale funzionerà a pieno regime⁵².

La nuova legge rappresenta, per la regione Veneto, la prima realizzazione sistematica del nuovo assetto costituzionale. Essa ridisciplina l'intera materia, innovandola radicalmente e abrogando, contestualmente, una serie precedenti leggi e disposizioni regionali. L'impostazione tradizionale di tutta la materia urbanistica viene radicalmente modificata attraverso la ridefinizione delle competenze di ciascun ente territoriale e l'introduzione delle regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita. A tal fine appare significativo il riferimento di cui all'art. 2, lett. a) circa la *"promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse*

⁵¹ Rispetto alla prima stesura del testo legislativo che subordinava l'entrata in vigore all'adozione ed alla pubblicazione di 4 provvedimenti della Giunta Regionale finalizzati a dettare i criteri applicativi delle disposizioni contenute nei primi 49 articoli della legge, la Giunta regionale ottemperava nei 180 giorni previsti, con delibera n. 3178 datata 8 ottobre 2004.

⁵² Vedi in proposito l'articolo 48 della LR n. 11 del 2004 come integrato dalla l.r. n. 20 del 2004

naturali”, poiché la sostenibilità dello sviluppo può aversi solo quando le scelte urbanistiche, da un lato, siano le più appropriate rispetto al territorio e, dall’altro, quando il concetto maggiormente ricorrente sia dato dalla cd. riqualificazione. Il fatto, poi, che esso debba essere anche durevole impone, per gli amministratori locali, la consapevolezza che le scelte operate in questo campo debbano essere frutto di una valutazione globale delle esigenze di sviluppo del territorio poiché esse devono mantenere la loro validità per tempi lunghi⁵³.

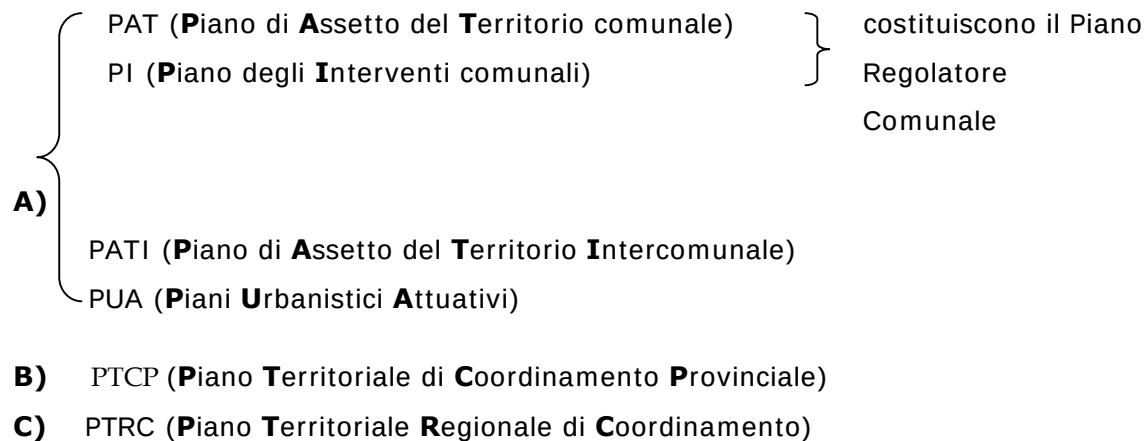
L’art. 1 stabilisce, altresì, i principi sottesi al perseguimento delle finalità della legge (sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza) le quali vanno realizzate attraverso la semplificazione dei procedimenti, l’adozione e l’utilizzo di un **Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)** unificato in grado di fornire elementi conoscitivi raffrontabili, il coinvolgimento (non più semplice partecipazione) dei cittadini e, soprattutto, attraverso il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

Il governo del territorio si attua (art. 2) attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione; i diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza e ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni ed i vincoli automaticamente prevalenti.

La nuova legge mantiene il tradizionale rapporto gerarchico tra i piani, intesa, però, in senso strutturale in quanto ciascun piano di livello superiore indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti pianificatori sottostanti. Infatti i piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi ed i tempi di adeguamento dei piani di livello comunale ed ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il piano di livello inferiore può modificare quello di livello sopraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso.

⁵³ L’articolato mette in relazione sia la durevolezza che la flessibilità dello strumento urbanistico. Durevolezza della pianificazione non coincide con il concetto di rigidità della previsione pianificatoria. In realtà vi debbono essere, nella pianificazione urbanistica, finalità rigide e, quindi, durevoli, che si affiancano ad altre finalità, di minore portata, che, invece, considerata la minore impattazione sul territorio, debbono mantenere un carattere di flessibilità.

Secondo la novella legge la pianificazione del territorio si articola in:



Gli strumenti di governo del territorio sono contenuti nel Titolo II che, al Capo I, definisce il nuovo sistema della pianificazione territoriale comunale ed i rapporti con la pianificazione di coordinamento regionale e provinciale. Essa contiene molti elementi di novità primo fra tutti il fatto che il Piano Regolatore non è più considerato “generale” (PRG) come nella legislazione nazionale, ma diviene “comunale” (PRC). Ulteriore novità la si rinviene nella circostanza che la pianificazione generale comunale non appartiene più ad un unico atto ma si scinde (come evidente nella rappresentazione di cui sopra) in due strumenti: il **PAT**, redatto sulla base di previsioni decennali, ed il **PI**, che si rapporta con il bilancio pluriennale comunale.

Questo significa che il piano regolatore comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il **PAT** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, individuando le caratteristiche invariabili di natura geologica, geomorfologica, idreogeologica, paesaggistica, ambientale, storico- monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi e indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore (intercomunale, provinciale e regionale) e alle esigenze della comunità locale mentre il **PI** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. In buona sostanza, quindi, compito del PAT è quello di definire le linee preferenziali per lo sviluppo insediativo nonché le aree destinate alla riqualificazione e riconversione. Di particolare interesse, ai fini della pianificazione strutturale, il fatto che all'interno del PAT si individuino anche gli

ATO (**A**mbiti **T**erritoriali **O**mogenei) contenenti le quantità dimensionali per ogni singola destinazione d'uso. Il PAT, quindi, detta fondamentalmente norme e criteri per la formazione del piano degli interventi. Il Piano degli Interventi, invece, rappresenta sostanzialmente il Piano Regolatore Generale, si raffronta con il bilancio pluriennale e con piano triennale delle opere pubbliche, definisce le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente nonché le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi. Di conseguenza, il PAT contiene disposizioni strutturali, il PI disposizioni operative.

Per quanto concerne i rapporti tra piani, lo stesso art. 12 dispone il rapporto di sovraordinazione della pianificazione regionale e provinciale nei confronti di quella comunale.

Il **PATI** è il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, lo strumento di pianificazione finalizzato a coordinare scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più Comuni (grande viabilità, insediamenti commerciali, turistici, ecc).

Il **PTCP** è il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, strumento che individua gli obiettivi di sviluppo del territorio provinciale in coerenza con le vocazioni locali e con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idreogeologiche, paesaggistiche e ambientali. Il PTCP indica gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi, delle grandi strutture di vendita. Delinea lo sviluppo delle infrastrutture degli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale.

Infine, il **PTRC** è il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, indica le linee principali di assetto del territorio regionale, le strategie e le azioni per la loro realizzazione.

2.6.1 La nuova legge urbanistica e l'edilizia residenziale pubblica

La nuova legge regionale contiene interessanti novità anche per quanto concerne il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Infatti per la prima volta viene riconosciuta ai Comuni, direttamente dalla legge, la possibilità di riservare delle quote di superficie o di volume all'interno di aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, per la realizzazione dell'ERP ed in questi casi si demanda al PAT il compito di stabilire le misure minima e massima della quota di superficie o di volume da riservare concretamente ad essa, attraverso il PI. Recita l'art. 39: *"1.) Il Piano degli Interventi (PI) può prescrivere che nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica anche mediante la perequazione di cui all'articolo 35. 2.) Le modalità di*

*tale riserva o cessione, anche in rapporto alle aree per servizi, sono stabilite dal piano di assetto del territorio (PAT). 3.) Sono tenuti all'adempimento di cui al comma 1 i Comuni superiori a 25.000 abitanti nonché quelli dichiarati a forte tensione abitativa con provvedimento della Giunta regionale. 4.) Per i Comuni di cui comma 3, la quantità di superficie o di volume da riservare per l'edilizia residenziale pubblica non può essere inferiore al 20%, né superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI; per gli altri Comuni tale quantità non può essere comunque superiore al 40% del totale dell'intervento. 5.) Per le finalità di cui al presente articolo la Giunta regionale può prevedere un apposito progetto strategico ai sensi dell'art. 26".*⁵⁴

A ben vedere, anche il legislatore statale, in origine, aveva espressamente previsto che l'esecuzione dei PEEP potesse essere attuata attraverso l'attività pubblica (Comune) con procedura ablatoria di espropriazione ovvero privatamente dagli stessi proprietari ai quali si imponeva la stipula di una convenzione onde garantire il coordinato utilizzo delle aree ed il raggiungimento degli scopi del PEEP. Tuttavia con la legge n. 865/1971 è stato introdotto l'istituto della concessione del diritto di superficie a tempo determinato delle aree stesse e, nel contempo, è stata preclusa la possibilità per i privati di eseguire direttamente il piano poiché tutte le aree devono essere espropriate e trasferite al patrimonio indisponibile dell'Ente. Solo in seguito i privati possono partecipare all'assegnazione di una quota delle aree in proprietà, con preferenza rispetto a coloro che non hanno subito l'espropriazione, purché in possesso dei requisiti per accedere all'alloggio di edilizia popolare. Questo perché non si deve mirare solo alla realizzazione del piano ma si deve anche assicurare parità di trattamento a tutti i proprietari.

La legge regionale, quindi, torna alle origini, in considerazione anche dell'indubbio vantaggio economico, oltre che di tempo, che l'apertura verso i privati proprietari comporta. Indubbiamente il peso della decisione incombe sul PAT, al quale si demanda di stabilire le modalità di tale riserva o cessione nonché i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica. L'unico parametro, sia pure primario, normativamente previsto, è dato dalla esigenza di equità nella distribuzione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree

⁵⁴ In ambito statale, invece, è la legge n. 167/1962 che, in origine, dettava le disposizioni in merito. Secondo la legge statale, i Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti ovvero capoluogo di provincia, erano tenuti a formare un apposito piano urbanistico per la zona ERP. Gli altri Comuni ne avevano facoltà. Il Piano è decennale, prorogabile motivatamente di un biennio e la sua approvazione equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere ivi previste. Le aree ricomprese nei PEEP rimangono soggette, per tutta la durata del piano, ad espropriazione, tuttavia i proprietari delle stesse possono, con istanza rivolta al Sindaco, chiedere di costruire essi stessi, direttamente sulle aree, fabbricati aventi caratteristiche di abitazione di tipo economico popolare.

e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Del resto l'art. 2 della novella legge, nell'elencare i contenuti e le finalità della stessa, tra le modalità attraverso le quali perseguire le finalità comprende anche il *"coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni individuate ai sensi dell'art. 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale e successive modificazioni, alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali"*. La cd. urbanistica concertata in cui il privato viene ad assumere una posizione del tutto nuova, in quanto direttamente coinvolto nella fase di elaborazione e adozione delle scelte pianificatorie, ha già trovato ingresso nei modelli a compartecipazione tra pubblico e privato denominati "programmi complessi" tra i quali anche i "programmi integrati di intervento" previsti dalla legge n. 179/1992. Di essi, un significativo esempio è dato dal PIRUEA (**P**rogrammi **I**ntegrati di **R**iqualficazione **U**rbana, **E**dilizia e **A**mbientale) previsti dalla legge regionale n. 23/1999, poi abrogata dalla legge regionale n. 11/2004.

Sulla base della normativa oggi vigente, i PIRUEA, quali accordi di programma anche in variante alla pianificazione generale, sono previsti in via generalizzata e senza i limiti imposti dalla precedente legge n. 23. La riqualificazione assume in carattere di finalità della legge, ogni PUA (Programma Urbanistico Attuativo) può avere contenuti ed efficacia del programma integrato mentre i Comuni, attraverso il PAT (Piano d'Assetto del Territorio) possono definire gli obiettivi di riqualificazione ed all'uopo vengono introdotti e disciplinati i cd. crediti edilizi (art. 36).

2.7 PROGETTI PER LA REALIZZAZIONE/REPERIMENTO DI ALLOGGI TEMPORANEI PER IMMIGRATI ED EMIGRATI DI RITORNO

Il programma straordinario per la realizzazione di unità abitative a residenza temporanea di lavoratori stranieri, sia extracomunitaria sia emigrati di ritorno⁵⁵ concretizza quanto contenuto nel Piano Triennale per l'immigrazione.

Il problema dell'alloggio in tale settore assume una particolare rilevanza posto che la legge Bossi-Fini (in materia di immigrazione) stabilisce che la stipula del contratto di soggiorno per il lavoratore subordinato extracomunitario sia

⁵⁵ Trattasi di PROGETTI PILOTA finalizzati alla realizzazione o al reperimento di alloggi temporanei per lavoratori stranieri regolarmente soggiornanti o emigrati di ritorno da paesi extra UE.

vincolata, tra l'altro, alla garanzia da parte del datore di lavoro della disponibilità di un alloggio che rientri nei parametri minimi stabiliti dalla legge sull'ERP.

Tra gli obiettivi principali del Piano, risulta prioritario l'ampliamento della disponibilità degli alloggi temporanei per emigrati di ritorno da Paesi extra UE e immigrati, tramite l'attivazione tempestiva di progetti da concludersi entro il 31 dicembre 2004. La scelta dei primi interventi ha coinvolto le ATER di Padova e Vicenza, in ragione della particolare consistenza del fenomeno migratorio nelle aree di loro competenza. I progetti per il reperimento o realizzazione di alloggi con vincolo d'uso almeno decennale rappresentano un modello d'intervento strutturale anche per le altre aziende del Veneto posto che essi devono prevedere anche le modalità di assegnazione degli alloggi medesimi e di reperimento degli utili derivanti dagli affitti.

La DGR 3871/2002 ha affidato alle ATER di Padova e Vicenza la realizzazione del progetto, prevedendo un cofinanziamento del 50% da parte delle Aziende.



CORTE DEI CONTI
SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO
PER IL VENETO

**INDAGINE
IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
NELL'AMBITO DELLA REGIONE VENETO
Parte II**

Programma di controllo sulla gestione 2004
*(ai sensi dell'art. 3, legge 14 gennaio 1994, n. 20 e dell'art. 7, comma 7, legge 5
giugno 2003, n. 131)*

PRESIDENTE

Bruno Prota

MAGISTRATO ISTRUTTORE E RELATORE

Elena Brandolini

REFERENTE ATTIVITA' DI REVISIONE

Anna Maria Di Donato

ELABORAZIONE SCHEMA RELAZIONE, ANALISI,
ECONOMICO-FINANZIARIA, REVISIONE CONTABILE
E TABELLE

Anna Maria Di Donato
Cristiano Bertaggia
Laura Scaramella

INDICE

Deliberazione	pag.	11
Sintesi	"	13

PREMESSA

1	Finalità e contenuti generali dell'indagine	"	31
2	Metodologia	"	33
2.1	Attività istruttoria	"	35

PARTE I

Quadro normativo e organizzativo

1	Definizione e contenuto di Edilizia Residenziale Pubblica nella Regione Veneto	"	41
2	L'organizzazione. Evoluzione della normativa di settore	"	43
2.1	Conferimento di funzioni ex d.lgs. 112/98	"	46
	<i>Tavola 1 – Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali</i>	"	49

PARTE II

L'attività regionale (breve sintesi)

1	La definizione del fabbisogno abitativo e la programmazione dell'azione regionale	"	53
2	La quantificazione e la ripartizione delle risorse	"	55
3	Attività di controllo e monitoraggio – Ricognizione del raggiungimento degli obiettivi	"	57
4	Lo stato di attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata	"	58
	<i>Tavola 2 – Programmi di edilizia sovvenzionata ante 1998</i>	"	60

PARTE III

Consistenza patrimoniale

1	Descrizione del patrimonio	"	63
1.1	Consistenza del patrimonio	"	65
1.2	Ubicazione nel Peep - Vetustà del patrimonio	"	67
1.3	Valore del patrimonio	"	70
1.4	Dimensione degli alloggi	"	70
1.5	Classificazione degli alloggi	"	71
2	La conoscenza del patrimonio	"	73
2.1	Esistenza di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP di proprietà	"	73
3	Il soggetto gestore	"	75
3.1	Soggetto che gestisce gli alloggi di proprietà dell'Ente. Titolo per la gestione	"	75
4	La cessione degli alloggi agli assegnatari	"	76
4.1	Cessione degli alloggi. Ricavo della cessione. Destinazione del ricavato	"	76
5	L'acquisizione degli alloggi di proprietà statale	"	80
5.1	Agenzia del Demanio	"	80
5.2	ATER e Comuni	"	83

PARTE IV

Gestione patrimoniale

1	La consistenza della gestione	pag. 87
1.1	Suddivisione della gestione	“ 88
2	Il contenuto della gestione	“ 99
2.1	Contenuto ordinario della gestione	“ 99
2.2	Condomini formalmente costituiti. Situazioni di minoranza condominiale. Svolgimento di funzioni di amministratore condominiale	“ 101
3	La quantificazione dei canoni di locazione	“ 106
3.1	Criteri di quantificazione dei canoni. Presupposti per l'applicazione del canone minimo	“ 106
3.2	Entrate per canoni di locazione	“ 107
3.3	Canone medio mensile. Canone minimo	“ 110
4	La morosità e le azioni intraprese per il suo contenimento	“ 111
4.1	Morosità per canoni ERP al 31.12.2003	“ 111
4.2	Morosità nel triennio. Azioni per il recupero della morosità	“ 112
5	L'assegnazione degli alloggi	“ 117
5.1	Ente che provvede all'assegnazione. Procedure di assegnazione. Criteri di determinazione del reddito	“ 117
5.2	Numero alloggi assegnati nel territorio di competenza dell'Ente che provvede all'assegnazione	“ 120
6	L'occupazione degli alloggi	“ 122
6.1	Entità dell'occupazione al 31.12.2003. Mancata occupazione per attesa manutenzione e per attesa assegnazione. Occupazione senza titolo. Azioni per il ripristino della legalità dell'occupazione	“ 122
7	La manutenzione degli alloggi	“ 129
7.1	Numero alloggi interessati da ristrutturazione e risanamento conservativo nell'ultimo quinquennio. Interventi di riatto. Risorse dell'Ente e risorse regionali destinate alla manutenzione ordinaria e straordinaria	“ 129
8	Le caratteristiche soggettive dell'utenza	“ 134
8.1	Archivio anagrafico dell'utenza	“ 134
8.2	Consistenza soggettiva dell'utenza. Situazione reddituale. Classe d'età	“ 135
9	Le movimentazioni del rapporto locativo	“ 136
9.1	Cambio d'alloggio. Descrizione delle procedure di cambio. Volture del contratto di locazione. Cessazioni di utenza	“ 136
10	La cessione degli alloggi	“ 142
10.1	Piani di vendita. Dettaglio dei piani di vendita. Criteri di determinazione del prezzo di vendita	“ 142
11	Rapporto tra dismissione e implementazione patrimonio periodo 1994-2003	“ 148
	Valutazioni e conclusioni	“ 149

TABELLE PARTE III

<i>Tabella 1 – Consistenza patrimoniale - ATER</i>	pag. 159
<i>Tabella 1/a – Consistenza patrimoniale - Amm.ni comunali</i>	“ 160
<i>Tabella 2 – Ubicazione nel Peep - ATER</i>	“ 161
<i>Tabella 2/a - Ubicazione nel Peep - Amm.ni comunali</i>	“ 162
<i>Tabella 2 bis – Ubicazione nel Peep. Vetustà del patrimonio - ATER</i>	“ 163
<i>Tabella 2/a bis – Ubicazione nel Peep. Vetustà del patrimonio – Amm.ni comunali</i>	“ 164
<i>Tabella 3 – Valore del patrimonio</i>	“ 165
<i>Tabella 4 – Dimensione degli alloggi</i>	“ 166
<i>Tabella 5 – Classificazione degli alloggi</i>	“ 167
<i>Tabella 6 - Gestione</i>	“ 168
<i>Tabella 7 – Cessione alloggi – Ricavi ATER</i>	“ 169
<i>Tabella 7/a – Cessione alloggi – Ricavi Amm.ni comunali</i>	“ 170
<i>Tabella 8 – Destinazione dei ricavi</i>	“ 171
<i>Tabella 9 – Trasferimento alloggi dallo Stato</i>	“ 172

TABELLE PARTE IV

<i>Tabella 1 – Consistenza della gestione - ATER</i>	“ 88
<i>Tabella 1 bis – Consistenza della gestione complessiva - ATER</i>	“ 88
<i>Tabella 2 – Consistenza della gestione singole ATER</i>	“ 90
<i>Tabella 3 – Consistenza della gestione - Amm.ni comunali</i>	“ 92
<i>Tabella 3 bis - Consistenza della gestione complessiva - Amm.ni comunali</i>	“ 93
<i>Tabella 4 - Consistenza della gestione singole Amm.ni comunali</i>	“ 96
<i>Tabella 5 – Edifici ERP</i>	“ 101
<i>Tabella 6 - Entrate canoni - ATER</i>	“ 175
<i>Tabella 6/a - Entrate canoni – Amm.ni comunali</i>	“ 176
<i>Tabella 7 - Morosità complessiva</i>	“ 177
<i>Tabella 8 - Morosità nel triennio 2001-2003</i>	“ 178
<i>Tabella 9 - Recupero morosità</i>	“ 179
<i>Tabella 10 – Assegnazioni alloggi</i>	“ 180
<i>Tabella 11 – Alloggi non occupati</i>	“ 181
<i>Tabella 11/a – Alloggi non occupati causa manutenzione e/o assegnazione</i>	“ 182
<i>Tabella 12 – Alloggi occupati senza titolo e azioni per il recupero</i>	“ 183
<i>Tabella 13 – Risanamento e riatto</i>	“ 184
<i>Tabella 14 – Risorse destinate alla manutenzione - ATER</i>	“ 185
<i>Tabella 14/a - Risorse destinate alla manutenzione suddivise per esercizio – ATER</i>	“ 186
<i>Tabella 15 - Risorse destinate alla manutenzione – Amm.ni comunali</i>	“ 187
<i>Tabella 15/a – Risorse destinate alla manutenzione suddivise per esercizio – Amm.ni comunali</i>	“ 188
<i>Tabella 16 – Cambi, vulture e cessazioni</i>	“ 189
<i>Tabella 17 – Cessazioni (dettaglio)</i>	“ 190
<i>Tabella 18 – Piani di vendita</i>	“ 191

DELIBERAZIONE

**REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE DEI CONTI**

La Sezione regionale di controllo della Corte dei conti del Veneto, nell'adunanza del 14 febbraio 2006, composta da:

Bruno PROTA	Presidente
Aldo CARLESCHI	Consigliere
Elena BRANDOLINI	Referendario
Luca FAZIO	Referendario
Alberto RIGONI	Referendario

VISTO l'art. 100, secondo comma, della Costituzione;

VISTO il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con R.D. 12 luglio 1934, n. 1214, e successive modificazioni;

VISTA la legge 14 gennaio 1994, n. 20, recante disposizioni in materia di giurisdizione e controllo delle Corti dei conti;

VISTO il Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo delle Corti dei conti deliberato dalle Sezioni riunite in data 16 giugno 2000 (14/DEL/2000) e le successive modificazioni di cui alla deliberazione delle Sezioni riunite in data 3 luglio 2003 (2/DEL/2003);

VISTO l'art. 7, comma 7, della legge 5 giugno 2003, n. 131 (legge La Loggia);

VISTO il programma di lavoro per l'attività di controllo anno 2005, definito nell'adunanza del giorno 10 dicembre 2004, di cui alla deliberazione n. 5/2004/G e la successiva modificazione di cui alla deliberazione 8/2005/ind.pr del 20 giugno 2005;

VISTO il programma di lavoro per l'attività di controllo anno 2006, definito nell'adunanza del giorno 24 novembre 2005, di cui alla deliberazione n. 19/2005/ind.pr;

VISTA l'ordinanza n. 1/2006/G/Org. dell' 11 gennaio 2006 con la quale il Presidente della Sezione regionale di controllo per il Veneto, ai sensi del comma 5, dell'art. 2 del Regolamento per l'organizzazione delle funzioni di controllo della Corte dei conti (14/DEL/2000), ha attribuito le indagini ai magistrati;

VISTA l'ordinanza del Presidente in data 6 febbraio 2006 di convocazione della Sezione regionale di controllo;

VISTA la relazione del magistrato istruttore Referendario Elena Brandolini;

VISTE la note istruttorie del suddetto Referendario e le relative risposte degli enti interessati;

DELIBERA

La relazione concernente l'Indagine sull'Edilizia residenziale pubblica nell'ambito della Regione Veneto, parte II

DISPONE

che copia della relazione sia trasmessa al Presidente del Consiglio regionale del Veneto; al Presidente della Giunta regionale e all'Assessore competente per materia; ai Presidenti dei Consigli comunali e ai Sindaci dei Comuni di Venezia, Padova, Treviso, Rovigo, Vicenza, Verona, Belluno, Cadoneghe, Battaglia Terme e Noventa Padovana; ai Presidenti delle ATER di Venezia, Padova, Treviso, Rovigo, Verona, Vicenza e Belluno; ai Presidenti delle Aziende Speciali AGECS di Verona e AMCPS di Vicenza; al Direttore dell'Agenzia del Demanio – Filiale Veneto, sede di Venezia.

IL PRESIDENTE
F.to Bruno PROTA

COMPONENTE
F.to Aldo CARLESCHI

COMPONENTE RELATORE
F.to Elena BRANDOLINI

COMPONENTE
F.to Luca FAZIO

COMPONENTE
F.to Alberto RIGONI

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
F.to Elena PAPIANO

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IN DATA 16 febbraio 2006

SINTESI

Nel presente capitolo vengono sinteticamente esposti i principali argomenti trattati nelle altre parti del referto alle quali, pertanto, si fa rinvio per una più completa ed esauriente disamina delle varie problematiche oggetto del referto.

L'indagine sull'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) relativa al territorio veneto, le cui risultanze vengono di seguito riportate, si inserisce nel quadro di una indagine nazionale, avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei conti, e, pertanto, è stata condotta in modo coordinato e con metodo comparato.

Essa ha rilevato le caratteristiche salienti del “sistema edilizia residenziale pubblica” nella Regione ed ha enucleato, da un lato, le caratteristiche gestionali dell'attività svolta nell'arco temporale che va dal 1998 al 2004 e, dall'altro, le modalità attraverso le quali la Regione Veneto ha dato attuazione al disposto di cui al d.lgs.112/98. L'arco temporale di riferimento è stato determinato nel periodo 1998-2004 in considerazione del fatto che sono cessati i flussi di finanziamento statali e che la maggior parte degli IACP regionali sono stati trasformati in Enti Pubblici Economici (in Veneto denominati ATER). L'analisi si è sviluppata attraverso due partizioni successive di cui la prima, già deliberata da questa Sezione di controllo nella seduta del 24 novembre 2005 e già pubblicata¹, ha verificato le modalità operative della Regione nella sua veste di ente che programma, dirige, controlla e legifera in materia; la seconda, oggetto del presente referto, effettuata nei confronti della sola ERP sovvenzionata, è stata rivolta ai Comuni ed alle Aziende territoriali (ATER). Essa si è preoccupata di analizzare la consistenza del patrimonio e di verificare le metodologie ed i criteri di gestione del patrimonio rilevato. In tale fase l'analisi è scesa nel dettaglio della gestione analizzando la consistenza del patrimonio, le spese di gestione, le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei canoni e le relative modalità di accertamento, pagamento e riscossione, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari, etc.

Destinatari dell'indagine sono stati i Comuni di Venezia, Padova, Verona, Vicenza, Treviso, Rovigo, Belluno, Cadoneghe, Battaglia Terme e Noventa Padovana; le Aziende territoriali (ex IACP); lo Stato (Agenzia del Demanio) in quanto non ancora definite, nell'arco temporale di riferimento, le procedure di cessione degli immobili ex l. 388/2000 ed ex l. 449/1997.

¹ L'analisi relativa alla prima partizione è stata approvata da questa Sezione di controllo in data 24 novembre 2005 con Deliberazione n. 18/2005/Contr.gs. In merito alla stessa, il Presidente della Sezione ha riferito al Consiglio regionale in data 15 dicembre 2005. Attualmente è pubblicata sul sito www.corteconti.it.

Nel richiamare quanto già evidenziato nel precedente referto (relativo alla Regione Veneto), al quale si fa esplicito rimando, e di cui si riportano per memoria solo alcune considerazioni, le risultanze della presente partizione di analisi possono essere riassunte come di seguito riportato.

In attuazione del d.lgs. 112/98 la Regione Veneto ha emanato la **LEGGE REGIONALE 13 APRILE 2001 N. 11** (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali), con la quale ha provveduto ad individuare le funzioni amministrative da esercitarsi unitariamente a livello regionale ed ha disciplinato il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle Autonomie funzionali. L'esame del disposto normativo ha evidenziato come ai Comuni sia stato delegato (art. 66): il rilevamento del fabbisogno di ERP; l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici; l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dall'art. 20 della legge n. 179/92 così come sostituito dall'art. 3 della legge n. 85/94; l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa; l'accertamento del rispetto delle disposizioni in materia di limiti di superficie e di caratteristiche tecniche degli alloggi ERP da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi e come, invece, non sia stata attribuita alcuna competenza alle Province ed agli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica.

La **quantificazione del fabbisogno abitativo** avviene su base annuale e con metodologie manuali poiché la Regione non dispone di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati. L'analisi dei dati ha evidenziato che, rispetto al rilevato fabbisogno abitativo complessivo della Regione, la percentuale di soddisfacimento è pari al solo 6,85% (3.382 domande su 49.394).

La maggiore concentrazione di fabbisogno abitativo in base ai dati dell'ultima graduatoria (anno 2002) si è localizzata principalmente nelle Province di Venezia, di Vicenza e Padova. Considerevoli anche i dati delle Province di Treviso e Verona (+/- 2.000 richieste), marginali Belluno e Rovigo. In termini assoluti, invece, il dato aggregato (1999-2002) vede, nell'ordine, le Province di Venezia, Vicenza, Padova, Verona, Treviso, Rovigo, Belluno. L'attività di quantificazione coincide con quella della ricognizione delle risorse disponibili. Tutta l'attività programmatoria viene poi basata su detta ricognizione.

La Regione Veneto sviluppa le proprie politiche abitative privilegiando le attività atte a sviluppare la potenzialità del patrimonio di ERP delle ATER o dalle stesse gestito, in un quadro *“comunque di reale equilibrio di bilancio e di massima salvaguardia delle categorie sociali più deboli”*.

I criteri adottati per il riparto delle risorse sul territorio e per la determinazione dell'ammontare dei finanziamenti per province, relativamente alla sola ERP sovvenzionata, sono ancora quelli determinati con il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 1992–1995", i cui parametri vengono individuati con riferimento alla popolazione, agli sfratti e al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica. La ripartizione delle risorse tra i settori di intervento, nel periodo relativo agli anni 1998-2004, è avvenuto nella misura del 70% per interventi di recupero urbano² e per i programmi integrati³; nella misura del 20% per gli interventi da destinare alla locazione⁴; nella misura del 10% per i programmi complessi "contratti di quartiere". Agli interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso, prioritariamente, il riuso di edifici o aree dismesse in attuazione del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001–2003" è stata, invece, riservata una quota non inferiore al 35%.

Le **modalità di ripartizione tra gli operatori** di uno stesso settore sono, invece, determinate con il bando di concorso. Ai fini della formulazione delle graduatorie provinciali sono stabiliti dei punteggi da assegnare alle proposte. Il bando stabilisce, altresì, come deve essere attribuita la precedenza nella graduatoria a parità di punteggio.

La funzione di monitorare il fabbisogno, l'attuazione degli interventi programmati e la spesa nonché di vigilare sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi compete alla Regione la quale utilizza, quali strumenti di monitoraggio e controllo *in itinere* ed *ex post*, quelli di cui all'art. 5 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 consistenti nella istituzione, presso ciascuna ATER, di un Comitato Tecnico avente con funzioni consultive, tra gli altri, sugli atti tecnici ed economici relativi agli interventi di ERP sovvenzionata e agevolata.

Ai Comuni compete, invece, l'accertamento, nel territorio di pertinenza, dei requisiti soggettivi per l'accesso al finanziamento di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici e l'accertamento del rispetto delle norme nella realizzazione degli interventi di ERP con contributi pubblici da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi.

La nota dolente del sistema testé rappresentato è data dalla difficoltà di poter ricostruire l'iter dei singoli interventi programmati a causa della carenza di strumenti operativi atti a consentire la rilevazione dei fatti gestionali, e la mancanza del sistema informativo per il monitoraggio degli interventi stessi. Tuttavia

² art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493.

³ art. 16 della legge n. 179 del 1992.

⁴ art. 9 della legge n. 493 del 1993.

attraverso una paziente analisi dei dati pervenuti ed il confronto con i responsabili del settore, si è riusciti, comunque, ad elaborare (tav. n. 2) lo stato di realizzazione degli interventi relativi alle leggi n. 457/78, n. 67/88 e n. 179/92. Ne è conseguito che la Regione Veneto ha autorizzato un finanziamento complessivo di €. 840.364.375,12, composto per il 45,6% (€. 383.477.282,60) da trasferimenti ex l. 457/78, per il 29,8% (€. 250.838.043,44) da trasferimenti ex l. 179/92, per il 23,9% (€. 200.964.433,70) da trasferimenti ex l. 67/88 e per lo 0,6% (€. 5.084.615,38) per trasferimenti ex GESCAL.

Detto finanziamento, di cui è stato erogato l'importo di €. 816.247.637,74, ha riguardato n. 1.332 interventi avviati⁵ dalle ATER del Veneto per complessivi 30.684 alloggi. Il finanziamento autorizzato più elevato è riconducibile all'ATER di Venezia, con un importo erogato di €. 192.588.147,77 pari al 22,92% del totale, per interventi su n. 9.580 alloggi, con una media per alloggio di €. 18.166; quello, invece, di minor importo è riconducibile all'ATER di Belluno, a cui sono stati trasferiti complessivamente €. 46.446.969,34, pari al 5,53% del totale, per interventi su n. 2.271 alloggi, con una media alloggio di €. 20.392. Il finanziamento con fondi ex GESCAL ha riguardato quattro Aziende su sette con percentuali oscillanti tra il 6,6% (Belluno) e il 37,4% (Venezia), mentre per le ATER di Verona, Vicenza e Treviso non risulta alcuna utilizzazione di fondi di tal genere.

Per quanto concerne la **consistenza del patrimonio**, singolare appare la situazione emersa nel Comune di Cadoneghe (Comune con alto fabbisogno abitativo) per la quale, stante l'incomparabilità con le altre realtà oggetto di indagine, si è dovuto procedere alla estrapolazione dalla refertazione generale. In detto Comune, infatti, alla data del 19 novembre 2002 risultavano n. 148 alloggi ERP, all'interno dei vari Peep ed edificati su lotti concessi dal Comune in diritto di superficie per 99 anni, di proprietà dell'ATER di Padova, la quale, ai sensi della legge 560/93, provvede anche alla loro eventuale alienazione. Il Comune predispone e pubblica il bando per l'assegnazione degli alloggi (costruiti dall'ATER), cura l'istruttoria delle domande e la graduatoria finale nonché l'assegnazione mentre il contratto di locazione e tutto ciò che riguarda la gestione degli alloggi è di competenza dell'ATER. Il Comune ritorna competente per le eventuali decadenze dell'assegnazione degli alloggi.

Alla luce di ciò il Comune di Cadoneghe, alla data dell'istruttoria, risultava proprietario di soli 3 alloggi, acquisiti in proprietà dallo Stato ai sensi dell'art. 2 della l. 449/97, peraltro successivamente ceduti.

⁵ Ristrutturazione, nuove costruzioni, adeguamento impianti, manutenzione etc.

Ciò posto, la **consistenza complessiva del patrimonio immobiliare** di edilizia residenziale relativa alle sette ATER, ai sette capoluoghi di provincia e ai tre Comuni scelti a campione passa da 44.361 unità del 2001 alle 45.369 dell'esercizio 2003 ed il valore complessivo dello stesso al 31 dicembre 2003 è di 1.415.813.843,06 euro, ascrivibile per il 52,7% (ca. 746,3 ml di euro) al patrimonio delle sette Aziende, proprietarie del 79,1% degli alloggi, pari a 35.901 unità, e per il 47,3% (ca. 669,5 ml di euro) all'intero patrimonio dei 10 Comuni oggetto dell'indagine (9.468 alloggi).

Per quanto concerne la consistenza del patrimonio delle ATER la situazione emersa è la seguente: l'ATER di Rovigo segna l'aumento più consistente nel triennio 2001/2003, con +15,8; l'ATER di Verona rappresenta la seconda maggiore variazione assoluta (+167 alloggi) mentre la seconda variazione percentuale più consistente è ascrivibile all'ATER di Belluno (+ 8,6%); l'ATER di Venezia mantiene inalterata nel triennio la sua posizione di Azienda proprietaria del maggior numero di alloggi in rapporto al totale ATER (27,8% del totale 2001, 26,8% del totale 2003): per contro, la stessa si contraddistingue per la diminuzione più sostenuta (-168 alloggi, quale differenza tra nuove costruzioni e alloggi venduti), passando da un patrimonio immobiliare di ERP di 9.795 unità nel 2001 a 9.627 dell'ultimo esercizio considerato; l'ATER di Padova rappresenta la seconda Azienda per numero di alloggi di proprietà (7.399 unità nel 2001 e 7.412 nel 2003) e mantiene pressoché inalterato il numero delle proprietà nel triennio; l'ATER di Treviso rimane la terza Azienda per numero di alloggi di proprietà nel triennio considerato, pur registrando una diminuzione del patrimonio nel biennio 2001/2002 di 198 unità, per poi aumentare di 175 unità abitative nel biennio 2002/2003; l'ATER di Vicenza rappresenta, invece, l'Azienda con le minori oscillazioni relative all'ammontare del patrimonio di ERP nel triennio (4.130 alloggi nel 2001, 4.132 nel 2002 e 4.123 nel 2003).

La consistenza patrimoniale ERP delle Amministrazioni comunali interessate all'indagine (tabella 1/a), ammonta, nel 2003, a 9.468 alloggi ERP di proprietà. L'incremento nel triennio considerato è pari a n. 338 unità riconducibili essenzialmente al Comune di Treviso che dal 2001 aumenta il proprio patrimonio del 171,5%, passando da 260 a 706 unità. Il Comune di Padova, secondo come consistenza, segna una diminuzione costante nel triennio, passando da 1.792 unità del 2001 alle 1.720 del 2003; lo stesso dicasi anche per il Comune di Vicenza, che denota un andamento decrescente del -2,8% tra il 2001 e il 2003. Le restanti Amministrazioni comunali mantengono nel triennio pressoché lo stesso numero di unità abitative, in particolare il Comune di Verona, che con 3.707 unità (dato 2003)

rappresenta la realtà patrimoniale più importante, seguita da Venezia, con 1.635 unità abitative dell'intero patrimonio (il 17,3%).

Per ciò che concerne la **localizzazione del patrimonio** di ERP sul territorio, con riferimento al totale degli alloggi di proprietà al 31 dicembre 2003, la concentrazione maggiore all'interno dei Piani Peep è riconducibile al patrimonio delle sette ATER (49,2%), con ben 4 percentuali superiori al 50% (tabb. 2 e 2/bis).

Relativamente alla **vetustà delle abitazioni**, il 56,3% del patrimonio rilevato è stato ultimato in epoca precedente al 1° gennaio 1981, il 28,1% nel periodo 1981-1990 ed il 15,5% nel periodo successivo al 1° gennaio 1991. L'elevata vetustà concerne tutte e sette le ATER della quali quella di Venezia primeggia con 6.608 alloggi vecchi (68,6%), seguita dall'ATER di Padova con 4.453 alloggi vetusti su un patrimonio di 7.412. Tra le sette Aziende venete, quella di Belluno primeggia percentualmente per il patrimonio collocabile nella fascia mediana di costruzione (1981/1990). L'ATER di Vicenza, invece, si evidenzia percentualmente per le nuove costruzioni, ovvero per gli alloggi terminati in epoca successiva al 31.12.1990, che rappresentano il 27,3% del patrimonio. La **ristrutturazione** ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (4.094 su 35.901) ed in questo settore Venezia risulta essere in termini assoluti l'Azienda con il maggior numero di alloggi risanati (n. 1.309), mentre Treviso rileva la percentuale più elevata (21,6%) di alloggi interessati da interventi di risanamento conservativo rapportati al totale alloggi 2003.

Sul fronte delle Amministrazioni comunali interessate all'indagine (tabelle 2/a e 2/a bis), la percentuale del totale degli alloggi di proprietà inseriti nei Piani Peep è contenuta al 18,7%: come per le Aziende, anche il patrimonio comunale registra un'alta percentuale di alloggi ultimati prima del 1 gennaio 1981 (+55,1%), che diminuisce nei due periodi successivi (29,7% e 15,3%).

Anche per il versante comunale, il **risanamento** ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (1.078 su 9.468): in particolare si evidenziano il Comune di Vicenza, con il 42,3%, pari a 642 alloggi ristrutturati su 1.519, e il Comune di Verona, con il patrimonio più cospicuo, che contabilizza 322 abitazioni risanate su 3.707. Il Comune di Rovigo, che non presenta alloggi ultimati dopo il 1 gennaio 1991, ha la seconda percentuale di alloggi risanati (20,5%, pari a 23 alloggi).

Tra il 1999 e il 2003, sia le ATER che le Amministrazioni comunali rilevano (tab. 13) minori **interventi conservativi** rispetto agli interventi di riatto: 1.368 interventi di risanamento conservativo e 3.967 interventi di riatto nel quinquennio per le ATER, 343 ristrutturazioni e 2.221 interventi di riatto per i Comuni.

Tra le Amministrazioni comunali, il maggior numero di interventi conservativi è riconducibile a Vicenza (145 complessivi, di cui 52 nell'esercizio 2000), seguita da

Verona con 70 ristrutturazioni concentrate nell'ultimo esercizio su un totale di 98. Dei 50 interventi del Comune di Venezia, nessuno è riconducibile ad alloggi propriamente ERP. Il Comune di Padova concentra i complessivi 49 interventi nei primi tre esercizi, in particolare nell'esercizio 1999, con 36 ristrutturazioni. Il Comune di Rovigo rileva un solo intervento di risanamento conservativo nel nell'ultimo esercizio considerato. Diversa la situazione del Comune di Treviso, in cui gli interventi di risanamento sono di competenza ATER.

Per ciò che concerne i **riatti** a seguito del rilascio dell'alloggio da parte dell'inquilino, i più numerosi sono riconducibili alle ATER di Padova (1.098), Venezia (879) e Vicenza (543); tra i 485 e i 396 si posizionano Rovigo, Verona e Treviso, e sono 125 gli interventi del medesimo genere dell'ATER di Belluno.

Sul fronte comunale, elevati gli interventi di riatto relativi al Comune di Verona (1.005). Quelli del Comune di Venezia interessano complessivamente 483 alloggi, di cui solo il 15% (n. 75) propriamente ERP. Il Comune di Vicenza contabilizza 405 interventi di riatto, equamente distribuiti nei cinque esercizi. Per il Comune di Padova sono 251 gli interventi di riatto complessivi mentre per ciò che concerne il Comune di Rovigo, i dati non sono stati disponibili a causa dell'assenza del fascicolo tecnico relativo ad ogni singolo alloggi.

Le risorse utilizzate (tabb. 14 e 15) dalle ATER per la **manutenzione ordinaria e straordinaria** ammontano nel quinquennio a 86,4 ml di euro, di cui l'86% di derivazione aziendale: le risorse utilizzate dalle Amministrazioni comunali ammontano a 31,4 ml di euro, per il 21% di derivazione regionale.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, le uniche risorse regionali si riferiscono alle Aziende AGECS di Verona (perfetta corrispondenza tra previsione e spesa effettiva, pari a 1,1 ml di euro) e AMCPS di Vicenza (utilizzo di risorse solo negli esercizi 1999 e 2000).

Per quanto concerne il **dimensionamento degli alloggi** di ERP, l'indagine ha rilevato come solo il 7,8%, pari a 3.551 abitazioni, ha una superficie inferiore ai 45 mq. Tra i Comuni, Verona rileva la seconda percentuale più elevata (25%) ed il più alto numero di abitazioni di ridotte dimensioni (928), seguito da Vicenza, con 300 alloggi inferiori ai 45 mq (19,7%). Tutte e sette le ATER rilevano, invece, percentuali inferiori al 9%: le due percentuali più basse sono riconducibili alle Aziende di Padova (3%) e Treviso (4%), le più elevate (8,8%) appartengono alle ATER di Belluno e Vicenza. Tra le Aziende del Veneto, in termini assoluti Padova e Venezia (rispettivamente con 1.263 e 1.084 alloggi) rappresentano le realtà con il maggior numero di abitazioni di ampie dimensioni.

Per il resto il maggior numero di alloggi (36.413) si concentra proprio all'interno della categoria intermedia, con una percentuale dell'80,1%.

Il 53,2% del patrimonio complessivo delle ATER e dei Comuni è ricompreso nella categoria A/3. Sono, infatti, 24.208 abitazioni di tipo economico di cui 18.199 di proprietà ATER (pari al 50,6% del patrimonio aziendale ERP totale) e 6.009 di proprietà comunale (pari al 63,5% dell'intero patrimonio ERP comunale).

Il restante patrimonio è ascrivibile per il 24,8% alla categoria A/2 (di cui il 27,3% degli alloggi è di proprietà ATER, ed il 15,5% di proprietà comunale), per il 18% alla categoria A/4 (unità immobiliari di tipo popolare con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), per lo 0,8% alla categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare). Residuano, poi, 1.429 alloggi, dei quali 1.328 imputabili all'ATER di Venezia, ascrivibili a categorie superiori ad A/5⁶.

Relativamente ai quesiti istruttori finalizzati ad acquisire il grado di conoscenza, da parte di ciascuno dei soggetti controllati, del patrimonio di propria competenza, l'analisi ha evidenziato che tutte e sette le ATER venete dispongono di procedure elettroniche per la gestione **dell'archivio del patrimonio immobiliare** di ERP, mentre per ciò che concerne la presenza di un fascicolo di fabbricato esiste piuttosto una pluralità di dossier e di informazioni.

Circa le Amministrazioni comunali oggetto dell'indagine, cinque capoluoghi di provincia su sette dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP mentre ne risultano sprovviste sia il Comune di Rovigo che quello di Belluno. Dei rimanenti tre Comuni non capoluogo di provincia, solo Battaglia Terme dispone di un archivio patrimoniale informatizzato. I Comuni di Padova, Vicenza, Verona e Belluno hanno confermato l'esistenza di un "fascicolo del fabbricato" ovvero la presenza di un documento equivalente in cui sono riportate le caratteristiche tecniche del fabbricato stesso, la descrizione degli impianti tecnologici esistenti, gli interventi manutentivi eseguiti e quant'altro è necessario o utile per una adeguata cognizione del patrimonio o almeno alcune di tali informazioni.

Venezia e Treviso hanno avviato solo nel 2004 la procedura per la creazione del "fascicolo del fabbricato" mentre, per i rimanenti Comuni, solo il Comune di Rovigo ha confermato la presenza di un fascicolo contenente solo i riferimenti catastali e patrimoniali dei fabbricati.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio di ERP, si evidenzia come l'83,1% degli alloggi sia gestita direttamente dall'Ente proprietario. Se le sette ATER gestiscono il 100% del patrimonio ERP (35.901 alloggi), i Comuni gestiscono

⁶ A/5: abitazione ultrapopolare; A/6: abitazioni di tipo rurale; A/7: abitazione in villini; A/8: abitazioni in ville; A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici; A/10: uffici o studi privati; A/11: alloggi e abitazioni tipici dei luoghi.

in proprio il 19,2% della proprietà complessiva (1.816 su 9.468), contro l'80,8% delle unità immobiliari di ERP affidate in gestione a terzi (7.652 alloggi).

Tra le Amministrazioni comunali a non aver affidato il proprio patrimonio di ERP sono ricompresi i tre Comuni minori, e, tra i capoluoghi di provincia, Rovigo, Venezia e Belluno. Padova e Treviso hanno invece affidato la gestione alle competenti ATER, mentre l'AGEC⁷ e l'AMCPS⁸ sono le Aziende speciali a cui è stata affidata la gestione degli alloggi di proprietà rispettivamente del Comune di Verona e di Vicenza.

Per quanto concerne la **consistenza della dismissione** del patrimonio di ERP e le risultanze economiche conseguite e l'impiego dato ai ricavi ottenuti, i dati analizzati hanno messo in luce che alla data del 31 dicembre 2003, il ricavato derivante dalle vendite di alloggi effettuate (a partire dal 1994) dalle sette ATER ammonta, a 233,5 ml di euro (tab. 7); il 97,1% del ricavo, pari a 226,7 ml, si riferisce all'incassato da cessioni con impegnativa di vendita in unica soluzione, il restante 2,9% deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione, per un ammontare di 6,8 ml di euro; la vendita complessiva si riferisce a 6.765 alloggi, 614 dei quali venduti ratealmente. Sono state effettuate anche vendite in base a leggi diverse dalla 560/93 per un ricavo totale (inteso come tutti i rientri vincolati alle destinazioni art. 25, legge 513/77) di 8,1 ml di euro, di cui il 97,5% in contanti.

Per ciò che concerne le cessioni relative alle Amministrazioni comunali oggetto d'indagine (tab. 7/a), esse hanno interessato 871 alloggi, con un ricavo complessivo 28,4 ml di euro. Il 96,9%, pari a 27,5 ml di euro, si riferisce all'incassato da vendite con impegnativa di pagamento in contanti relativo a 786 unità; il restante 3,1%, per un ammontare di circa 868mila euro, deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale della quota del 30% del prezzo di cessione di 85 unità. Le cessioni sono state effettuate quasi esclusivamente (98,7%, pari al ricavo relativo a 856 alloggi) in base alla l. 560/93: il restante 1,3%, riconducibile unicamente al Comune di Vicenza, rappresenta il ricavo da vendite regolate dalla l. 403/90. Non hanno effettuato alcuna cessione i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Venezia.

Le somme ricavate destinate al reinvestimento (tab. 8) ammontano complessivamente a 287,9 ml di euro, di cui l'88,8% è riferito ai ricavi delle sole ATER. La percentuale più consistente, il 49,5%, pari a 126,6, ml di euro, viene destinato dalle ATER a nuove costruzioni, seguita dal recupero (62,3 ml, pari allo 24,4%), mentre alla manutenzione straordinaria viene destinato il 15%, pari a 38,2

⁷ A.G.E.C.: Azienda Gestione Edifici Comunali.

⁸ A.M.C.P.S.: Azienda municipale Conservazione del Patrimonio e Servizi.

ml di euro. Le destinazioni residuali oscillano tra lo 0,1% del ripiano deficit e il 7,1% dei ricavi non destinati.

Diversa la composizione dei ricavi da vendite utilizzati dalle Amministrazioni comunali, che alla manutenzione straordinaria destinano la quota maggiore (30,4%, pari a 9,8 ml di euro), seguita da 7,8 ml per il recupero (24,1%), laddove le nuove costruzioni e l'acquisto di nuovi edifici utilizzano rispettivamente il 18,6% ed il 17,6% dei ricavi disponibili.

Il trasferimento a Comuni ed ATER degli alloggi di proprietà statale effettivamente destinati a soddisfare esigenze abitative pubbliche ha interessato l'8,1% del totale patrimonio ERP. Su 45.369 alloggi complessivi, gli alloggi trasferiti sono stati 1.922 per i Comuni oggetto d'indagine e 1.742 per le ATER venete, per un totale di 3.664 alloggi. Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, gli alloggi trasferiti rappresentano il 20,3% del totale. Non hanno esercitato la facoltà di acquisto degli alloggi di Stato i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Verona (quest'ultimo nonostante l'espressa richiesta di AGECS, Ente gestore).

Per ciò che concerne le Aziende, gli alloggi trasferiti rappresentano solo il 4,9% del totale. Non si registrano acquisizioni da parte dell'ATER di Venezia.

Per quanto concerne l'analisi dei dati forniti ai quesiti istruttori finalizzati a verificare i **contenuti della gestione** del patrimonio di ERP, nel rimandare all'analisi di dettaglio, si evidenzia, sia pure in estrema sintesi, che tutte e sette le Aziende territoriali venete gestiscono alloggi propriamente ERP, e nessun alloggio definito "ERP altro": la gestione interessa la proprietà delle Aziende, di altri enti pubblici, ma non la proprietà di privati. Il numero complessivo degli alloggi rileva nel triennio una flessione dell'1,3%, passando da 44.400 a 43.804 unità abitative. In tutti e tre i periodi di riferimento, la diminuzione interessa esclusivamente gli alloggi gestiti di proprietà di Enti pubblici.

Sono sei le Amministrazioni comunali che gestiscono direttamente il proprio patrimonio⁹, di cui 3 capoluogo di provincia. Il Comune di Verona ed il Comune di Vicenza hanno affidato la gestione degli immobili di proprietà, previo corrispettivo, ad Aziende speciali, rispettivamente AGECS per il Comune di Verona e AMCPS per il Comune di Vicenza. Nel triennio il numero complessivo degli alloggi gestiti dai Comuni e dalle due Aziende speciali rimane pressoché costante, passando da 10.767 unità a 10.757. Sempre nello stesso periodo di riferimento, la gestione propriamente ERP contabilizza 7.071 alloggi (dati 2003), alla gestione cosiddetta "ERP altro" sono riconducibili 3.686 unità immobiliari.

⁹ Sono Battaglia Terme, Cadoneghe, Noventa Padovana, Belluno, Rovigo e Venezia.

Il numero complessivo di fabbricati ERP gestiti dagli enti sono 9.125 di cui 7.957 delle ATER e n. 1.168 dei Comuni. Il numero complessivo di condomini formalmente costituiti che interessano edifici in cui sono presenti alloggi ERP sono complessivamente 1.570 di cui 1.361 delle ATER e 209 dei Comuni ed il numero complessivo di condomini formalmente costituiti, in cui l'Ente è in una situazione di minoranza per millesimi, è di n. 1.080 di cui n. 936 delle ATER e n. 144 dei Comuni.

Si rimanda al testo interno per l'analisi di dettaglio.

Il **canone** viene determinato sulla base di quanto prescritto dall'art. 18 della l.r. 10/96. Sostanzialmente gli utenti sono divisi per fasce reddituali. Il reddito di riferimento per l'accesso al beneficio è composto dai redditi di tutto il nucleo familiare. Determinato in tal modo il reddito complessivo del nucleo familiare, lo si ascrive alla fascia reddituale di competenza che, a sua volta, determina il canone da applicare. Chiaramente, al variare del reddito complessivo varia anche la collocazione nelle fasce reddituale. La legge, comunque, tutela talune categorie di soggetti e prevede altresì la fascia dei soggetti non aventi titolo.

L'unica realtà che, come riferimento normativo, non si ricollega alla legge regionale 10/96 è il Comune di Noventa Padovana, il quale, ai fini del calcolo del canone di locazione, applica i parametri fissati dalla l. 431/98, art. 2 co. 3¹⁰.

Il **volume di entrata** da canoni di locazione nel triennio 2001-2003, distinto per i 10 Comuni campionati e per le sette Aziende territoriali, è evidenziato nelle tabelle 6 e 6/a. Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali (tabella 6/a), si registrano entrate complessive per 42,3 ml. Il trend segna un aumento costante, con una variazione del 4,66% (ca. 637mila euro) tra le entrate del primo (in termini assoluti 13,7 ml nel 2001) e dell'ultimo esercizio considerato (14,3 ml di euro).

Come precedentemente accennato, l'unica Amministrazione comunale a quantificare il canone secondo criteri diversi dalla l.r. 10/96 è Noventa Padovana, che applica le prescrizioni di cui alla l. 431/98. Sia il canone medio sia il canone minimo sono, quindi, nettamente superiori alle restanti realtà comunali: il canone minimo applicato è di 115,19 euro, mentre il canone medio si attesta a 348,19 euro mensili. Il canone minimo più basso spetta a Cadoneghe, che gestisce un unico alloggio di proprietà, e per il quale introita mensilmente 7,93 euro. Venezia, Treviso, Verona e Padova presentano canoni medi sopra i 100 euro mensili

¹⁰«In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, co. 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i Comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'art. 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata».

(rispettivamente 137,65, 110, 107,50 e 104 euro al mese), e canoni minimi ricompresi tra 8,27 e 9 euro mensili. Vicenza e Rovigo applicano canoni minimi rispettivamente di 8,26 e 8,27 euro, mentre 15,86 e 12,40 euro mensili sono i canoni minimi richiesti da Battaglia Terme e Belluno.

Più omogenei i canoni minimi relativi alle ATER, fissati a 8,27 euro mensili per sei Aziende su sette (9 euro per l'ATER di Padova).

Il dato relativo alla **morosità** complessiva al 31 dicembre 2003, ammonta a 15,7 ml di euro. La composizione della morosità totale è per il 67,73% (10,7 ml di euro) relativa alla gestione ATER, e il restante 32,27% di pertinenza comunale (pari a 5,1 ml di euro). Tra le ATER, Belluno rileva la morosità complessiva più contenuta (2,59% del totale ATER, pari a ca. 273 mila euro) mentre quella più elevata è riconducibile all'ATER di Venezia, con ca. 5,9 ml di euro (55,91% del totale ATER e il 37,70% del totale generale). Tra i Comuni, si rileva assenza di morosità per i tre Comuni minori (Battaglia Terme, Cadoneghe e Noventa Padovana). Per contro, consistente risulta essere il mancato recupero relativo ai Comuni di Venezia e Padova.

Relativamente al triennio 2001/2003, la morosità riconducibile alla gestione ATER e ai 10 Comuni oggetto di indagine è stata di 8,9 ml di euro, di cui il 63,25% (pari a 5,6 ml di euro) riconducibile alla gestione ATER, e il 36,75% riferibile alla gestione dei Comuni.

Tutte e sette le Aziende segnano comunque un aumento dei canoni scaduti e non riscossi nel triennio, con una crescita molto più marcata rispetto all'aumento delle entrate da canoni. La variazione percentuale complessiva tra la morosità del primo e dell'ultimo esercizio risulta del 108,12%, 1,4 ml in termini assoluti, laddove si registra una variazione dell'entrate da canoni dello 1,18%, circa 615mila euro.

Per quanto concerne i 10 Comuni oggetto di indagine, la percentuale di morosità nel triennio è stata del 7,72%, pari a 3,3 ml di euro, su una entrata da canoni di 42,3 ml. Il Comune di Verona, tramite AGECS, rileva una percentuale molto modesta (0,59%, pari a 67mila euro) a fronte di 11,4 ml di entrate da canoni nel triennio.

L'assenza di azioni per recupero crediti più significativa, data la presenza di elevata morosità, è riferita al Comune di Venezia, che rileva solo 83 procedure extragiudiziali nel 2003, e nessun procedimento amministrativo né azione giudiziale avviati nei tre esercizi. Nel fare rimando all'apposita partizione del referto, si evidenzia che il progetto di recupero crediti per gli anni pregressi è stato iniziato dall'Amministrazione veneziana solo a partire dalla seconda metà del 2004, con l'avvio di 150 procedimenti (tra ERP e "ERP altro") riferiti ad importi di morosità non superiori a 200 euro, e di 114 procedimenti riferiti agli anni 1999-2000.

Il Comune di Verona, tramite AGECE, rileva il più basso indice di morosità nel triennio e restituisce tra le Amministrazioni comunali il più alto numero di azioni intraprese per il recupero del credito; in particolare risultano in crescita le procedure extragiudiziali (da 453 nel 2001 a 596 nel 2003).

All'assegnazione degli alloggi, la cui disciplina è rinvenibile negli artt. 9 e 10 della l.r. 10/96, si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, annualmente dai singoli Comuni entro il 30 settembre, indipendentemente dalle effettive disponibilità di alloggi da assegnare. Infatti, non viene messo a concorso il numero effettivo degli alloggi disponibili bensì si redige una graduatoria dei concorrenti ai quali assegnare gli alloggi, a mano a mano che quest'ultimi divengono fruibili.

L'assegnazione effettuata ai sensi dell'art. 9 della l.r. 10/96 individua l'aspirante assegnatario, sulla scorta della graduatoria definitiva di ERP vigente al momento dell'assegnazione. Il possesso dei requisiti di cui all'art. 2 della stessa legge si attesta tramite autocertificazione. L'attribuzione dell'alloggio avviene con riferimento agli standard abitativi (numero dei componenti familiari rapportato alla superficie) ed è di competenza del Comune il quale indice i bandi di concorso, provvede all'istruttoria delle domande presentate, alla redazione della graduatoria provvisoria e all'approvazione di quella definitiva. Sono previste, altresì, sistemazioni provvisorie per una durata massima di due anni ed ulteriori modalità di assegnazione diverse da quella previste dalla l.r. 10/96 (Verona, Rovigo, Belluno). Per queste si rimanda al testo integrale del referto.

Il **criterio** per la determinazione del reddito è costituito dal reddito lordo indicato nella dichiarazione fiscale dell'anno.

Le ATER subentrano nella stipula dei contratti di locazione e per la successiva gestione degli immobili e dell'utenza.

Il numero complessivo degli **alloggi assegnati** a nuovi inquilini nel triennio (tab. n. 10) ammonta a 5.931 unità, di cui il 67% (pari a 3.972 alloggi) è riferito alle ATER ed il restante 33% alle Amministrazioni comunali (pari a 1.959 alloggi).

Su un totale di 53.226 alloggi ERP gestiti da Aziende territoriali ed Amministrazioni comunali, il 4,85%, pari a 2.581 unità abitative, risultava non essere occupato alla data del 31 dicembre 2003 (tabelle 11 e 11/a).

Per quanto concerne le sette Aziende, la più alta percentuale relativa alla **mancata occupazione** è riconducibile all'ATER di Rovigo, con 417 (il 9,59%) alloggi non occupati su 4.350. Di questi n. 256 (il 61,39%) risultava, alla data della rilevazione, in attesa e/o in corso di interventi di manutenzione (dato unico), e n. 136 (il 32,61%) in attesa di assegnazione. Anche il dato relativo alla durata della mancata occupazione si attesta al livello più elevato ossia superiore ai 12 mesi la

non occupazione causa manutenzione e oltre 3 mesi la non occupazione causa mancata assegnazione.

Tra le Amministrazioni comunali, relativamente ai soli alloggi ERP gestiti, risulta non occupato il 5,09% degli alloggi complessivi. La non occupazione deriva da lavori di manutenzione in corso per il 48,65%, ovvero perché l'immobile è in attesa di interventi manutentivi per il 39,75%. Tra i Comuni capoluogo di provincia, sono Padova e Treviso a rilevare rispettivamente la percentuale più bassa (2,15%) e più alta (21,81%) di alloggi ERP non occupati.

L'analisi ha, poi, evidenziato (tab. 12) che globalmente, alla data del 31 dicembre 2003, su un totale alloggi ERP gestiti di 53.226 le unità abitative di ERP occupate da soggetti *sine titolo* risultavano essere complessivamente 319.

Sul fronte comunale, non si registrano **occupazioni abusive** nell'ambito delle Amministrazioni comunali di Battaglia Terme, Belluno e Cadoneghe, mentre nel Comune di Noventa Padovana risultava occupato senza titolo (per emergenza abitativa) un solo alloggio. Su quello aziendale si evidenzia, in positivo, l'Azienda veronese AGECE la quale non ha rilevato occupazioni abusive nel periodo considerato ed è riuscita ad azzerare anche la situazione pregressa. Si rimanda al testo integrale della presente relazione per l'esposizione in dettaglio delle procedure poste in atto. Devesi, poi, segnalare che, a differenza delle altre realtà aziendali, il servizio di sorveglianza dell'ATER di Padova viene svolto da una società esterna e che, alla data del 31 dicembre 2003, su un totale di 9.915 alloggi ERP solo 37 risultavano occupati abusivamente.

Per quanto concerne gli altri soggetti controllati, le metodologie poste in essere al fine di fronteggiare il fenomeno dell'abusivismo sono alquanto variegate: controlli incrociati, verifiche anagrafiche, controlli su segnalazioni, controlli solo in occasione della verifica anagrafica annuale per il calcolo del canone di locazione, etc.. Si rimanda, pertanto all'apposita partizione interna del referto.

Per ciò che concerne i **procedimenti avviati** per contestare l'occupazione senza titolo, le sanatorie, intese come possibilità dell'utente decaduto di avviare un nuovo rapporto di locazione temporaneo, hanno interessato solo le Aziende di Venezia e Treviso, quest'ultima in maniera davvero marginale (2 posizioni, solo nel 2003, su 13 procedimenti) ed il Comune di Padova. I procedimenti conclusi con il recupero della disponibilità dell'alloggio sono pari a zero nel triennio relativamente all'ATER di Padova, e al 100% per l'ATER di Belluno: le restanti percentuali si posizionano sopra il 50%. Gli alloggi rilasciati e gli sgomberi forzati eseguiti rappresentano per i Comuni il 56% del totale procedimenti avviati nel 2003.

L'analisi ha, poi, evidenziato che tutte e sette le Aziende sono dotate di **archivio anagrafico dell'utenza**, annualmente aggiornato con il rilevamento

dell'ultima situazione reddituale finalizzata al calcolo del canone. L'aggiornamento viene effettuato in maniera diversa da azienda ad azienda, variando da sistemi cartacei a sistemi informatici (o entrambi contestualmente), da rilevazioni annuali a rilevazioni in tempo reale.

Per quanto concerne i Comuni, l'archivio anagrafico dell'utenza di Padova e di Treviso è gestito direttamente dall'ATER; Cadoneghe, Noventa e Belluno ne sono sprovvisti; Battaglia Terme utilizza un elenco cartaceo riguardante gli inquilini residenti di anno in anno, con riferimento ai pagamenti e all'importo degli stessi; Rovigo è direttamente collegato con l'anagrafe ma risulta in corso di predisposizione l'archivio storico informatico; Venezia prevede che l'archivio degli utenti sia aggiornato in automatico con l'archivio anagrafico. Vicenza provvede attraverso l'Ente gestore del patrimonio ERP dotato di un archivio informatico così come per la gestione dell'archivio anagrafico dell'utenza, l'Ente gestore del Comune di Verona (AGEC) è dotato di sistema informativo che consente di memorizzare, a livello di singolo inquilino i dati anagrafici, i dati contrattuali, gli estratti conto e dei dati per la fatturazione mensile. Vengono registrati gli aggiornamenti delle situazioni reddituali ed il mantenimento dei requisiti mediante collegamenti con l'Anagrafe, l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per quanto concerne le **movimentazioni del rapporto locativo**, i Comuni, d'intesa con gli Enti gestori, predispongono ogni due anni dei bandi concorsuali per favorire la mobilità dell'utenza, allo scopo di soddisfare la richiesta di nuclei in sovraffollamento, gli anziani, i portatori di handicap, ecc. Sulla scorta della graduatoria, la Giunta comunale provvede a formulare il programma della mobilità.

Per quanto concerne le risultanze dei dati analizzati (tabb. 16 e 17) relative ai cambi, alle vulture e alle cessazioni, si rinvia alla specifica partizione del presente referto, stante la loro disomogeneità.

Le risultanze dell'analisi dei dati pervenuti in merito ai dettagli dei **piani di vendita** e dei criteri di determinazione del prezzo di vendita hanno evidenziato che i piani di vendita sono stati adottati sulla base dei criteri fissati dalla Regione con Provvedimento del Consiglio regionale n. 912 dell'11 marzo 1994¹¹.

Il criterio di vendita è stato, dapprima, calcolato in base all'art. 1, co. 10 della legge 560/93 e, successivamente, a seguito dell'adozione della l.r. 29/2002, con riferimento al valore dell'alloggio, determinato sulla base del prezzo di mercato, tramite perizia asseverata, e quindi ridotto del 20%.

Su dieci Amministrazioni comunali, sei hanno adottato il piano di vendita: nessun piano vendita per due capoluoghi di provincia (Venezia e Belluno) e per i

¹¹ "Piano di vendita degli alloggi di ERP – Legge 560/93 – Norme in materia di alienazione degli alloggi di ERP".

Comuni di Cadoneghe e Noventa Padovana. Complessivamente, sono stati inseriti nei sei piani di vendita 2.868 alloggi: di questi, alla data del 31 dicembre 2003 risultava perfezionata la vendita di 849 unità abitative, pari al 29,6% del totale.

Per quanto concerne le ATER, tutte e sette le Aziende hanno adottato piani di vendita, per un totale di 21.446 unità disponibili (comprensive anche degli alloggi ex Stato) e di 6.975 alloggi venduti (32,5%).

Nel concludere la presente sintesi delle risultanze istruttorie si fa esplicito rimando al testo integrale dell'analisi.

PREMESSA

1 FINALITÀ E CONTENUTI GENERALI DELL'INDAGINE

La presente indagine si inserisce nel quadro di una indagine nazionale unitaria - avviata dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei conti nell'adunanza del 17 dicembre 2003 - da condursi in modo coordinato e mediante utilizzo del metodo comparativo.

La Sezione regionale di controllo per il Veneto ha deliberato l'inserimento dell'indagine comparativa in materia di ERP nel programma di controllo per il 2004 con propria Deliberazione n. 1/2004/G del 16 gennaio 2004 ai sensi dell'art. 3 della legge n. 20/94.

L'individuazione dell'oggetto dell'indagine e delle modalità di svolgimento della stessa ha necessariamente dovuto porre l'attenzione sulla circostanza che, secondo i principi dell'economicità, dell'efficienza e dell'efficacia, i profili emergenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica riguardano sia la gestione del patrimonio che gli elementi volti ad individuare il perseguimento, da parte degli Enti ad essa preposti, del fine di socialità.

L'indagine si è preoccupata di rilevare le caratteristiche salienti del "Sistema Edilizia Residenziale Pubblica" nelle varie Regioni coinvolte ed enuclea non solo le caratteristiche gestionali dell'attività svolta nel periodo di riferimento - individuato in un arco temporale che va dal 1998 al 2004 di per sé caratterizzato dalla cessazione pressoché totale dei flussi di finanziamento statale - ma anche gli aspetti di novità contenuti nella nuova disciplina cd. "regionalizzata" che trova la sua origine nel d.lgs. 112/98.

Tra l'altro, nel medesimo arco temporale, la maggior parte gli IACP regionali sono stati trasformati in Enti Pubblici Economici (ATER o altro) e, per tale motivo, la relazione riserva una parte preponderante della trattazione ai temi generali che interessano le ATER stesse (e cioè la consistenza del patrimonio e le caratteristiche della gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata).

L'indagine, quindi, complessivamente ha comportato vari livelli di approfondimento a cui sono conseguiti diversi segmenti di analisi e, precisamente:

1. quadro normativo (statale e regionale) e assetti organizzativi del settore;
2. programmazione;
3. gestione delle risorse;
4. attuazione degli interventi;
5. consistenza del patrimonio immobiliare;
6. gestione del patrimonio immobiliare.

Partendo, infatti, da un approccio generale comprensivo dei vari aspetti del fenomeno gestorio rilevato, si è, poi, proceduto, attraverso stadi successivi, ad una analisi di maggiore dettaglio.

Di fatto l'analisi si è sviluppata attraverso due partizioni di cui: la prima volta a verificare le modalità operative della Regione (ente che programma, dirige, controlla e legifera in materia) ovvero gli obiettivi, la ripartizione delle risorse, la tipologia di ERP (cioè urbanizzazione o recupero dell'esistente) prevalente a livello di politiche abitative, i sistemi di monitoraggio e controllo; la seconda, rivolta ai Comuni ed alle Aziende territoriali (ex IACP), finalizzata all'analisi dei dati relativi alla consistenza del patrimonio ed alla verifica delle metodologie e dei criteri di gestione del patrimonio rilevato. In tale fase l'analisi è scesa nel dettaglio della gestione analizzando la consistenza del patrimonio, l'eventuale esistenza del cd. "Dossier edificio" o "fascicolo fabbricato", le spese di gestione con particolare riferimento a quelle per la manutenzione ordinaria ed a quelle per la manutenzione straordinaria, le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei canoni, le modalità di accertamento, pagamento e riscossione dei canoni, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari con riferimento a quelli per l'applicazione degli indicatori ISE-ERP e ISEE-ERP (come da decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109), la dimensione degli alloggi ed il livello di affollamento etc.

Va, comunque, precisato che l'analisi effettuata ha riguardato la sola ERP sovvenzionata.

L'analisi relativa alla prima partizione è stata approvata da questa Sezione di controllo in data 24 novembre 2005 con Deliberazione n. 18/2005/Contr.gs.

In merito alla stessa, il Presidente della Sezione ha riferito al Consiglio regionale in data 15 dicembre 2005.

2 METODOLOGIA

Sotto il profilo metodologico il procedimento di controllo si è caratterizzato dalla adozione del metodo del confronto in sede istruttoria, e dal continuo contraddittorio con i soggetti interessati. La verifica è stata condotta in conformità ai parametri di riferimento definiti dalla Corte dei conti, Sezioni Riunite, nella Deliberazione n. 2 adottata nell'adunanza del 17 dicembre 2003 ed in armonia con le linee guida elaborate dal gruppo ristretto di lavoro costituito in seno alla Sezione delle Autonomie nella seduta del 31 maggio 2004, avente il compito di coordinare l'indagine nazionale comparativa e di elaborare i questionari istruttori e lo schema generale della relazione mediante l'individuazione delle tematiche comuni per le quali procedere, poi, alla comparazione.

I questionari sono stati elaborati seguendo un criterio di sviluppo tematico-metodologico distinguendo, in considerazione delle funzioni svolte, da una parte la Regione e dall'altra i vari soggetti gestori, ed attraverso il confronto con operatori del settore, in particolare della Federcasa. La formulazione dei quesiti è stata accompagnata da una sintetica illustrazione delle finalità cui essi erano preordinati e di una circolare esplicativa: ciò al fine di una maggiore comprensione della richiesta istruttoria e, quindi, per la rilevazione ed elaborazione del dato in maniera uniforme nelle varie partizioni territoriali.

Per quanto concerne il Veneto, successivamente all'inoltro delle richieste istruttorie, si è proceduto attraverso formali incontri con tutti i rappresentanti dei Soggetti sottoposti ad indagine al fine, da un lato, di meglio esplicitare i dati e le informazioni richieste in modo da addivenire ad una interpretazione univoca degli stessi e, dall'altro, a soppesare – data la rilevante e complessa massa dei quesiti istruttori – l'onerosità (in termini di costo/lavoro) di alcuni di essi in relazione alla loro significatività rispetto alle finalità dell'indagine ed, eventualmente, procedere ad una semplificazione ovvero allo stralcio del quesito qualora ritenuto ininfluenza in considerazione della struttura dell'Ente controllato.

Gli ambiti soggettivi dell'indagine sono stati, chiaramente, diversi in relazione alle finalità proprie della stessa. In particolare, la prima partizione si è concentrata sulla Regione mentre per quanto concerne la presente, destinatari dell'indagine sono stati:

- i Comuni di Venezia, Padova, Verona, Vicenza, Treviso, Rovigo, Belluno, Cadoneghe, Battaglia Terme e Noventa Padovana. Il campione, dato l'elevato numero di Comuni presenti nel territorio, è stato determinato includendo nello stesso tutti i Comuni capoluogo di provincia – rappresentativi di classi

demografiche diverse - e n. 1 Comune per ciascuna classe a partire da quelli con popolazione pari o superiore a 3.000 abitanti, escluse le classi già rappresentate dai Comuni capoluogo di provincia. In tale quadro, per quanto concerne il territorio Veneto, oltre i Comuni capoluogo di provincia sono stati scelti i Comuni di Cadoneghe, di Noventa Padovana e di Battaglia Terme in quanto ascrivibili alla categorie dei Comuni con maggiore densità abitativa;

- le Aziende territoriali (ex IACP);
- lo Stato (Agenzie Territoriali) in quanto non ancora definite, nell'arco temporale di riferimento, le procedure di cessione degli immobili ex l. 388/2000 ed ex l. 449/1997.

Anche l'ambito oggettivo dell'indagine è stato diversamente calibrato a seconda del soggetto controllato.

L'istruttoria regionale, le cui risultanze, come già rappresentato in precedenza, sono state approvate con Deliberazione n. 18/2005/Contr.gs del 24 novembre 2005, alla quale si fa esplicito rimando, si è incentrata su tre punti focali ovvero: normazione, programmazione e profili strategici, criteri per la provvista e per l'assegnazione delle risorse, stato di attuazione degli interventi al 30 giugno 2004.

Quella rivolta agli altri soggetti controllati, di cui al presente referto, ha, invece, privilegiato l'analisi della consistenza patrimoniale e delle modalità gestionali. Si è in pratica proceduto ad operare una ricognizione del patrimonio immobiliare di ERP dando evidenza non solo alla quantità del patrimonio, ma anche alla qualità dello stesso, sotto il profilo della vetustà e delle caratteristiche dimensionali e tipologiche anche al fine di offrire una visione dei mezzi e degli strumenti approntati dall'Ente proprietario per la conoscenza e la gestione del suo patrimonio immobiliare.

Lo sviluppo della relazione è stato chiaramente influenzato dalla impostazione che l'indagine ha ricevuto a livello nazionale, nel senso che, relativamente ai temi strettamente aderenti alle problematiche ERP, sono stati analizzati disgiuntamente gli aspetti inerenti alla proprietà degli alloggi da quelli attinenti alla gestione degli stessi. Ciò a fronte dell'articolazione e della diversificazione dei modelli organizzatori e gestionali esistenti nelle varie Regioni che hanno reso necessaria l'elaborazione di questionari d'indagine "elastica", in grado cioè di adattarsi alle varie realtà locali.

2.1 ATTIVITÀ ISTRUTTORIA

L'analisi della gestione del patrimonio si è occupata dei fondamentali aspetti gestionali del patrimonio stesso. In questo contesto hanno assunto rilevanza il contenuto e le caratteristiche della gestione, le modalità di assegnazione degli alloggi, i criteri per la determinazione dei redditi dei soggetti beneficiari con riferimento a quelli per l'applicazione degli indicatori ISE-ERP e ISEE-ERP (come da decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109), le tematiche afferenti i canoni di locazione (criteri per la determinazione dei canoni, le modalità di accertamento, pagamento e riscossione dei canoni, lo stato delle morosità e degli eventuali contenziosi), le spese di gestione con particolare riferimento a quelle per la manutenzione, il livello e le caratteristiche dell'occupazione degli alloggi, la dismissione del patrimonio e i suoi esiti, altri aspetti gestionali come le successioni nel rapporto locativo ecc. La finalità dell'indagine è stata quella di rilevare i contenuti e le caratteristiche della gestione complessiva, specie sotto il profilo degli aspetti organizzativi, al fine di far emergere le differenze esistenti nelle varie realtà regionali e di favorire una conseguente valutazione comparativa e d'assieme.

Dal punto di vista operativo l'analisi si è sviluppata attraverso due sottoanalisi particolari concernenti la "consistenza patrimoniale" e la "gestione patrimoniale".

La prima, relativa agli alloggi ERP in proprietà, si è articolata nei seguenti temi di indagine:

1. **descrizione del patrimonio**, ovvero: consistenza quantitativa, ubicazione (in relazione all'inclusione o meno nei Peep), valore, vetustà, classificazione catastale;
2. **grado di conoscenza**, da parte dell'Ente, del proprio patrimonio, verificata anche sulla base dell'esistenza o meno di un archivio informatizzato e di un "fascicolo del fabbricato" da intendersi in senso lato come sede documentale di tutte le informazioni tecniche attinenti ad ogni singolo fabbricato di ERP;
3. **soggetto gestore**, e cioè se l'Ente proprietario è anche il gestore del proprio patrimonio immobiliare di ERP ed, eventualmente, in caso di non coincidenza, a che titolo viene affidata la gestione a terzi;
4. **cessione degli alloggi agli assegnatari**, ovvero prezzo di cessione e destinazione del ricavato;
5. **avvenuta acquisizione o meno degli alloggi di proprietà statale**.

La seconda sottoanalisi, relativa alla vera e propria gestione patrimoniale, ha operato un raffronto tra le caratteristiche della gestione delle ATER e quella operata

dai Comuni presi a campione. Sono stati, all'uopo, formulati quesiti istruttori atti a permettere la conoscenza degli assetti organizzatori esistenti nel territorio ai fini della gestione degli alloggi ERP. Sono stati, altresì, formulate richieste istruttorie atte a raccogliere tutte le informazioni sulla consistenza del patrimonio immobiliare di ERP con l'individuazione delle attività svolte e dei servizi resi all'utenza ad opera del gestore nonché sui contenuti dell'incarico a gestire attribuito al gestore dagli Enti proprietari. Particolare attenzione è stata, poi, posta nei confronti dei sottoelencati fenomeni gestori, ritenuti di particolare interesse:

1. **morosità e azioni intraprese** per il suo contenimento;
2. **assegnazione degli alloggi** ovvero le caratteristiche della fase costitutiva del rapporto con l'utente di alloggio ERP;
3. **occupazione degli alloggi**, tema gestionale idoneo di per sé a costituire un autonomo indice di valutazione della qualità della gestione, che viene esaminato sia nei suoi termini assoluti (entità dell'occupazione) che sotto il profilo della legalità dell'occupazione;
4. **manutenzione degli alloggi**, sia in termini di interventi eseguiti che di risorse impiegate;
5. **caratteristiche soggettive dell'utenza** con riferimento alla situazione reddituale ed alla classe di età;
6. **movimentazione del rapporto locativo**, sia all'interno (cambio alloggi/successioni), sia all'esterno (cessazione del rapporto e subentro di nuovo avente titolo);
7. **cessione degli alloggi** e cioè gli aspetti operativi dei piani di vendita adottati dagli enti;
8. **rapporto tra la dismissione** del patrimonio e l'**implementazione** dello stesso nel periodo considerato.

Uno dei problemi affrontati è stato quello di definire il significato da attribuire alla locuzione "gestione" posto che la stessa può assumere contenuti molto diversi a seconda delle situazioni. L'attività istruttoria si è fatta carico di distinguere tra gestione del patrimonio proprio e gestione del patrimonio altrui in considerazione del fatto che si può ragionevolmente ritenere che i criteri gestionali siano diversi.

Come parametro teorico di riferimento circa il contenuto della gestione di alloggi ERP, si è inteso, con tale locuzione, l'insieme di attività insite nelle prerogative della parte locatrice di un alloggio adibito ad uso abitativo, che consistono nell'avere la disponibilità fisica e giuridica dell'alloggio, nel consegnare lo stesso all'avente diritto, nel richiedere all'inquilino il canone di locazione (approntando i mezzi e le procedure a tale fine necessarie), nel ricevere l'alloggio in

restituzione al termine della locazione. A ciò si accompagna, nel caso di gestione di patrimonio altrui, un obbligo di rendiconto a favore dell'Ente proprietario. Altro contenuto tipico dell'attività gestoria è quello relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare, che non avviene con le stesse modalità su tutto il territorio nazionale.

PARTE I

QUADRO NORMATIVO E ORGANIZZATIVO

1 DEFINIZIONE E CONTENUTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLA REGIONE VENETO

Si premette che la presente partizione – contenente una breve sintesi delle risultanze dell'analisi già effettuata e di cui alla Deliberazione n. 18/2005/Contr.gs del 24 novembre 2005, più volte richiamata – viene riportata solo al fine di fornire il quadro completo dell'indagine soprattutto agli Enti non destinatari del primo referto.

Ai fini delle esigenze necessariamente connesse con l'indagine comparativa, è stata adottata una definizione univoca di “patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica”.

Partendo dalla definizione di edilizia residenziale pubblica data dall'art. 1, comma 1, della legge 24.12.1993 n. 560, che così recita: *“sono alloggi di edilizia residenziale pubblica ...quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976 n. 52, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963 n.60, e successive modificazioni, dallo Stato, da Enti Pubblici territoriali, nonché dagli Istituti Autonomi per le Case popolari (IACP) e dai loro Consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale”* si è, comunque, cercato di evidenziare le definizioni, esistenti a livello regionale, di “ERP” e della tradizionale trilogia in cui essa normalmente si riparte (sovvenzionata, agevolata e convenzionata) poiché, a livello locale, possono configurarsene ulteriori tipologie quali ad esempio: l'edilizia universitaria, il sostegno agli sfrattati, gli incentivi alla locazione da parte dei privati, l'edilizia riservata agli anziani e così via. Infatti, l'inclusione concettuale di queste tipologie all'interno del concetto di ERP dipende dalla nozione adottata dalla Regione per la definizione di quest'ultima.

Per quanto concerne la Regione Veneto, come abbiamo già analizzato nella prima parte dell'analisi, la normazione regionale tralascia la definizione concettuale mentre definisce in maniera puntuale l'ambito di intervento della normazione sull'edilizia residenziale pubblica e, nello specifico:

- i concetti di edilizia sovvenzionata e agevolata sono stati definiti con Provvedimento della Giunta regionale ovvero con Deliberazione n. 897 del 12 aprile 2002 recante *“Determinazione dei costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata”* nel quale si evidenzia la sostanziale identità di contenuto delle definizioni regionali rispetto a quelle a quelle “canoniche”; infatti la Regione Veneto per **Edilizia residenziale sovvenzionata** intende l'edilizia a totale carico dello Stato/Regione destinata

alla locazione, mentre per **Edilizia residenziale agevolata** intende quella realizzata con contributo parziale dello Stato/Regione, destinata alla locazione o alla proprietà;

- il concetto di **edilizia convenzionata**, invece, non viene definito in alcun modo. La Regione, infatti, si richiama agli articoli 35 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. La normazione regionale si incentra sulla l.r. 9 settembre 1999, n. 42, recante *“Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l’edilizia convenzionata”*, attraverso la quale la Regione disciplina i contenuti delle convenzioni disponendo che essi devono essere applicati a prescindere dal regime urbanistico dell’immobile in cui viene realizzato l’intervento e, nel contempo, individua il metodo di calcolo per la determinazione dei prezzi massimi di prima cessione degli alloggi convenzionati.

Per quanto, poi, concerne il contenuto sostanziale del concetto di ERP (così come sopra definito), lo si può rinvenire nella legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, e successive modificazioni ed integrazioni, la quale, nel delineare la disciplina fondamentale per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, stabilisce che la stessa si applica:

- a) “a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da Enti pubblici, comprese le Aziende municipalizzate dipendenti dagli Enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, nonché agli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da Enti Pubblici non economici e utilizzati per le finalità proprie dell’edilizia residenziale pubblica” (art. 1, comma 1°);
- b) “agli alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45; alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell’uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” (art. 1, comma 2°)¹².

¹²La legge 15/02/80 n. 25 è la legge di conversione del d.l. 15 dicembre 1979, n. 629, concernente “Dilazione dell’esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l’edilizia”.

La legge 25/03/82, n. 94 reca norme per l’edilizia residenziale pubblica e provvidenze in materia di sfratti (concerne principalmente l’edilizia convenzionata).

La legge 05/04/1985, n. 118 è la legge di conversione del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa. Regolamentazione degli atti e dei rapporti giuridici pregressi.

E', poi, la medesima legge a stabilire altresì le tipologie di alloggi da escludere dal regime dell'ERP. Essi sono quelli realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci, realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata, di servizio¹³, di proprietà degli Enti Pubblici previdenziali, purchè non realizzati, o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, destinati a case albergo, comunità o comunque ad attività assistenziali, di cui all'art. 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537¹⁴.

2 L'ORGANIZZAZIONE. EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI SETTORE

Nella prima parte dell'indagine (quella relativa alla disamina regionale) è stato messo in evidenza l'assetto organizzativo di cui si è dotata la Regione Veneto a seguito delle modificazioni normative intervenute e dei mutamenti apportati, soprattutto ad opera del d.lgs. n. 112/1998, negli assetti "centro/periferia"¹⁵.

Nella presente partizione si è cercato di evidenziare, invece, con maggiore dettaglio quelle che sono state le modificazioni e le trasformazioni avvenute nel settore per ciò che riguarda il vero e proprio aspetto gestorio (Comuni ed ATER). Si ritiene, tuttavia, di riportare di seguito, al fine di una più compiuta comprensione del fenomeno analizzato, un estratto del referto approvato il 24 novembre 2005 relativo alla trasformazione in ATER delle ex IACP.

"La Regione Veneto si è dotata della sua prima legge regionale sulla "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nel 1984 con la legge n. 60 a cui hanno fatto seguito due aggiornamenti: il primo con la l.r. 20 marzo 1990, n. 19 ed il secondo con la l.r. 2 aprile 1996, n. 10, a sua volta modificata ed integrata con la legge n. 14 del 16 maggio 1997.

Nel 1995 si evidenzia, per importanza, la l.r. n. 10 del 9 marzo, che, in attuazione di quanto previsto agli artt. 13 e 93 del DPR n. 616/77 ed in conformità con i principi di cui alla legge n. 142/90, disciplina il nuovo ordinamento degli enti

La legge 23/12/86, n. 899 è la legge di conversione del d.l. 20 ottobre 1986, n. 708, recante misure per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative.

Infine la legge regionale 28/08/1986, n. 45 reca "Finanziamenti straordinari a favore dei comuni per alloggi da destinare alla locazione. Detta legge è stata espressamente abrogata dall'art. 103 della l.r. n. 6/1997.

¹³ Gli alloggi di servizio sono quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione.

¹⁴ L'art. 9 della legge 537/93 detta disposizioni sul patrimonio pubblico introducendo canoni determinati sulla base dei valori di mercato per l'uso dei beni pubblici da parte di associazioni e organizzazioni di dipendenti pubblici e per gli alloggi concessi in uso personale a propri dipendenti dall'Amministrazione dello Stato, dalle Regioni e dagli Enti Locali, nonché per quello relativo ad immobili del Demanio in uso ad utenti privati.

¹⁵ Soppressione del CER, del Segretariato Generale del CER, del Centro di Documentazione. Riordino della Sezione autonoma per l'edilizia residenziale pubblica della Cassa Depositi e Prestiti etc.

regionali operanti nel settore ERP e, nel contempo, trasforma gli IACP (**Istituti Autonomi Case Popolari**) enti morali strumentali istituiti con R.D. n. 1165/1938 e preposti allo sviluppo delle politiche di ERP), in ATER (**Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale**), Enti Pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile". (Parte I, cap. II, pag. 35)

Le leggi n. 865 e n. 457 rispettivamente del 1971 e del 1978, pur concretizzando una prima forma di decentramento di alcune funzioni dallo Stato alle Regioni, non apportavano sostanziali modifiche all'assetto degli Enti di edilizia residenziale pubblica. In Veneto, il vero punto di svolta si ha solo nel 1995 con la promulgazione della legge regionale n. 10 del 9 marzo con la quale si effettua la trasformazione degli IACP (**Istituti Autonomi Case Popolari**), enti morali-strumentali, in ATER (**Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale**), non più semplice Ente Pubblico, bensì azienda operante in un mercato competitivo con i criteri dell'economicità, della redditività e della efficienza.

L'**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (ATER)**, nata, quindi, dalla trasformazione dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP), secondo quanto stabilito dalla **I.r. 10/95**, diviene, ad un tempo, **Ente Economico**, in quanto atto ad operare sul libero mercato con criteri di economicità concorrenziale, ed **Ente Pubblico**, istituzionalmente indirizzato sia ad assistere gli Enti Pubblici nella realizzazione delle loro attività urbanistiche ed edilizia che ad agire con effetti perequativi sul mercato immobiliare e sia a facilitare l'accesso alla casa mediante le forme dell'edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata. A tale scopo essa viene dotata di personalità giuridica, di ampia autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile. L'area geografica su cui si estende la competenza dell'ATER continua a coincidere con quella provinciale.

Il fine istituzionale principale dell'ATER è (art.5), quindi, l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione o anche il recupero di abitazioni che vengono successivamente assegnate ai nuclei familiari che risultano inseriti nelle graduatorie di merito o di emergenza abitativa. Ad esso si affiancano altre funzioni, quali:

- progettazione di programmi integrati e di recupero urbano e/o eseguire opere di urbanizzazione per conto di Enti Pubblici;
- gestione del patrimonio proprio e di altri Enti Pubblici;
- stipula di convenzioni con Enti Locali e con altri operatori per la progettazione e/l'esecuzione di opere ERP;
- consulenza ed assistenza tecnica;

- *interventi sul mercato edilizio, con fini calmieratori, realizzando, con risorse proprie non vincolate ad altri fini istituzionali, abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;*
- *formulazione di proposte sulla localizzazione degli interventi;*
- *controllo, sulle imprese di costruzioni e loro consorzi, sulle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi (fruitori di contributo pubblico per la realizzazione dei programmi ERP) circa il rispetto delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei programmi stessi.*

Essa gestisce, inoltre, un pacchetto di alloggi non assoggettati alle regole dell'ERP.

Gli Organi dell'ATER, individuati dalla legge regionale istitutiva, sono, e svolgono le seguenti funzioni:

FUNZIONI DI AMMINISTRAZIONE ATTIVA: *Consiglio di Amministrazione, Presidente, Direttore. In particolare, il **Presidente**, che ha la rappresentanza legale dell'Azienda, vigila sull'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione, trasmette al Presidente della Giunta regionale le deliberazioni adottate e presta la collaborazione necessaria all'esercizio del potere di vigilanza.*

*Il **Direttore**, che ha un contratto a tempo determinato, cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'Ente, ha la responsabilità di conseguire gli obiettivi e di dare esecuzione alle deliberazioni adottate dal Consiglio, dirige il personale ed organizza i servizi assicurando funzionalità, economicità e rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini sia generali che particolari dell'Ente.*

FUNZIONI DI CONSULENZA: *Direttore, Comitato tecnico. Il Direttore esprime il proprio parere sulla legittimità di ogni atto deliberativo; il Comitato tecnico esprime parere obbligatorio nei casi di cui all'art. 13, comma 6°. Il parere riveste particolare interesse nel caso di espressione in merito alla congruità economica dei programmi di intervento di edilizia sovvenzionata ammessi a finanziamento con Provvedimento regionale, basata sul rispetto dei vincoli tecnico-dimensionali ed economici, nonché sull'applicazione delle maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale.*

FUNZIONI DI CONTROLLO: *Collegio dei revisori dei conti, nominato dalla Giunta regionale, dura in carica 5 anni. E' tenuto a riferire immediatamente al Presidente della Giunta di qualsiasi grave irregolarità riscontrata nella gestione dell'Azienda.*

Per quanto concerne le fonti di finanziamento, ciascuna ATER provvede al raggiungimento dei propri scopi mediante:

- *i rimborsi per spese tecniche e generali relative ai programmi di ERP, nella misura stabilita dalla Giunta regionale;*

- una quota dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, quale rimborso spese di amministrazione e di manutenzione;
- i proventi dell'alienazione del patrimonio immobiliare;
- altri proventi derivanti da altre attività¹⁶.

Per quanto concerne, infine, la vigilanza ed il controllo esterni, essa compete alla Giunta regionale che la esercita nei modi e nei termini di cui alla l.r. 18 dicembre 1993, n. 53. Il controllo viene effettuato sia sugli Organi delle ATER che sugli atti così come individuati dall'art. 17¹⁷." (Parte I, Cap. 3.2, pag. 43 e ss.).

Ciò premesso, per quanto più specificatamente concerne la disamina della evoluzione della normativa regionale in materia si fa espresso rinvio alla parte denominata "Appendice" del referto approvato in data 25 novembre 2005, con Deliberazione n. 18/2005/Contr.gs.

2.1 CONFERIMENTO DI FUNZIONI EX D.LGS. 112/98

L'esame del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 recante il conferimento delle funzioni e dei compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti Locali in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n.59 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento agli artt. 59 e 60, evidenzia come alle Regioni ed agli Enti Locali siano state conferite le funzioni relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, alla programmazione delle relative risorse finanziarie, alla gestione e all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione, unitamente alla competenza sia in materia di determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana, che in merito alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni.

Residuano, quali compiti e funzioni mantenuti allo Stato quelli relativi *"al concorso, unitamente alle Regioni ed agli altri Enti Locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale"* nonché quelli concernenti *"la determinazione dei principi e delle*

¹⁶ Ci si riferisce in particolare ai canoni di locazione di unità abitative o commerciali di esclusiva proprietà dell'Azienda e non di edilizia residenziale pubblica; ai finanziamenti reperiti sul mercato finanziario; all'utilizzo di altre fonti di autofinanziamento, all'utilizzazione di aperture di credito in conto corrente bancario per esigenze di cassa, ricorrendo anche ad anticipazioni a breve su mutui concessi, nonché su crediti certi verso Enti del settore pubblico e così via.

¹⁷ Il controllo sugli atti è esercitato rispetto allo statuto, al bilancio previsionale e consuntivo, al regolamento di amministrazione e contabilità, al regolamento e alla dotazione organica del personale.

finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali".

In attuazione del d.lgs. 112/98¹⁸ la Regione Veneto ha emanato la **LEGGE REGIONALE 13 APRILE 2001 N. 11** (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali)¹⁹, con la quale ha provveduto ad individuare le funzioni amministrative da esercitarsi unitariamente a livello regionale e ha disciplinato il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle Autonomie funzionali. Il conferimento delle funzioni avviene in applicazione del principio di sussidiarietà in attuazione del quale sia la Regione che le Province, i Comuni, le Comunità montane e le Autonomie funzionali sono chiamate ad esercitare i rispettivi compiti anche attraverso la partecipazione, il concorso, o l'iniziativa dei soggetti privati, a meno che l'organizzazione pubblica sia indispensabile alla realizzazione dell'interesse generale costituzionalmente protetto.

All' ERP è dedicato il Titolo III - Territorio, Ambiente e Infrastrutture, Capo II - Territorio e Urbanistica, Sez. III ed, in particolare, attraverso gli articoli 65 e 66 sono individuate le funzione che restano in capo alla Regione e quelle per le quali, invece, l' esercizio viene delegato ai Comuni.

Come riportato graficamente nella tavola n. 1 – che evidenzia le scelte operate dalla Regione, attraverso la l.r. 13.04.2001, n. 11, in attuazione del d.lgs. 31.03.1998, n. 112 - compete alla Regione:

- ❑ la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo;
- ❑ la formazione, con la partecipazione degli Enti Locali, dei piani e dei programmi d'intervento;
- ❑ l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie d'intervento anche attraverso programmi complessi tra cui quelli integrati di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
- ❑ la ripartizione delle risorse tra le varie categorie di operatori;
- ❑ il monitoraggio del fabbisogno, della attuazione degli interventi programmati e della spesa;
- ❑ la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale;
- ❑ la determinazione dei limiti di reddito e dei requisiti soggettivi per l'accesso ai benefici;

¹⁸ Il decreto 112/1998 aveva fissato tempi strettissimi (sei mesi) per l'attività normativa regionale, alla cui scadenza hanno puntualmente fatto seguito i decreti di intervento sostitutivo previsti dall'art. 4, comma 5°, della legge n. 59/1997. La Regione Veneto ha legiferato dopo l'intervento sostitutivo.

¹⁹ La legge 13 aprile 2001, n. 11 è stata prima modificata dalla legge regionale 16 agosto 2002, n. 29 (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2002 in materia di beni ambientali ed edilizia residenziale pubblica) e successivamente modificata dalla legge regionale 29 ottobre 2003, n. 26.

- ❑ la determinazione dei criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi e dei relativi canoni;
- ❑ l'individuazione delle modalità di utilizzo del sostegno al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti;
- ❑ la vigilanza sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi.

Tra le funzioni regionali rientra, anche, l'autorizzazione alla vendita del patrimonio di ERP realizzato a totale o parziale contributo dello Stato e della Regione, delle ATER, le quali hanno l'obbligo di reinvestire i relativi proventi nella costruzione di nuovi alloggi.

Sono, invece, delegate ai Comuni, in base all' art. 66 della legge regionale 11/01 e della Circolare n. 10 del 22 giugno 2001 emanata dal Presidente della Giunta regionale, sentita la Conferenza permanente Regione-Autonomie:

- ❑ il rilevamento del fabbisogno di ERP;
- ❑ l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici;
- ❑ l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dall'art. 20 della legge n. 179/92 così come sostituito dall'art. 3 della legge n. 85/94;
- ❑ l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- ❑ l'accertamento del rispetto delle disposizioni in materia di limiti di superficie e di caratteristiche tecniche degli alloggi ERP da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi.

La stessa legge, invece, non attribuisce nessuna competenza alle Province ed agli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica.

Legge regionale 13 aprile 2001, n. 11
Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali
in attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112

PROGRAMMAZIONE

Regione	1) Individua gli obiettivi di settore 2) Determina le procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo 3) Promuove iniziative di ricerca e sperimentazione 4) Forma i piani ed i programmi di intervento. Partecipano gli EE.LL 5) Individua le tipologie di intervento 6) Ripartisce le risorse finanziarie tra le varie categorie di operatori
----------------	--

Comuni	→ 1) Procedono al rilevamento del fabbisogno di ERP
---------------	---

Province Enti di edilizia residenziale	1) Nessuna competenza
---	---

INTERVENTI: REALIZZAZIONE

Regione	1) Determina i limiti di reddito e i requisiti soggettivi per l'accesso ai benefici 2) Determina i limiti di costo e i requisiti oggettivi per la realizzazione degli interventi di ERP 3) provvede al monitoraggio del fabbisogno, dell'attuazione degli interventi programmati e della spesa
----------------	--

Comuni	1) Accertano i requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici
---------------	---

Province Enti di edilizia residenziale	1) Nessuna competenza
---	---

GESTIONE

Regione	1) Fissa i criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP destinati all'assistenza abitativa 2) Determina i canoni 3) Individua le modalità di utilizzo del sostegno finanziario al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione ai meno abbienti 4) Autorizzazione alla vendita del patrimonio ERP realizzato dalle Ater con obbligo di reinvestire i proventi nella costruzione di nuovi alloggi di ERP 5) vigilanza sulla gestione amministrativa e finanziaria delle cooperative edilizie che fruiscono di contributi pubblici 6) disciplina normativa dell'assetto istituzionale degli enti gestori
----------------	---

Comuni	1) autorizzano alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dalle norme 2) accertamento del rispetto delle norme nella realizzazione di interventi di ERP con contributi pubblici, da parte di coop. Edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi 3) autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa
---------------	---

Province Enti di edilizia residenziale	1) Nessuna competenza
---	---

La legge nulla dispone in materia di: mobilità, anagrafe dell'utenza, decadenza, occupazione abusiva, riserve, manutenzione e recupero, controllo sugli enti e previsioni generali sulle funzioni degli enti.
 In realtà la Regione con la **L.R. 9 marzo 1995, n. 10**, aveva già dettato le norme per il riordino degli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica e con la L.R. 2 aprile 1996 aveva già disciplinato: mobilità, decadenza, riserve, norme per la fissazione dei canoni.

PARTE II
L'ATTIVITA' REGIONALE
(BREVE SINTESI)

1 LA DEFINIZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E LA PROGRAMMAZIONE DELL'AZIONE REGIONALE

Tra le funzioni che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale, la legge 11/2001, già esaminata, demanda alla Regione la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo stabilendo, altresì, che lo stesso venga determinato tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti sul territorio regionale e l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie d'intervento anche attraverso programmi complessi tra cui quelli integrati di recupero urbano e di riqualificazione urbana. La funzione concreta di rilevazione del fabbisogno di ERP viene delegata ai Comuni.

Le risultanze dell'indagine regionale, già pubblica, hanno evidenziato come nella Regione Veneto la quantificazione del fabbisogno abitativo avviene su base annuale e con metodologie tradizionali, ovvero manuali. La Regione, infatti, non dispone di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati. Alla rilevazione provvede la Direzione regionale per l'Edilizia Abitativa la quale, annualmente, richiede ai Comuni, direttamente o per il tramite dell'ATER competente (qualora sussista una convenzione tra quest'ultima ed il Comune interessato), i dati relativi alle istanze di assegnazione in locazione di alloggi di ERP. I dati sono chiesti e forniti su mezzo cartaceo.

La normativa di riferimento la si rinviene nell'art. 1, comma 5° e comma 6°, e nell'art. 19 della legge regionale n. 10/1996, modificata dalla legge regionale 16 maggio 1997, n. 14.

Ciò premesso, l'analisi dei dati forniti dalla Regione Veneto ha evidenziato che il fabbisogno abitativo complessivo della Regione, così come risultante dalle graduatorie degli anni 1999/2000/2001/2002, è stato pari a n. 49.394 domande ammesse, di cui è stato soddisfatto solo il 6,85% (ovvero n. 3.382 domande).

Il dato disaggregato ha evidenziato come la maggiore concentrazione di domande ammesse, per annualità, si sia così sviluppata:

- triennio 2000/2002 "primeggia" la provincia di Venezia con n. 11.889 domande, pari a circa il 43% del totale stesso periodo (n. 26.826 domande ammesse);
- anno 1999, la maggiore domanda si concentra nella provincia di Vicenza con 2.675 domande, seguita, da Venezia (1.294 domande), da Verona (1.211 domande) e da Treviso (1.017 domande). Nella Provincia di Vicenza la concentrazione della domanda permane, comunque costantemente elevata anche negli anni successivi con discreto aumento nel passaggio dalla

graduatoria del 1999 a quella del 2000 (n. 430 domande in più, pari al 16,07%) ed andamento costante nel 2001 (+0,29%) e nel 2002 (+1,77%).

Riepilogando, la maggiore concentrazione di fabbisogno abitativo in base ai dati dell'ultima graduatoria (anno 2002) si è localizzata principalmente nelle Province di Venezia, Vicenza e Padova. Considerevoli anche i dati delle Province di Treviso e Verona (+/- 2.000 richieste), marginali Belluno e Rovigo. In termini assoluti, invece, il dato aggregato (1999-2002) vede, nell'ordine, le Province di Venezia, Vicenza, Padova, Verona, Treviso, Rovigo, Belluno:

Il grado di soddisfazione, come da risultanze della precedente indagine a cui si rimanda per l'analisi di dettaglio, è stato pari al 6,85% della domanda (3.382 domande su 49.394).

Si riporta di seguito, per completezza espositiva, la tavola riepilogativa (già pubblicata nel primo referto) del grado di soddisfazione per provincia.

GRADO DI SODDISFAZIONE

PROVINCIA	N. DOMANDE SODDISFATTE	% DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA
1) Vicenza	972 su 12.063	8,06
2) Venezia	683 su 13.183	5,18
3) Verona	610 su 6.760	9,02
4) Padova	387 su 6.827	5,67
5) Treviso	377 su 5.812	6,49
6) Belluno	205 su 1.751	11,71
7) Rovigo	148 su 2.998	4,94
Regione Veneto	3.382 su 49.394	6,85

2 LA QUANTIFICAZIONE E LA RIPARTIZIONE DELLE RISORSE

Le risultanze del referto regionale, approvato il 24 novembre 2005, hanno evidenziato che l'attività di quantificazione coincide con quella della ricognizione delle risorse disponibili. Tutta l'attività programmatica viene poi basata su detta ricognizione. Il programma regionale ERP per il 1997-1998, definisce compiutamente il concetto laddove dispone che *“in attesa di una ridefinizione organica delle competenze, con il totale trasferimento alle Regioni della materia dell'edilizia residenziale pubblica, (col 1998 si esauriranno infatti i finanziamenti ex GESCAL), la programmazione regionale può solo individuare nuove procedure per l'utilizzo più immediato delle limitate risorse disponibili”*. Il successivo programma regionale si è avuto solo nel 2001 ed anche la normazione attuativa del d.lgs. 112/98 si è avuta solo nel 2001.

La vera e propria attività regionale di programmazione è, quindi, riconducibile all'arco temporale successivo al 2001 e si concretizza nel programma regionale 2001-2003 e negli atti ad esso successivi.

In precedenza erano gli stessi D.M. di attribuzione dei fondi a porre anche le prescrizioni sul loro utilizzo, limitando in modo rilevante la discrezionalità regionale in materia di utilizzo delle risorse.

L'esame degli atti relativi al primo referto in materia ha, comunque, posto in evidenza che la Regione Veneto sviluppa le proprie politiche abitative privilegiando le attività volte ad incrementare la potenzialità del patrimonio di ERP delle ATER o dalle stesse gestito, in un quadro di reale equilibrio di bilancio e di massima salvaguardia delle categorie sociali più deboli.

Il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa è il Programma regionale che, oltre a determinare le linee di intervento nel settore e le modalità di incentivazione, fissa i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento e per la scelta delle categorie di operatori. Esso viene attuato attraverso l'indizione di appositi bandi di concorso, approvati con Deliberazione della Giunta regionale, a seguito dell'espletamento dei quali si provvede alla localizzazione dei programmi ed alla individuazione dei soggetti attuatori.

I criteri adottati per il riparto delle risorse sul territorio e per la determinazione dell'ammontare dei finanziamenti per Province, relativamente alla sola ERP sovvenzionata, sono ancora quelli determinati con il “Programma regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 1992–1995”, confermati dai Programmi

successivi²⁰. Detti parametri sono individuati con riferimento alla popolazione, agli sfratti e al fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Per quanto concerne, poi, la ripartizione delle risorse tra i settori di intervento, nel periodo relativo agli anni 1998-2004, è avvenuta come di seguito riportato:

- ❑ interventi di recupero urbano ex art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493 e programmi integrati ex art. 16 della legge n. 179 del 1992, nella misura del 70%;
- ❑ interventi da destinare alla locazione ex art. 9 della legge n. 493 del 1993, nella misura del 20%;
- ❑ programmi complessi “contratti di quartiere”, nella misura del 10%;
- ❑ interventi di recupero del patrimonio edilizio attraverso, prioritariamente, il riuso di edifici o aree dismesse in attuazione del “Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003”, riserva non inferiore al 35%.

Le modalità di ripartizione tra gli operatori di uno stesso settore sono, invece, determinate con il bando di concorso.

Sostanzialmente la procedura all'uopo predisposta è la seguente:

la Regione procede alla ricognizione delle risorse e determina le percentuali di riparto fra le varie tipologie di intervento; dopo di che applica alla somma così determinata la percentuale di riparto stabilita per provincia e determina la quota di spettanza per ciascun territorio. Le domande sono ammesse a finanziamento fino a concorrenza dell'importo massimo attribuibile a ciascuna Provincia. Ciascun bando individua i soggetti proponenti (che valutano le proposte e le inoltrano alla Regione) ed i soggetti interessati (detti anche operatori, che presentano le proposte); stabilisce le caratteristiche dei programmi ed i massimali di costo e gli adempimenti dei soggetti proponenti. In linea di massima, i proponenti, nella valutazione delle proposte presentate dai soggetti interessati, devono avere riguardo alla individuazione delle aree di intervento, privilegiando le localizzazioni in aree ad alta tensione abitativa caratterizzate dalla compresenza di degrado abitativo e sociale e nelle quali il patrimonio edilizio pubblico sia sottoposto ad un effettivo processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale; alle modalità di finanziamento, al fine di ottenere, a parità di investimenti pubblici, il massimo dei risultati sul versante dei benefici sociali, con una selezione delle proposte volta a privilegiare quelle che

²⁰ Le percentuali di riparto sono le seguenti: Belluno 5,80%; Padova 19,83%; Rovigo 8,81%; Treviso 11,98%; Venezia 23,45%; Verona 15,57%; Vicenza 14,56%.

prevedono un maggior apporto di risorse aggiuntive, provenienti da soggetti privati, con garanzie sul piano produttivo e gestionale.

Ai fini della formulazione delle graduatorie provinciali vengono stabiliti dei punteggi da assegnare alle proposte. Il bando stabilisce, altresì, come deve essere attribuita la precedenza nella graduatoria a parità di punteggio: perdurando la parità, la precedenza, usualmente, viene attribuita all'intervento con il maggior numero di alloggi da realizzare. Perdurando ulteriormente la parità, si procede mediante sorteggio.

3 ATTIVITÀ DI CONTROLLO E MONITORAGGIO - RICOGNIZIONE DEL RAGGIUNGIMENTO DEGLI OBIETTIVI

La Regione Veneto non dispone di specifico "data base" per trattare i dati inerenti la programmazione e la relativa attuazione per cui essi sono elaborati con foglio elettronico.

La legge regionale n. 11 del 13 aprile 2001 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali" intesta alla Regione la funzione di monitorare il fabbisogno, l'attuazione degli interventi programmati e la spesa nonché di vigilare sulla gestione delle cooperative edilizie che fruiscono di pubblici contributi.

Gli strumenti e le metodologie di monitoraggio e controllo *in itinere* ed *ex post*, apprestate per verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati, per sovrintendere al corretto utilizzo delle risorse da parte dei beneficiari nonché sulla persistenza dei requisiti richiesti agli stessi, sono quelli di cui all'art. 5 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 consistenti nella istituzione, presso ciascuna ATER, di un Comitato Tecnico avente con funzioni consultive sugli atti tecnici ed economici relativi agli interventi di ERP sovvenzionata e agevolata, sulla congruità economica dei programmi ammessi a finanziamento, nonché sull'applicazione delle maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale.

Per quanto concerne l'attuazione dei programmi, un primo controllo regionale consiste nel verificare il rispetto del termine per l'inizio dei lavori di ogni singolo intervento (termine di 13 mesi stabilito con Provvedimento regionale in fase di localizzazione degli interventi, come previsto dalla normativa statale di cui alla legge n. 179 del 1992 e alla legge 30 aprile 1999, n. 136) ed un successivo controllo, limitatamente alle recenti localizzazioni, avviene per il termine di ultimazione dei lavori (solitamente 48 mesi). Il mancato rispetto del termine di inizio lavori può determinare la Regione alla revoca del finanziamento ed alla conseguente rilocalizzazione dell'intervento.

Ulteriore verifica avviene, poi, sulle richieste di quote di finanziamento che le ATER inoltrano bimestralmente e che la Regione effettua mediante il controllo tecnico-contabile delle schede riepilogative presentate ai fini dell'erogazione degli importi richiesti dai soggetti attuatori.

L'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso al finanziamento di ERP da parte dei beneficiari di contributi pubblici, del rispetto delle norme nella realizzazione degli interventi di ERP con contributi pubblici da parte di cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi nonché delle imprese di costruzione e loro consorzi sono, invece, demandati dalla legge regionale n. 11/2001 ai Comuni territorialmente competenti.

4 LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

E' stato evidenziato nel referto relativo all'attività regionale, più volte richiamato, che la rilevata carenza di strumenti operativi atti a consentire la rilevazione dei fatti gestionali, e la mancanza del sistema informativo per il monitoraggio degli interventi, rende oggettivamente difficoltosa la ricostruzione dei singoli interventi di ERP programmati, soprattutto per quanto concerne la descrizione degli stessi, la loro durata, la spesa finale complessiva, in relazione alle categorie tipologiche di finanziamento (statale/regionale/altro).

Nonostante ciò, elaborando in contraddittorio con il responsabile del settore, i dati pervenuti, si è riusciti a verificare, distinto per singola legge di finanziamento, lo stato di attuazione degli interventi di ERP sovvenzionata, di cui alla programmazione regionale, relativa alle leggi n. 457/78, n. 67/88 e n. 179/92.

La tavola n. 2 riepilogativa dello stato di realizzazione di detti interventi, evidenzia:

- a fronte di 1.332 interventi avviati²¹ dalle ATER del Veneto per complessivi 30.684 alloggi, la Regione Veneto ha autorizzato un finanziamento di €. 840.364.375,12, del quale è stato erogato l'importo di €. 816.247.637,74 con una spesa finale di €. 802.362.277,25;

- il trasferimento dei fondi ex GESCAL, pari ad €. 5.084.615,38 (0,6% del finanziamento autorizzato complessivo), ha riguardato quattro Aziende su sette con percentuali oscillanti tra il 6,6% (Belluno) e il 37,4% (Venezia);

- il trasferimento più consistente si è avuto con la l. 457/78, per un importo complessivo di €. 383.477.282,60 pari al 45,6% del totale;

²¹ Ristrutturazione, nuove costruzioni, adeguamento impianti, manutenzione etc.

- per quanto riguarda la l. 179/92, essa rappresenta il 29,8% del finanziamento autorizzato complessivo, pari a €. 250.838.043,44;
- il corrispettivo riferito alla l. 67/88 ha una percentuale del 23,9 sull'importo autorizzato complessivo (€. 200.964.433,70);
- il finanziamento autorizzato più elevato è riconducibile all'ATER di Venezia, con un importo erogato di €. 192.588.147,77, pari al 22,92% del totale, per interventi su n. 9.580 alloggi, con una media per alloggio di €. 18.166;
- il finanziamento autorizzato di minor importo è riconducibile all'ATER di Belluno, a cui sono stati trasferiti complessivamente €. 46.446.969,34, pari al 5,53% del totale, per interventi su n. 2.271 alloggi, con una media alloggio di €. 20.392;
- si rileva, altresì, che per le ATER di Verona, Vicenza e Treviso non risulta alcuna utilizzazione di fondi ex GESCAL.

Tavola 2

PROGRAMMI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA ANTE 1998

Leggi di riferimento	Interventi Avviati	Nr. alloggi	FINANZIAMENTO				Spesa media per singolo alloggio	Erogato	Spesa Finale	Economie da autorizzare	Somme da erogare
			Autorizzato	Compos.ne Autorizzato Ater	Compos.ne Autorizzato complessivo	Compos.ne Gescal complessivo					
			A					B	C	D	E (A-B)
L. 457/78	57	1.889	20.448.879,03	44,0%				20.231.593,89	20.372.695,56	76.183,47	217.285,14
L. 67/88	38	184	11.018.714,33	23,7%				11.043.313,69	10.974.910,23	43.804,10	-24.599,36
L. 179/92	21	198	14.642.827,17	31,5%				14.696.538,70	14.626.579,49	16.247,68	-53.711,53
Ex Gescal	-	-	336.548,81	0,7%		6,6%		336.729,90	336.548,81	0,00	-181,09
BELLUNO	116	2.271	46.446.969,34	100,0%	5,53%		20.392	46.308.176,18	46.310.734,09	136.235,25	138.793,16
L. 457/78	124	2.220	66.847.695,82	40,8%				66.847.695,82	65.368.212,55	481.509,84	0,00
L. 67/88	42	985	41.445.970,87	25,3%				41.451.127,68	39.341.976,60	1.499.180,08	-5.156,81
L. 179/92	55	1.125	54.018.912,58	32,9%				54.018.912,58	51.756.328,82	1.880.405,66	0,00
Ex Gescal	4	33	1.670.738,07	1,0%		32,9%		1.670.738,07	1.616.855,93	0,00	0,00
PADOVA	225	4.363	163.983.317,34	100,0%	19,51%		36.233	163.988.474,15	158.083.373,90	3.861.095,58	-5.156,81
L. 457/78	103	1.622	44.830.928,54	51,5%				44.830.928,54	43.244.752,69	523.410,85	0,00
L. 67/88	35	443	20.277.523,28	23,3%				20.277.523,28	18.510.539,25	1.766.984,03	0,00
L. 179/92	30	350	20.708.798,58	23,8%				19.285.274,39	18.610.279,17	828.035,44	1.423.524,19
Ex Gescal	3	35	1.175.455,90	1,4%		23,1%		1.175.455,90	1.289.739,32	-114.283,42	0,00
ROVIGO	171	2.450	86.992.706,30	100,0%	10,35%		33.329	85.569.182,11	81.655.310,43	3.004.146,90	1.423.524,19
L. 457/78	95	2.495	45.396.497,40	46,4%				45.396.497,40	45.380.159,89	16.337,51	0,00
L. 67/88	40	728	22.349.663,53	22,9%				22.160.433,20	22.023.052,81	326.610,72	189.230,33
L. 179/92	28	1.924	29.997.722,83	30,7%				28.255.502,77	27.691.036,68	2.306.686,15	1.742.220,06
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
TREVISO	163	5.147	97.743.883,76	100,0%	11,63%		18.476	95.812.433,37	95.094.249,38	2.649.634,38	1.931.450,39
L. 457/78	112	2.238	62.014.127,16	45,3%				61.108.906,84	60.741.150,77	1.272.976,39	905.220,32
L. 67/88	61	706	31.121.295,08	22,7%				30.685.611,17	30.373.625,04	747.670,04	435.683,91
L. 179/92	49	657	43.813.070,64	32,0%				43.822.714,29	43.310.417,77	502.652,87	-9.643,65
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
VERONA	222	3.601	136.948.492,88	100,0%	16,30%		37.330	135.617.232,30	134.425.193,58	2.523.299,30	1.331.260,58
L. 457/78	124	7.976	93.864.702,74	48,7%				88.925.906,43	88.925.906,43	4.938.796,31	4.938.796,31
L. 67/88	68	758	47.070.504,10	24,4%				1.889.031,44	1.889.031,44	45.181.472,66	45.181.472,66
L. 179/92	63	786	49.751.068,33	25,8%				43.522.865,07	43.522.865,07	6.228.203,26	6.228.203,26
Ex Gescal	4	60	1.901.872,60	1,0%		37,4%		39.688.154,07	39.688.154,07	-37.786.281,47	-37.786.281,47
VENEZIA	259	9.580	192.588.147,77	100,0%	22,92%		18.166	174.025.957,01	174.025.957,01	18.562.190,76	18.562.190,76
L. 457/78	98	2.309	50.074.451,91	43,3%				50.074.446,63	49.850.710,65	58.605,25	5,28
L. 67/88	30	443	27.680.762,51	23,9%				27.340.417,41	26.206.335,58	1.474.426,93	340.345,10
L. 179/92	48	520	37.905.643,31	32,8%				37.511.318,58	36.710.412,63	1.216.262,68	394.324,73
Ex Gescal	-	-	0,00	0,0%		0,0%		0,00	0,00	0,00	0,00
VICENZA	176	3.272	115.660.857,73	100,0%	13,76%		34.464	114.926.182,62	112.767.458,86	2.749.294,86	734.675,11
TOTALE	1.332	30.684	840.364.375,12				26.149	816.247.637,74	802.362.277,25	33.485.897,03	24.116.737,38
TOTALI	GESCAL		5.084.615,38	0,6%							
	LEGGE 457/78		383.477.282,60	45,6%							
	LEGGE 67/88		200.964.433,70	23,9%							
	LEGGE 179/92		250.838.043,44	29,8%							

Fonte: deliberazioni di Giunta regionali

PARTE III

CONSISTENZA PATRIMONIALE

1 DESCRIZIONE DEL PATRIMONIO

L'attività istruttoria di cui alla presente partizione è stata indirizzata a ciascuno degli Enti proprietari del patrimonio immobiliare preso in considerazione.

E' stata posta l'attenzione anche alla segnalazione dell'esistenza e della consistenza in capo agli Enti di patrimonio immobiliare destinato ad uso abitativo residenziale estraneo all'ERP, in ordine al quale è stata prodotta nell'analisi l'apposita classificazione "ERP altro".

I destinatari dei quesiti sono i Comuni campionati, le ATER, l'Azienda del Territorio per i beni di proprietà statale.

L'indagine è stata quindi articolata in due parti: la prima di carattere più generale, la seconda finalizzata alla descrizione delle caratteristiche del patrimonio di ERP.

All'inizio della seconda parte sono stati esaminati alcuni quesiti afferenti l'individuazione dei soggetti gestori del patrimonio e il livello di cognizione che l'Ente proprietario ha del proprio patrimonio, ancorché da lui non gestito; tali quesiti costituiscono il collegamento di questa sezione del referto con quella successiva (la IV) relativa appunto alla gestione del patrimonio.

Come più volte evidenziato, il campionamento degli ulteriori Comuni, oltre a quelli capoluogo di provincia, è stato effettuato all'interno delle varie fasce demografiche, considerando la più alta densità abitativa. In base a detto parametro la scelta si è focalizzata anche sul Comune di Cadoneghe sul quale, però, è emersa, a seguito dell'indagine istruttoria, una situazione molto particolare.

L'analisi dei dati, pertanto, viene estrapolata dalla refertazione generale perché incomparabile con le altre realtà oggetto di indagine, per due motivi essenziali:

- 1)** nel territorio comunale di Cadoneghe sono presenti n. 148 alloggi ERP (dato riferito al 19 novembre 2002) di proprietà dell'ATER di Padova. Detti edifici si trovano all'interno dei vari Peep e sono stati edificati su lotti concessi dal Comune in diritto di superficie (99 anni). L'ATER, ai sensi della legge 560/93, provvede anche alla loro eventuale alienazione. Ai sensi della l.r. 10/96 il Comune predispone e pubblica il bando per l'assegnazione degli alloggi, costruiti dall'ATER), cura l'istruttoria delle domande e la graduatoria finale. L'assegnazione è fatta dal Comune in base all'ordine di graduatoria: il contratto di locazione e tutto quanto riguarda la gestione degli alloggi è di competenza dell'ATER. Il Comune ritorna competente per le eventuali decadenze dell'assegnazione degli alloggi.

2) il Comune di cui trattasi in data 13 febbraio 2002 ha acquisito dallo Stato la proprietà di n. 3 alloggi ai sensi dell'art. 2 della l.449/97. Successivamente, in data 30 luglio 2002²² ha ceduto uno dei tre alloggi ai sensi della l. 560/93. L'intenzione era di cedere – agli attuali assegnatari – anche gli altri due alloggi che costituiscono parte di un edificio a schiera formato complessivamente da quattro alloggi. Per un errore di identificazione dei subalterni compiuto dal Demanio dello Stato nel 1984, allorquando vennero ceduti due dei quattro alloggi, si è reso necessario procedere ad una rettifica degli atti. Quest'onere se l'è accollato il Comune stesso, che ha provveduto alla rettifica degli atti (9 febbraio 2005). Risulta, comunque, in atti, che in data 28 febbraio 2005 il Comune ha venduto i due alloggi, introitando la somma complessiva di euro 31.347.

²² Con D.C.C. n. 18 del 3 giugno 2002, il Consiglio comunale ha autorizzato la cessione dei tre alloggi.

1.1 CONSISTENZA DEL PATRIMONIO (TABELLE 1 E 1/A)

ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PRESENTI SUL TERRITORIO DI COMPETENZA AL 31 DICEMBRE 2003, 2002 E 2001

Per alloggi di edilizia residenziale pubblica si intendono quelli così definiti dall'art. 1, comma 1, della l. 560/93²³.

Quanto segue pone in evidenza la consistenza complessiva del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale relativa alle sette ATER, ai sette capoluoghi di provincia e ai tre Comuni scelti a campione sul territorio della Regione Veneto in base alla densità abitativa per numero di alloggi.

La tabella 1 evidenzia come gli alloggi ERP di proprietà delle ATER registrino un incremento dell'1,8% nel triennio, passando da 35.261 unità del 2001 alle 35.901 dell'esercizio 2003.

In particolare, sebbene la consistenza patrimoniale rapportata al totale ATER oscilli tra il 9,8% del 2001 e l'11,2% del 2003, l'ATER di Rovigo segna l'aumento, sia percentuale che assoluto, più consistente nel triennio 2001/2003, con +15,8% (in termini assoluti +548 unità abitative, per un totale di 4.014 alloggi ERP), concentrando la crescita nel biennio 2002/2003 con +13,6% (in termini assoluti +479 unità per un totale di 3.535).

L'ATER di Verona con +167 alloggi ERP rappresenta la seconda maggiore variazione assoluta, ma non percentuale (+3,8%), rapportata al triennio 2001/2003, aumento che si concentra nel biennio 2001/2002 (+3,5% pari a 156 unità abitative).

La seconda variazione percentuale del triennio (+8,6%) è ascrivibile invece all'ATER di Belluno, che con 1.386 alloggi rappresenta il 3,9% della consistenza totale del patrimonio ATER Veneto del 2003, e che vede aumentare nel triennio il patrimonio immobiliare di 110 unità, crescita che insiste sul biennio 2001/2002 (+91 unità).

L'ATER di Venezia mantiene inalterata nel triennio la sua posizione di Azienda proprietaria del maggior numero di alloggi in rapporto al totale ATER (27,8% del totale 2001, 26,8% del totale 2003): per contro, la stessa si contraddistingue per la diminuzione più sostenuta, non tanto in termini percentuali

²³ Art. 1, 1° comma della l. 560/93: *"Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica ,quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di Enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale".*

(-1,7%) quanto in termini assoluti (-168 alloggi, quale differenza tra nuove costruzioni e alloggi venduti), passando da un patrimonio immobiliare di ERP di 9.795 unità nel 2001 a 9.627 dell'ultimo esercizio considerato.

L'ATER di Padova, con 7.399 unità nel 2001 e 7.412 nel 2003 (pari a circa il 21% del totale patrimonio ATER nei tre esercizi considerati), rappresenta la seconda Azienda per numero di alloggi di proprietà e mantiene pressoché inalterato il numero delle proprietà nel triennio, registrando l'aumento più consistente (1,3%, pari a 97 alloggi) nel biennio 2001/2002.

L'ATER di Treviso è la terza Azienda per numero di alloggi di proprietà nel triennio considerato, pur registrando una diminuzione del patrimonio nel biennio 2001/2002 di 198 unità, per poi aumentare di 175 unità abitative nel biennio 2002/2003. Per contro, l'ATER di Vicenza rappresenta l'Azienda con le minori oscillazioni relative all'ammontare del patrimonio di ERP nel triennio (4.130 alloggi nel 2001, 4.132 nel 2002 e 4.123 nel 2003).

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali (tabella 1/a), nel 2003 sono risultati 9.468 gli alloggi ERP di proprietà dei Comuni interessati all'indagine, 338 in più rispetto al dato 2001. Nel dettaglio, l'aumento del patrimonio immobiliare di ERP è riconducibile principalmente al Comune di Treviso, (7,5% dell'intera consistenza patrimoniale 2003), che dal 2001 ha incrementato il proprio patrimonio del 171,5%, passando da 260 a 706 unità.

Il Comune di Padova, secondo come consistenza, sia percentuale che assoluta, segna una diminuzione costante nel triennio, passando da 1.792 unità del 2001 alle 1.720 del 2003; anche il Comune di Vicenza, che rappresenta il 16% dell'intero patrimonio ERP comunale, denota un andamento decrescente del -2,8% tra il 2001 e il 2003.

Le restanti Amministrazioni comunali mantengono nel triennio pressoché lo stesso numero di unità abitative, in particolare il Comune di Verona, che con 3.707 unità (dato 2003) rappresenta la realtà patrimoniale più importante, seguita da Venezia, con 1.635 unità abitative dell'intero patrimonio (il 17,3%).

1.2 UBICAZIONE NEL PEEP (TABELLE 2 E 2/A) - VETUSTÀ DEL PATRIMONIO (TABELLE 2 BIS E 2/A BIS)

ALLOGGI DI ERP DI PROPRIETÀ DELL'ENTE UBICATI ALL'INTERNO DEI PEEP (SITUAZIONE AL 31.12.2003); ALLOGGI DI ERP DI PROPRIETÀ DELL'ENTE ULTIMATI IN EPOCA PRECEDENTE ALL' 1.1.1981; ALLOGGI ULTIMATI IN EPOCA SUCCESSIVA ALL' 1.1.1991; ALLOGGI COMPLETATI ALL' 1.1.1991 INTERESSATI DA INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE.

Per ciò che concerne la **localizzazione** del patrimonio di ERP sul territorio, è stato utilizzato come elemento di riferimento l'inclusione o meno dello stesso all'interno di un Peep, piano che costituisce lo strumento urbanistico tradizionalmente riservato all'ERP. Tenendo conto che nel corso degli anni '90 si sono privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio esistente, inteso in senso lato, le tabelle evidenziano quanti alloggi di proprietà siano ubicati all'interno dei suddetti piani, collegando il dato, suddiviso in tre fasce temporali, alla vetustà del patrimonio²⁴.

Con riferimento al totale degli alloggi di proprietà al 31 dicembre 2003, la concentrazione maggiore all'interno dei Piani Peep è riconducibile al patrimonio delle sette ATER (49,2%), con ben 4 percentuali superiori al 50% (tabb. 2 e 2 bis).

Le Aziende di Belluno, Rovigo, Vicenza e Verona presentano percentuali che oscillano tra 60,4% (Vicenza) e il 73,3% (Verona).

Si attesta al 47% la concentrazione percentuale del patrimonio ERP all'interno dei Peep dell'ATER di Padova (3.485 alloggi su 7.412), seguita da Venezia (38,7%, pari a 3.723 alloggi su 9.627).

Solo l'Azienda di Treviso presenta una percentuale decisamente inferiore (21,3%, pari a 1.014 alloggi su un totale di 4.769)

Relativamente alla **vetustà** delle abitazioni, risultano elevate le percentuali relative al numero delle abitazioni ultimate in epoca precedente il 1. gennaio 1981 (56,3% del totale, contro il 28,1% del periodo 1981-1990, e il 15,5% successivo al 1. gennaio 1991). Questo dato interessa tutte e sette le realtà aziendali venete, in particolare l'ATER di Venezia che, su un totale di 9.627 alloggi, rileva la percentuale di vetustà più alta (68,6%), con 6.608 alloggi ultimati in epoca precedente al 1. gennaio 1981, seguita dall'ATER di Padova, con 4.453 alloggi ultimati nello stesso periodo e rapportati ad un totale di 7.412.

²⁴ Il completamento degli alloggi in epoca successiva al 1. gennaio 1991 relativo all'ATER di Belluno consta di 107 unità in eccedenza rispetto al dato 2003 della proprietà. Nella tabella 2bis/a tali alloggi sono stati scorporati in modo da far coincidere i due dati.

L'ATER di Belluno (i cui dati risultano aggiornati al 2004, per cui si è preferito scorporare i 107 contabilizzati in più e uniformare il dato a quello delle restanti Aziende, aggiornate al 31 dicembre 2003) rileva la percentuale più bassa (37,7%) che rimane pressoché la stessa nel periodo successivo e che rappresenta la percentuale più elevata tra le sette Aziende nella fascia temporale mediana.

Per ciò che concerne gli alloggi terminati in epoca successiva al 31.12.1990, si segnala l'ATER di Vicenza per la percentuale più elevata (27,3%), seguita dall'Azienda di Belluno (24,4%) e Treviso (19,5%). Per l'ATER di Venezia si evidenzia come rilevi la percentuale più bassa di alloggi costruiti in epoca successiva al 31.12.1990 (9,2%).

Ad una scomposizione ulteriore del dato relativo alla vetustà della proprietà, la **ristrutturazione** ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (4.094 su 35.901).

Venezia risulta essere in termini assoluti l'Azienda con il maggior numero di alloggi risanati (1.309 consegnati agli aventi diritto a seguito di riatto alloggi: si tenga presente che il dato riguardante il risanamento degli alloggi di proprietà ATER di Venezia nelle due epoche precedenti non è risultato disponibile), seguita da Padova, con 1.057 interventi, mentre Treviso rileva la percentuale più elevata (21,6%) di alloggi interessati da interventi di risanamento conservativo rapportati al totale alloggi 2003.

Gli interventi conservativi effettuati dall'ATER di Belluno hanno interessato 135 alloggi (il 9,7% del totale 2003); si attesta all'8% la percentuale di interventi relativa all'ATER di Vicenza, così come contenuto risulta il risanamento per le Aziende di Verona (2,7%, pari a 122 alloggi) e Rovigo (2,8%, 111 alloggi).

Sul fronte delle Amministrazioni comunali interessate all'indagine (tabb. 2/a e 2/a bis), la percentuale del totale degli alloggi di proprietà inseriti nei **Piani Peep** è contenuta al 18,7%: come per le Aziende, anche il patrimonio comunale registra un'alta percentuale di alloggi ultimati prima del 1 gennaio 1981 (+55,1%), che diminuisce nei due periodi successivi (29,7% e 15,3%).

Nel dettaglio, non presentano alloggi inseriti nei Piani Peep le Amministrazioni comunali di Belluno, Battaglia Terme e Noventa Padovana, quest'ultima con la quasi totalità degli alloggi ultimati dopo il 1 gennaio 1991, mentre Belluno e Battaglia Terme concentrano rispettivamente il 68 e il 68,8% delle abitazioni ultimate tra l'81 e il 90: trattasi di realtà che contabilizzano un patrimonio tra lo 0,3 e lo 0,1% del complessivo comunale.

Il Comune di Venezia rileva il valore assoluto più elevato (ben 1.016 abitazioni all'interno di Peep su complessive 1.635), con una percentuale del

62,1%, pur in presenza di una maggioranza di alloggi terminati nel periodo compreso tra il 1 gennaio 1981 e il 31 dicembre 1990 (740) e 621 ultimati in epoca successiva al 1 gennaio 1991.

Vicenza rappresenta il Comune con il più alto indice di vetustà (86,2% del patrimonio totale costruito prima del 1981), ma con un contenuto numero di abitazioni inserite all'interno dei Piani (313 su un totale di 1.519).

Per contro, Verona, con l'8% di alloggi inseriti nei Piani Peep, presenta un parco abitazioni per il 62,7% ultimato nella prima fascia, così come Treviso (2,4% del patrimonio edificato all'interno dei Peep, e con il 63,6% degli alloggi ultimati prima del gennaio 1981).

Il Comune di Padova, pur in presenza dell' 88,2% di abitazioni ultimate nelle prime due fasce, contabilizza 121 alloggi su 1.720 inseriti all'interno dei Piani Peep, pari al 7%; il Comune di Rovigo, con il 10,7% degli alloggi di proprietà inseriti nei Piani Peep, rileva un parco abitazioni suddiviso tra le prime due fasce temporali (in termini assoluti, 48 abitazioni costruite prima del 1981 e 64 tra il 1981 e il gennaio 1991).

Il Comune di Cadoneghe, proprietario di un unico alloggio, inserito all'interno del Peep, presenta la peculiarità di ospitare 148 alloggi ERP, di proprietà dell'ATER di Padova, all'interno dei vari Peep, edificati su lotti concessi dal Comune in diritto di superficie per 99 anni.

Il **risanamento** ha interessato l'11,4% del totale alloggi 2003 (1.078 su 9.468): in particolare il Comune di Vicenza, con il 42,3%, pari a 642 alloggi ristrutturati su 1.519, e il Comune di Verona, con il patrimonio più cospicuo, che contabilizza 322 abitazioni risanate su 3.707. Il Comune di Rovigo, che non presenta alloggi ultimati dopo il 1. gennaio 1991, ha la seconda percentuale di alloggi risanati (20,5%, pari a 23 alloggi).

1.3 VALORE DEL PATRIMONIO (TABELLA 3)

VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ERP ESPOSTO IN BILANCIO AL 31.12.2003.

Il valore complessivo del patrimonio ERP al 31 dicembre 2003 è di 1.415.813.843,06 euro, ascrivibile per il 52,7% (ca. 746,3 ml di euro) al patrimonio delle sette Aziende, proprietarie del 79,1% degli alloggi, pari a 35.901 unità, e per il 47,3% (ca. 669,5 ml di euro) all'intero patrimonio dei 10 Comuni oggetto dell'indagine (9.468 alloggi).

1.4 DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI (TABELLA 4)

ALLOGGI DI ERP IN PROPRIETÀ DELL'ENTE CON SUPERFICIE INTERNA INFERIORE A 45 MQ, CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 45 E 95 MQ E CON SUPERFICIE SUPERIORE A 95 MQ.

Su un totale di 45.468 alloggi di proprietà delle 7 Aziende e dei 10 Comuni oggetto d'indagine (dato aggiornato a ottobre 2004 – che registra 99 alloggi in più), solo il 7,8%, pari a 3.551 abitazioni, ha una superficie inferiore ai 45 mq.. Tra i Comuni, Verona ha il più alto numero di abitazioni di ridotte dimensioni (928, pari al 25%), seguito da Vicenza, con 300 alloggi (pari al 19,7%).

Tutte e sette le ATER rilevano percentuali inferiori al 9%. Su un totale di 36mila alloggi, sono 2.065 quelli di dimensioni ridotte: le due percentuali più basse sono riconducibili alle Aziende di Padova (3%) e Treviso (4%), le più elevate (8,8%) appartengono alle ATER di Belluno e Vicenza.

Anche per le abitazioni di grandi dimensioni, la percentuale complessiva è piuttosto bassa (12,1%), per un totale di 5.504 alloggi suddivisi tra proprietà ATER (4.499) e proprietà comunale (505).

Tra le Aziende del Veneto, in termini assoluti, Padova e Venezia (rispettivamente con 1.263 e 1.084 alloggi) rappresentano le realtà con il maggior numero di abitazioni di ampie dimensioni.

Come conseguenza dell'ampio spettro di metratura minima e massima prevista (45 - 95 mq), il maggior numero di alloggi (36.413) si concentra proprio all'interno della categoria intermedia, con una percentuale dell'80,1%.

1.5 CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI (TABELLA 5)

CLASSIFICAZIONE CATASTALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ERP.

Il 53,2% del patrimonio complessivo delle ATER e dei Comuni è ricompreso nella categoria A/3 (unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili. Rientrano nella categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo economico, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria).

Sono 24.208 abitazioni di tipo economico (A/3), di cui 18.199 di proprietà ATER (pari al 50,6% del patrimonio aziendale ERP totale) e 6.009 di proprietà comunale (pari al 63,5% dell'intero patrimonio ERP comunale). Tra queste ultime, il Comune di Venezia registra la percentuale più alta (98%) del totale alloggi, mentre il Comune di Verona restituisce il valore assoluto più elevato (2.676 alloggi). La seconda percentuale in ordine di grandezza (81,3%) si riferisce a Battaglia Terme, con 26 alloggi su 32 ricompresi all'interno della categoria A/3, seguita da Rovigo (80,4%, pari a 90 alloggi). Vicenza ricomprende in A/3 il 69% del proprio patrimonio complessivo, mentre i Comuni di Padova e Treviso presentano una percentuale contenuta di alloggi A/3, rispettivamente 24,7% e 19,3%.

Tra le ATER, il dato percentuale si posiziona sopra il 50% del parco abitazioni per quattro Aziende (Rovigo, Treviso, Vicenza e Verona) su sette: leggermente inferiore la percentuale relativa all'ATER di Venezia (47%), che, con 4.525 alloggi, rappresenta l'Azienda con il più alto numero di alloggi in categoria A/3. La percentuale più bassa è riconducibile all'Azienda padovana (21,4%), seguita dall'ATER di Belluno, con 26,7%: entrambe concentrano il proprio patrimonio ERP all'interno della categoria A/2.

Le abitazioni classificate come A/2 (unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria) rappresentano il 24,8% del patrimonio complessivo proprio delle ATER e dei 10 Comuni, e raggruppano 11.278 abitazioni.

Risultano rientrare in questa categoria il 27,3% degli alloggi di proprietà ATER, mentre è inferiore la percentuale relativa agli alloggi di proprietà comunale (15,5%). Il patrimonio ERP di Belluno, con 25 alloggi, e di Cadoneghe, con una

singola unità, rientra al 100% all'interno della categoria A/2. Tra i Comuni capoluogo di provincia, Padova concentra il 54,9% del suo intero patrimonio di ERP all'interno della categoria A/2, con 945 alloggi.

Elevata la percentuale afferente all'ATER di Padova (64,9% per 4.811 alloggi) e all'ATER di Belluno (69,7% per un totale di 1.040 abitazioni); per contro, solo l'1,7% del patrimonio dell'ATER di Venezia (166 alloggi) è ricompreso all'interno di questa categoria, seguito dall'ATER di Vicenza, con 378 alloggi, pari al 9,2% del proprio patrimonio ERP.

Le unità immobiliari di tipo popolare classificate come A/4, (fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili), rappresentano il 18% del totale ERP ATER e Comuni. Degli 8.188 alloggi complessivi, 1.886 appartengono ai Comuni, e rappresentano il 19,9% dell'intero loro patrimonio, mentre sono 6.302 le unità abitative appartenenti alle ATER (pari al 17,5% dell'intero patrimonio ERP aziendale).

Tra le Amministrazioni comunali, Treviso, con il 56,1%, ha la maggior concentrazione di unità immobiliari classificate in A/4 (396 unità su 706), seguita da Vicenza, con 351 alloggi. La percentuale del 20,3% interessa sia l'amministrazione comunale di Padova sia quella di Verona: quest'ultima, con 752 unità classificate in A/4 contabilizza il dato assoluto più elevato della categoria.

Tra le ATER, quattro Aziende su sette presentano percentuali ricomprese tra 12,2% (Vicenza, con 501 alloggi) e 17,5% (Rovigo, con 703 alloggi). Sia la percentuale (34,6%) sia il dato assoluto più elevato (3.334 alloggi in categoria A/4) sono riconducibili all'ATER di Venezia. Belluno rileva il minor numero di alloggi in A/4 (54), mentre Verona, con il 2,4% (109 alloggi) la percentuale più bassa.

La categoria A/5 rappresenta solo lo 0,8% dell'intero patrimonio sia comunale che aziendale. Le abitazioni di tipo ultrapopolare si concentrano soprattutto nell'ATER di Venezia (2,8% del proprio patrimonio, con 274 abitazioni), e tra i Comuni è Verona che contabilizza il maggior numero di abitazioni all'interno della suddetta categoria (75 unità, pari al 2%).

Residuano 1.429 alloggi, 1.328 dei quali imputabili all'ATER di Venezia, ascrivibili a categorie superiori ad A/5²⁵.

²⁵ A/5: abitazione ultrapopolare; A/6: abitazioni di tipo rurale; A/7: abitazione in villini; A/8: abitazioni in ville; A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici; A/10: uffici o studi privati; A/11: alloggi e abitazioni tipici dei luoghi.

2 LA CONOSCENZA DEL PATRIMONIO

2.1 ESISTENZA DI PROCEDURE ELETTRONICHE PER LA GESTIONE DELL'ARCHIVIO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI ERP DI PROPRIETÀ

ESISTENZA DEL "FASCICOLO DEL FABBRICATO" O DI DOCUMENTO EQUIVALENTE.

Le richieste istruttorie erano finalizzate a consentire una valutazione sul livello di conoscenza e di organizzazione circa le vicende del proprio patrimonio immobiliare da parte dell'Ente.

In particolare, l'attenzione su un importante elemento di cognizione delle caratteristiche del patrimonio immobiliare in proprietà (fascicolo del fabbricato). Nel Veneto non esiste l'obbligo di redazione del *fascicolo del fabbricato* per ogni edificio sia di proprietà pubblica che privata, come inteso dalla l.r. Lazio 31/2002. Secondo la normativa regionale, il fascicolo deve contenere informazioni relative allo stato dell'immobile al momento della redazione, le caratteristiche del sottosuolo, la tipologia delle strutture di fondazione e in elevazione, l'eventuale presenza di fessure e lesioni nel corpo di fabbrica, la rispondenza a norma degli impianti, in particolari quelli a rischio incendi.

Il fascicolo deve essere inviato all'Amministrazione competente, ed esibito su richiesta: costituisce registro di aggiornamento sul quale il responsabile dell'immobile dovrà annotare gli interventi strutturali effettuati anche su singole porzioni di edificio e condizione *sine qua non* per la richiesta di autorizzazione o concessione edilizia.

Tutte e sette le ATER venete dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP, mentre per ciò che concerne la presenza di un fascicolo di fabbricato esiste piuttosto una pluralità di dossier e di informazioni.

L'ATER di Vicenza dispone sia di un fascicolo del fabbricato sia di una banca dati dove sono riportate le caratteristiche tecniche del fabbricato e la descrizione degli impianti tecnologici. E' dotata anche un apposito programma dove sono inseriti tutti gli interventi manutentivi effettuati.

L'ATER di Belluno possiede la raccolta cartacea di tutta la documentazione, ed ha inserite buona parte delle caratteristiche tecniche in un archivio del programma.

Le ATER di Padova e Rovigo hanno rispettivamente più fascicoli archiviati negli uffici di competenza, e banche dati contenenti i dati essenziali conservati dagli uffici specifici, così come l'ATER di Verona possiede più archivi cartacei distinti per

dati di progetto, dati patrimoniali e interventi manutentivi, e dal 1996 elenca su supporto magnetico gli interventi manutentivi distinti per alloggio.

L'ATER di Venezia conserva su archivio cartaceo tutte le informazioni relative ai fabbricati, e su supporto informatico i dati relativi alla consistenza.

L'ATER di Treviso possiede delle procedure elettroniche che consentono di reperire informazioni relative all'identificazione catastale e alle caratteristiche tecniche.

Relativamente alle Amministrazioni comunali oggetto dell'indagine, cinque capoluoghi di provincia su sette dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP: il Comune di Rovigo (1,2% del patrimonio totale ERP comunale) non gestisce il proprio archivio con procedure informatizzate, così come il Comune di Belluno.

Dei rimanenti tre Comuni non capoluogo di provincia, solo Battaglia Terme dispone di un archivio patrimoniale informatizzato.

I Comuni di Padova, Vicenza, Verona e Belluno hanno confermato l'esistenza di un "fascicolo del fabbricato" ovvero la presenza di un documento equivalente in cui sono riportate le caratteristiche tecniche del fabbricato stesso, la descrizione degli impianti tecnologici esistenti, gli interventi manutentivi eseguiti e quant'altro è necessario o utile per una adeguata cognizione del patrimonio o almeno alcune di tali informazioni.

Per il Comune di Venezia e il Comune di Treviso si evidenzia che a far data dal 2004 è stata avviata la procedura per la creazione del "fascicolo del fabbricato".

Per i rimanenti Comuni solo il Comune di Rovigo ha confermato la presenza di un fascicolo contenente solo i riferimenti catastali e patrimoniali dei fabbricati.

3 IL SOGGETTO GESTORE

3.1 SOGGETTO CHE GESTISCE GLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE. TITOLO PER LA GESTIONE (TABELLA 6)

Il quesito mira a individuare la soluzione organizzatoria in base alla quale avviene la gestione degli alloggi di ERP di proprietà dell'Ente.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio di ERP, si evidenzia come l'83,1% degli alloggi sia gestita direttamente dall'Ente proprietario. Se le sette ATER gestiscono il 100% del patrimonio ERP (35.901 alloggi), i Comuni gestiscono in proprio il 19,2% della proprietà complessiva (1.816 su 9.468), contro l'80,8% delle unità immobiliari di ERP affidate in gestione a terzi (7.652 alloggi).

Tra le Amministrazioni comunali a non aver affidato il proprio patrimonio di ERP sono ricompresi i tre Comuni minori. Tra i capoluoghi di provincia, Rovigo, Venezia e Belluno. Padova²⁶ e Treviso²⁷ hanno invece affidato la gestione alle competenti ATER, mentre l'AGEC²⁸ e l'AMCPS²⁹ sono le Aziende speciali ex municipalizzate a cui è stata affidata la gestione degli alloggi di proprietà rispettivamente del Comune di Verona e di Vicenza.

I rapporti tra Comune di Verona e AGECE sono sanciti nel contratto di servizio sottoscritto dalle parti in data 24 giugno 98 e modificato l'8 maggio 2000. All'Azienda vengono attribuiti tutti gli introiti derivanti dalla stipula dei contratti di locazione. Tali risorse sono utilizzate per sostenere tutti gli oneri relativi alla gestione, all'amministrazione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e al recupero del patrimonio immobiliare ricevuto in gestione. Il Comune di Verona ha mantenuto la proprietà e ha trasferito in concessione il complesso dei beni immobili amministrati, allo scopo di consentire all'Azienda di stipulare in nome proprio i contratti. La concessione prevede il pagamento di un canone indicizzato secondo parametri ISTAT (ca. 800mila euro annui). Tale somma non viene reinvestita in ambito ERP³⁰: il reinvestimento viene effettuato dall'Azienda con proprie risorse. Gli eventuali utili di gestione vengono trasferiti al Comune, mentre per le eventuali

²⁶ Il Comune di Padova in data 01.01.2001 ha affidato mediante mandato con rappresentanza all'ATER di Padova la gestione tecnica-amministrativa degli immobili e la realizzazione delle attività di manutenzione straordinaria degli stessi. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria nonché quelli relativi alle parti comuni degli immobili, devono essere programmati in accordo con il Comune proprietario anche in funzione delle risorse economiche. La convenzione ha la durata di quindici anni.

²⁷ Il Comune di Treviso dal 1987 e fino al 31.12.2001 ha affidato all'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari di Treviso (oggi ATER) la gestione del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica, in forza di proroghe convenzionali. Nel 2002 è stata stipulata una nuova convenzione, che regola dettagliatamente le condizioni di gestione tecnica-amministrativa-contabile, con scadenza il 31.12.2005.

²⁸ A.G.E.C.:Azienda Gestione Edifici Comunali.

²⁹ A.M.C.P.S.:Azienda municipale Conservazione del Patrimonio e Servizi.

³⁰ In sede di contraddittorio finale, l'AGEC ha precisato che "recentemente il Consiglio comunale ha impegnato la Giunta a mutare tale situazione".

perdite, nei limiti dei costi sociali sostenuti dall'Azienda, e quantificabili in ca. 5 milioni di euro), è previsto un ripiano da parte dell'Amministrazione comunale.

Le problematiche riguardo al raggiungimento del pareggio di bilancio, obiettivo peraltro sino a ora sempre conseguito, possono essere sintetizzate nel mancato adeguamento ISTAT dei canoni (ultimo aggiornamento: 1996), nei minori introiti previsti dalla dismissione di alloggi a seguito dell'attuazione dei piani vendita regionali, nella restituzione al Comune di beni destinati a funzioni istituzionali, controbilanciato da una forte politica di contenimento della morosità e delle occupazioni senza titolo.

La gestione tecnico amministrativa del patrimonio del Comune di Vicenza è affidata all'AMCPS e regolata dal contratto di servizio sottoscritto il 14-21 dicembre 1999. L'Azienda rappresenta lo strumento operativo dell'Amministrazione comunale, che si impegna a stanziare nel proprio bilancio i fondi necessari per compensare l'Azienda per le prestazioni oggetto del contratto, e che ha conferito il capitale di dotazione da destinare allo sviluppo degli impianti, sul quale l'Azienda riconosce a titolo di interessi la somma annuale di ca. 155 mila euro.

4 LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI AGLI ASSEGNATARI

4.1 CESSIONE DEGLI ALLOGGI. RICAVO DELLA CESSIONE. DESTINAZIONE DEL RICAVATO (TABELLE 7, 7/A E TABELLA 8)

Le tabelle mirano ad evidenziare la consistenza della dismissione del patrimonio di ERP, le risultanze economiche conseguite e l'impiego dato ai ricavi ottenuti (il prezzo incassato si riferisce esclusivamente alla quota capitale).

Il ricavato derivante dalle vendite di alloggi effettuate a partire dal 1994 dalle sette ATER in base alla legge 560/93 ammonta, alla data del 31 dicembre 2003, a 233,5 ml di euro (tab. 7). Il 97,1% del ricavo, pari a 226,7 ml, si riferisce all'incassato da cessioni con impegnativa di vendita in unica soluzione, il restante 2,9% deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione, per un ammontare di 6,8 ml di euro. La vendita complessiva si riferisce a 6.765 alloggi, 614 dei quali venduti ratealmente.

Sono state effettuate anche vendite in base a leggi diverse dalla 560/93 per un ricavo totale (inteso come tutti i rientri vincolati alle destinazioni art. 25, legge 513/77) di 8,1 ml di euro, di cui il 97,5% in contanti.

Nel dettaglio, l'ATER di Treviso rappresenta l'Azienda con maggiori ricavi (€. 55 ml complessivi), ed il più elevato numero di vendite, per un totale complessivo

di 1.761 alloggi, l'80% venduti in contanti. Di questi, 1.273 sono stati ceduti in base alla l. 560/93, e 135, nel periodo compreso tra il 1994 e il 1997, in base alla 513/77.

L'ATER di Vicenza rappresenta la seconda Azienda per ricavato da vendite, con 1.338 alloggi complessivamente ceduti, dei quali il 97% in contanti, e €. 46,1 ml di ricavo. In unica soluzione la totalità degli introiti relativi alle cessioni effettuate dall'ATER di Rovigo per 541 alloggi (di cui 3 venduti in base a leggi diverse dalla 560/93) per un ricavo complessivo di €. 14,1 ml.

L'ATER di Venezia è la prima Azienda per numero di alloggi ceduti in base alla l. 513/77 (245), con un ricavo di €. 4,4 ml, di cui il 95,4% in contanti.

Le ATER di Belluno e Verona hanno effettuato cessioni unicamente in base alla 560/93, rispettivamente per un importo di €. 16,7 ml e €. 42,9 ml; l'ATER di Padova ha ottenuto un ricavo complessivo di €. 38,6 ml, di cui €. 1,1 ml in contanti per estinzione del diritto di prelazione in base alla legge 513/77. L'importo del ricavato di vendita viene decurtato dell'1,50% quale rimborso spese dell'Azienda, ed il residuo reinvestito.

Per ciò che concerne le cessioni relative alle Amministrazioni comunali oggetto d'indagine (tab. 7/a), esse hanno interessato 871 alloggi, con un ricavo complessivo 28,4 ml di euro. Il 96,9%, pari a 27,5 ml di euro, si riferisce all'incassato da vendite con impegnativa di pagamento in contanti relativo a 786 unità; il restante 3,1%, per un ammontare di circa 868 mila euro, deriva dalla vendita con impegnativa di pagamento rateale della quota del 30% del prezzo di cessione di 85 unità. Le cessioni sono state effettuate quasi esclusivamente (98,7%, pari al ricavo relativo a 856 alloggi) in base alla l. 560/93: il restante 1,3%, riconducibile unicamente al Comune di Vicenza, rappresenta il ricavo da vendite regolate dalla l. 403/90.

Non hanno effettuato alcuna cessione i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Venezia; quest'ultima Amministrazione comunale, terza come numero di alloggi di proprietà, mantiene inalterato il numero di alloggi nel triennio.

Il Comune di Vicenza contabilizza il maggior numero di alloggi venduti, con un ricavo complessivo di 9,4 ml di euro: sono 378 gli alloggi alienati in base alla 560/93, di cui il 19% in forma rateale. Totalmente in contanti l'alienazione dei 15 alloggi in base alla 403/90.

Verona rappresenta la realtà con il maggiore ricavo ottenuto, 12 ml di euro per un totale di 378 unità abitative, il 96,1% delle quali con impegnativa di pagamento in contanti: l'importo totale è comprensivo del prezzo di 60 box e posti auto venduti congiuntamente all'alloggio in assegnazione.

Nel territorio padovano, il Comune di Padova registra 5,6 ml di ricavi derivanti dalla vendita di 99 alloggi, e sono circa 795mila i ricavi conseguenti all'alienazione di 25 alloggi nel Comune di Battaglia Terme. Il Comune di Cadoneghe rileva la vendita di un singolo alloggio, per un ricavo di circa 19mila euro.

Il Comune di Venezia, pur disponendo del 17,3% dell'intero patrimonio ERP comunale, non ha effettuato nessuna cessione, risultando essere l'unica Amministrazione a mantenere inalterato il numero di alloggi nel triennio.

Le somme ricavate destinate al reinvestimento (tab. 8) ammontano complessivamente a 287,9 ml di euro, di cui l'88,8% è riferito ai ricavi delle sole ATER.

La percentuale più consistente, il 49,5%, pari a 126,6, ml di euro, viene destinato dalle ATER a nuove costruzioni, seguita dal recupero (62,3 ml, pari allo 24,4%), mentre alla manutenzione straordinaria viene destinato il 15%, pari a 38,2 ml di euro. Le destinazioni residuali oscillano tra lo 0,1% del ripiano deficit e il 7,1% dei ricavi non destinati.

Diversa la composizione dei ricavi da vendite utilizzati dalle Amministrazioni comunali, che alla manutenzione straordinaria destinano la quota maggiore (30,4%, pari a 9,8 ml di euro), seguita da 7,8 ml per il recupero (24,1%), laddove le nuove costruzioni e l'acquisto di nuovi edifici impegnano rispettivamente il 18,6% ed il 17,6% dei ricavi disponibili.

Nel dettaglio, la concentrazione più alta di ricavi destinati alle nuove costruzioni è riconducibile all'Azienda di Treviso che, su una disponibilità complessiva di 48,5 ml di euro, destina il 78,5% (pari a 38 ml) a nuove costruzioni, mentre per la manutenzione ed il recupero il reinvestimento ha utilizzato rispettivamente il 10,8% ed il 10,1% della disponibilità ricavi.

L'ATER di Rovigo, con 14,5 ml di disponibilità complessiva, rileva la seconda percentuale più elevata di ricavi destinati a nuove costruzioni (60,5%, pari a 8,8 ml), e la prima percentuale per l'acquisto di aree edificabili (8,1%), oltre che la destinazione del 5,2% per le urbanizzazioni Peep. Nessun ricavo viene utilizzato per il recupero, mentre il 24% viene destinato alla manutenzione straordinaria.

L'ATER di Belluno, su un totale di 17,2 ml, destina la percentuale più elevata (46,5%, pari a 8 ml di euro) al recupero; seconda come importanza (9,7%, pari a 1,7 ml) la percentuale relativa ai ricavi destinati all'acquisto di nuovi edifici, mentre sia le nuove costruzioni sia i ricavi non destinati presentano uguale percentuale (19,9%).

L'ATER di Padova, con una disponibilità di complessivi 38 ml di euro, registra la più elevata percentuale tra le sette Aziende (9,9%), nonché la cifra più consistente in termini assoluti (3,7 ml), destinata all'acquisto di nuovi edifici, e concentra il 42,9% dei ricavi disponibili, pari a 16,3 ml di euro, per le nuove costruzioni. Il 33,1%, pari a 12,6 ml, sono stati destinati al recupero del patrimonio, mentre il 13,4% è stato utilizzato per la manutenzione straordinaria: in particolare, all'eliminazione dell'amianto è stata destinata una somma di circa 293mila euro.

Vicenza e Verona, rispettivamente con una disponibilità complessiva di 47 ml e 43 ml, posizionano su percentuali superiori al 50% i ricavi destinati all'edificazione. L'Azienda vicentina ha reinvestito i ricavi, che comprendono anche i corrispettivi per estinzione dei diritti di prelazione per un totale complessivo di 47 ml di euro, per il 53,3% destinandolo alle nuove costruzioni (25 ml di euro), investendo il 34,7% in recupero (16,3 ml), 4,5 ml in manutenzione straordinaria e 1,1 ml in urbanizzazioni. L'ATER di Verona ha utilizzato il 59,3% della disponibilità ricavi, pari a 25,5 ml, in nuove costruzioni, destinando il 28,7% al recupero ed il 10,1% alla manutenzione.

L'ATER di Venezia rappresenta l'Azienda con la percentuale più elevata di ricavi destinata alla manutenzione straordinaria (31,5%, pari a 14,9 ml di euro): i ricavi non destinati risultano sia percentualmente (31,1%) sia in termini assoluti (14,7 ml di euro) i più consistenti.

Tra le Amministrazioni comunali interessate, il Comune di Verona, tramite AGECS, ha privilegiato gli interventi di manutenzione straordinaria, destinando la somma più elevata in termini assoluti (7,6 ml di ricavi), pari al 61,8% del totale disponibile: in seconda battuta, con il 20,8%, i ricavi sono stati destinati al recupero, circa 2,6 ml, e alle nuove costruzioni (1,8 ml di euro, pari al 14,3% del totale).

La percentuale maggiore destinata alla manutenzione straordinaria è ascrivibile al Comune di Rovigo, che ha destinato l'87,2% dei suoi ricavi (circa 364mila euro in termini assoluti).

Il Comune di Padova ha investito nelle nuove costruzioni il 51,7% del suo ricavato (4,3 ml, in termini assoluti la somma più elevata) ed ha destinato alla manutenzione straordinaria e all'acquisto di nuovi edifici (alloggi Peep acquistati dal primo acquirente esercitando il diritto di prelazione e usufruendo del prezzo Peep) rispettivamente il 23,3% e il 25,1% dei ricavi.

L'Amministrazione comunale di Vicenza (tramite AMCPSP) per la realizzazione del programma di impiego dei ricavi della cessione degli alloggi ERP ha utilizzato in

aggiunta altre risorse di bilancio: in particolare, sono stati destinati al recupero il 48,8% (5,2 ml) dell'importo complessivamente disponibile (10,6 ml), il 34,2% (3,6 ml) è stato destinato all'acquisto nuovi edifici, e il 12,9%, pari a 1,4 ml, all'acquisto di fabbricati da recuperare.

Il Comune di Cadoneghe ha utilizzato i proventi derivanti dall'alienazione (ca. 19mila euro) per finanziare opere pubbliche come da piano triennale, e quello di Battaglia Terme ha utilizzato l'importo complessivo (ca. 795mila euro) in parte per l'adeguamento alle norme sulla prevenzione incendi e antinfortunistiche delle scuole elementari e medie, ed in parte per la realizzazione, su un edificio esistente, del nuovo centro civico e della sede comunale.

5 L'ACQUISIZIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ STATALE

5.1 AGENZIA DEL DEMANIO

L'Agenzia del Demanio è un Ente pubblico economico, ai sensi dell'articolo 65, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni. L'Agenzia ha sede in Roma e si articola in strutture centrali e periferiche, è sottoposta all'alta vigilanza del Ministro dell'economia e delle finanze, che ne detta gli indirizzi³¹.

Nella definizione della sua organizzazione, si ispira ai principi di efficacia ed economicità, e perciò a modelli connotati da caratteristiche di snellezza e flessibilità, in grado di rispondere alle esigenze strategiche, di adeguarsi con sistematicità e rapidità alla loro evoluzione nonché di garantire livelli via via crescenti di risultati, in termini di quantità, qualità, tempi e costi dei servizi resi.

Per l'espletamento della sua missione istituzionale, che implica la fornitura di servizi sul territorio nazionale, essa si articola in strutture centrali, in numero massimo di dieci oltre a quelle delle staff di diretta dipendenza del Direttore, con prevalenti funzioni di programmazione, indirizzo, coordinamento e controllo, e in strutture territoriali, in numero massimo di ventuno, con prevalenti funzioni operative e di presidio dell'area di competenza.

Il numero, la dimensione e la competenza geografica delle strutture territoriali sono determinati, prevalentemente, sulla base della consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio gestito, inclusi i beni confiscati alla

³¹ Art 65, comma 1: "All'Agenzia del Demanio è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni ai fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili".

criminalità organizzata, e delle caratteristiche sociali, economiche e geografiche delle diverse aree.

Il modello della macrostruttura organizzativa dell'Agenzia è deliberato dal Comitato di gestione su proposta del Direttore il quale ha anche il compito di assicurarne l'attuazione.

Finalità e compiti. L'Agenzia:

- 1)** svolge tutte le funzioni e i compiti ad essa attribuiti dalla legge relativamente ai beni immobili dello Stato, e provvede, tra l'altro, a:
 - definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione, assicurando il soddisfacimento delle esigenze statali, anche attraverso le occorrenti acquisizioni, dismissioni e sdemanializzazioni;
 - garantire i più alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli enti locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione;
 - coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione.
- 2)** provvede altresì a gestire i beni mobili e immobili e le aziende confiscati alla criminalità organizzata, nonché i veicoli sequestrati e confiscati.
- 3)** sulla base di apposite convenzioni, può svolgere le attività di cui al comma 1 nei riguardi di soggetti pubblici e privati, relativamente ai beni immobili di loro proprietà.
- 4)** per il perseguimento delle proprie attività, può stipulare convenzioni con soggetti pubblici o privati, nonché promuovere la costituzione di società, anche con i predetti soggetti, o partecipare a società già costituite.

Con legge 30 dicembre 2004, n. 311, che si compone di un unico articolo e di 572 commi non rubricati, sono state approvate le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005); di essi si segnalano, ai fini dell'attività di competenza dell'Agenzia del Demanio, le disposizioni di cui ai commi 441 e 442, che mirano a coordinare e a rendere uniforme la disciplina concernente la titolarità e la gestione degli alloggi destinati alla realizzazione dei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'art. 2 della l. n. 449/97 prevede la possibilità di trasferire in proprietà a richiesta ai Comuni ovvero agli Enti gestori alloggi e relative pertinenze di proprietà

statale costruiti in base a leggi speciali di finanziamento al fine di sopperire ad esigenze abitative pubbliche.

Non tutti i Comuni si sono avvalsi di tale possibilità, anche laddove è stata avanzata la richiesta questa ha riguardato parte e non la totalità degli alloggi esistenti sul territorio. In tale contesto, quindi, è stata vanificata la portata della norma.

La disposizione contenuta nel surrichiamato comma 441, al fine di ovviare alla situazione predetta, prevede un termine certo (sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge finanziaria), entro il quale gli alloggi di cui all'art. 2 della predetta legge 449/97 e successive modifiche, debbano transitare in proprietà, a titolo gratuito e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione, ai Comuni nel cui territorio gli stessi sono ubicati.

Tale previsione legislativa, sancendo il trasferimento *ope legis* del diritto di proprietà dei suddetti immobili, realizzabile attraverso la semplice redazione del verbale di consegna, evita la frammentarietà nella gestione di detti beni, fugando possibili ripercussioni sulla proficuità del loro utilizzo.

La disciplina così enunciata trova, però, due deroghe. Essa, infatti, non si applica agli alloggi realizzati in favore dei profughi ai sensi dell'art. 18 della l. 4 marzo 1952, n. 137, e agli alloggi individuati dal successivo comma 442 della legge finanziaria in commento (alloggi realizzati ai sensi della l. 9 agosto 1954 n. 640 – Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane).

Si rileva che l'acquisizione dei dati è risultata particolarmente complessa, in quanto l'Agenzia del Demanio era in fase di riorganizzazione ed il 90% del personale in servizio presso le sedi territoriali aveva espresso il diritto di opzione presso altre amministrazioni.

Tuttavia, l'analisi delle risposte fornite dall'Agenzia del Demanio e dagli Enti proprietari e gestori (ATER e Comuni) espone le risultanze di seguito riportate. Si evidenzia, ai fini della corretta lettura, che l'analisi si è basata soprattutto sulle risposte di Comuni ed Aziende, in considerazione della maggiore certezza del dato reso (che appare statico) rispetto a quello fornito dall'Agenzia del Demanio (che, essendo in corso di verifica, appariva troppo dinamico).

A tutt'oggi, comunque, non risulta in atti che la procedura complessiva di trasferimento sia giunta a conclusione.

Come rappresentato dalla stessa Agenzia del Demanio nel luglio del 2005 e confermato in sede di contraddittorio finale, "in ottemperanza a quanto disposto dalla l. 311/04 – Finanziaria 2005 – art. 1, commi 441 e 442, entro la data del 30 giugno 2005 era stata trasferita la quasi totalità degli alloggi ancora in consistenza al Demanio, ai Comuni/ATER, e si rappresentava che rimanevano da trasferire

ancora soltanto 26 alloggi, dato che si stavano perfezionando le operazioni di accessione invertita riguardanti le aree sopra le quali erano stati edificati i manufatti. A tutt'oggi le istruttorie relative alle unità immobiliari sopradette non si sono ancora concluse, poiché permangono serie difficoltà principalmente per quanto riguarda la individuazione dei soggetti già proprietari – prevalentemente nei primi anni '40 – delle aree in questione; la Filiale, in ogni caso, si sta adoperando affinché siano concluse tali operazioni”.

5.2 ATER E COMUNI (TABELLA 9)

Il trasferimento a Comuni ed ATER degli alloggi di proprietà statale effettivamente destinati a soddisfare esigenze abitative pubbliche ha interessato l'8,1% del totale patrimonio ERP. Su 45.369 alloggi complessivi, gli alloggi trasferiti sono stati 1.922 per i Comuni oggetto d'indagine e 1.742 per le ATER venete, per un totale di 3.664 alloggi.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, gli alloggi trasferiti rappresentano il 20,3% del totale.

Non hanno esercitato la facoltà di acquisto degli alloggi di Stato i Comuni di Belluno, Noventa Padovana, Rovigo e Verona (quest'ultimo nonostante l'espressa richiesta di AGECE, Ente gestore).

Tra i Comuni di piccole dimensioni, (escluso Cadoneghe, per le motivazioni di cui in premessa), Battaglia Terme è l'amministrazione con la percentuale più alta (65,6%) rapportata alla proprietà 2003, avendo acquisito gratuitamente dall'Agenzia del Demanio 21 alloggi ai sensi della L. 449/97, dodici dei quali ceduti dal Comune agli aventi diritto in base alla L. 560/93.

Tra i Comuni capoluoghi di provincia, Treviso rileva la più alta percentuale (62,5%) in rapporto al patrimonio 2003 di 706 unità abitative, con 441 alloggi acquisiti.

Il Comune di Venezia presenta invece il valore assoluto più elevato, 889 alloggi di proprietà dello Stato acquisiti ai sensi delle leggi 449/97 e 388/2000: la parte più consistente, pari a 803 alloggi, viene gestita dall'ATER competente per territorio, 16 unità sono state demolite per nuove costruzioni e 70 alloggi non risultano affittati. Il trasferimento della proprietà non risultava ancora perfezionato alla fine del 2003, mentre risulta che l'Amministrazione comunale ha predisposto una deliberazione consiliare per realizzare una convenzione con l'ATER al fine di migliorare la gestione.

Residuo Padova, con 252 alloggi trasferiti e una percentuale del 14,7%, e Vicenza, che ha acquistato dallo Stato 316 alloggi (pari al 20,8% del proprio parco abitazioni).

Per ciò che concerne le Aziende, gli alloggi trasferiti rappresentano solo il 4,9% del totale.

La percentuale più elevata rispetto al totale alloggi 2003 si riferisce all'ATER di Rovigo (15,8%, pari a 634 alloggi trasferiti).

Segue Belluno, i cui dati sono però aggiornati al 2004, con il passaggio di 231 alloggi, così come le acquisizioni dell'ATER di Padova, riferibili al gennaio 2004 relativi a 136 alloggi dei Comuni che hanno rinunciato all'acquisizione.

L'ATER di Verona presenta il secondo valore assoluto (360 alloggi trasferiti, pari al 20,7% del totale alloggi statali). Alla data del 12.10.2004 risultano ancora da acquisire gratuitamente dallo Stato n. 34 alloggi, per sei dei quali, però, è incerta l'acquisizione a causa dell'intercorso contenzioso tra lo Stato ed il Comune di Verona per la proprietà degli immobili; la mancata stipula dell'atto di cessione è dovuta a problematiche di natura tecnico-catastale (mancata acquisizione delle aree in proprietà a Demanio dello Stato).

L'ATER di Treviso ha esercitato la facoltà di acquisto su 274 alloggi.

L'Azienda di Vicenza rileva 107 alloggi, di cui 66 destinati alla locazione e i rimanenti 41 a riscatto in base alla l. 1676/60 (lavoratori agricoli - dipendenti).

Non si registrano acquisizioni da parte dell'ATER di Venezia.

PARTE IV
GESTIONE PATRIMONIALE

1 LA CONSISTENZA DELLA GESTIONE

L'attività istruttoria di cui alla presente partizione è stata essenzialmente rivolta agli Enti gestori di patrimonio di ERP sovvenzionata. Nella formulazione dei quesiti istruttori si è tenuto conto che un Ente proprietario può non avere affidato la gestione del suo patrimonio ad altri (ATER o S.p.A.), così come le ATER possono cumulare la gestione del proprio patrimonio con quella inerente il patrimonio ad essa affidato da terzi, unitamente al fatto che l'affidamento in gestione alle ATER, con finalizzazione all'ERP o meno, può provenire sia da Enti Pubblici sia da enti privati.

Pertanto, la presente partizione è tesa soprattutto a verificare i contenuti della gestione del patrimonio di ERP, nonché i risultati della stessa.

1.1 SUDDIVISIONE DELLA GESTIONE

Tabella 1 - CONSISTENZA DELLA GESTIONE - ATER

aziende	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro Gestione Totale	Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				Compos. della Gestione D/T
	Ente	Pubblici	Privati	Totale		Ente (A)	Pubblici (B)	Privati (C)	TOTALE (D)	
BELLUNO	1.276	390	-	1.666	-	1.276	390	-	1.666	3,8%
PADOVA	7.399	2.171	-	9.570	-	7.399	2.171	-	9.570	21,6%
ROVIGO	3.466	1.074	-	4.540	-	3.466	1.074	-	4.540	10,2%
TREVISO	4.792	2.033	-	6.825	-	4.792	2.033	-	6.825	15,4%
VENEZIA	9.795	3.071	-	12.866	-	9.795	3.071	-	12.866	29,0%
VERONA	4.403	247	-	4.650	-	4.403	247	-	4.650	10,5%
VICENZA	4.130	153	-	4.283	-	4.130	153	-	4.283	9,6%
TOT. 2001 (T)	35.261	9.139	-	44.400	-	35.261	9.139	-	44.400	
aziende	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro Gestione Totale	Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				Composizio ne della Gestione D/T
	Ente	Pubblici	Privati	Totale		Ente (A)	Pubblici (B)	Privati (C)	TOTALE (D)	
BELLUNO	1.367	298	-	1.665	-	1.367	298	-	1.665	3,8%
PADOVA	7.496	2.373	-	9.869	-	7.496	2.373	-	9.869	22,3%
ROVIGO	3.535	828	-	4.363	-	3.535	828	-	4.363	9,9%
TREVISO	4.594	2.033	-	6.627	-	4.594	2.033	-	6.627	15,0%
VENEZIA	9.765	2.980	-	12.745	-	9.765	2.980	-	12.745	28,8%
VERONA	4.559	122	-	4.681	-	4.559	122	-	4.681	10,6%
VICENZA	4.132	132	-	4.264	-	4.132	132	-	4.264	9,6%
TOT. 2002 (T)	35.448	8.766	-	44.214	-	35.448	8.766	-	44.214	
aziende	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro Gestione Totale	Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				Composizio ne della Gestione D/T
	Ente	Pubblici	Privati	Totale		Ente (A)	Pubblici (B)	Privati (C)	TOTALE (D)	
BELLUNO	1.386	259	-	1.645	-	1.386	259	-	1.645	3,8%
PADOVA	7.412	2.503	-	9.915	-	7.412	2.503	-	9.915	22,6%
ROVIGO	4.014	336	-	4.350	-	4.014	336	-	4.350	9,9%
TREVISO	4.769	1.696	-	6.465	-	4.769	1.696	-	6.465	14,8%
VENEZIA	9.627	2.833	-	12.460	-	9.627	2.833	-	12.460	28,4%
VERONA	4.570	84	-	4.654	-	4.570	84	-	4.654	10,6%
VICENZA	4.123	192	-	4.315	-	4.123	192	-	4.315	9,9%
TOT. 2003 (T)	35.901	7.903	-	43.804	-	35.901	7.903	-	43.804	

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 1/bis - CONSISTENZA DELLA GESTIONE COMPLESSIVA - ATER

Esercizi di riferimento	Alloggi ERP				Variazione %			Variazione assoluta			Esercizi di riferimento
	Ente	Pubblici	Privati	Totale	Ente	Pubblici	Totale	Ente	Pubblici	totale	
TOT. 2001 (T)	35.261	9.139	-	44.400	0,5%	-4,1%	-0,4%	187	-373	-186	2002/2001
TOT. 2002 (T)	35.448	8.766	-	44.214	1,3%	-9,8%	-0,9%	453	-863	-410	2003/2002
TOT. 2003 (T)	35.901	7.903	-	43.804	1,8%	-13,5%	-1,3%	640	-1.236	-596	2003/2001

Fonte: risposte istruttorie

Le tabelle 1 e 1/bis danno contezza della consistenza complessiva degli alloggi ERP gestiti dalle ATER operanti nella Regione Veneto nel triennio 2001-2003.

Tab. 1- Tutte e sette le Aziende territoriali venete gestiscono alloggi propriamente ERP, e nessun alloggio definito "ERP altro": la gestione interessa proprietà delle Aziende, di altri Enti pubblici, ma non proprietà di privati.

Il numero complessivo degli alloggi rileva nel triennio una flessione dell'1,3%, passando da 44.400 a 43.804 unità abitative.

In tutti e tre gli anni di riferimento, la diminuzione interessa esclusivamente gli alloggi gestiti di proprietà di enti pubblici, che rilevano una variazione di segno negativo nel periodo 2003-2001 particolarmente elevata (-13,5%, in termini assoluti 1.236 unità); per contro, si registra un aumento degli alloggi di proprietà dell'1,8%, pari a 640 abitazioni, nello stesso periodo considerato. Nel 2001 la gestione riguardava 35.261 unità di proprietà delle stesse ATER e 9.139 di proprietà di altri Enti Pubblici: nel 2003 ammontavano a 35.901 le unità abitative di proprietà delle stesse ATER e a 7.903 quelle di proprietà di altri Enti Pubblici.

Tra il 2002 e il 2003 si registra una variazione di segno negativo contenuta all'0,9% relativa alla gestione di tutti gli alloggi, che nel 2002 risultano essere 44.214, di cui 8.766 di proprietà di altri Enti Pubblici e 35.448 di proprietà delle stesse ATER: queste ultime aumentano nel 2003 di 453 unità rispetto all'esercizio precedente.

La tabella 1/bis evidenzia la consistenza quantitativa delle singole ATER rispetto al totale per singolo esercizio. Nel triennio le percentuali rimangono pressoché costanti. Venezia e Padova, le realtà più estese, gestiscono insieme circa la metà della consistenza quantitativa complessiva: Venezia si posiziona tra il 28,4% e il 29,0%, Padova tra il 21,6% e il 22,6%.

Treviso rileva una consistenza attorno al 15%, mentre tra il 9,5% e il 10,6% troviamo le ATER di Vicenza, Rovigo e Verona.

L'ATER di Belluno è la realtà più piccola, con una gestione complessiva nel triennio che si attesta al 3,8%.

La tabella 2 riporta il numero complessivo degli alloggi gestiti dalle singole ATER nel triennio 2001-2003.

Tabella 2 - CONSISTENZA DELLA GESTIONE SINGOLE ATER													
Aziende	Eserc.	Alloggi ERP di Proprietà				Alloggi ERP altro Ente Totale	Alloggi Gestiti					compos. della Gestione	
		Ente	altri enti Pubblici	Privati	Totale		Proprietà Ente (A)	Proprietà Pubblici (B)	Proprieta Privati	Totale (T)		% A/T	% B/T
BELLUNO	2003	1386	259	-	1.645	-	1386	259	-	1.645		84,3%	15,7%
	2002	1367	298	-	1.665	-	1367	298	-	1.665		82,1%	17,9%
	2001	1276	390	-	1.666	-	1276	390	-	1.666		76,6%	23,4%
	TOTALE TRIENNIO									4.976			
PADOVA	2003	7.412	2.503	-	9.915	-	7.412	2.503	-	9.915		74,8%	25,2%
	2002	7.496	2.373	-	9.869	-	7.496	2.373	-	9.869		76,0%	24,0%
	2001	7.399	2.171	-	9.570	-	7.399	2.171	-	9.570		77,3%	22,7%
	TOTALE TRIENNIO									29.354			
ROVIGO	2003	4.014	336	-	4.350	-	4.014	336	-	4.350		92,3%	7,7%
	2002	3.535	828	-	4.363	-	3.535	828	-	4.363		81,0%	19,0%
	2001	3.466	1074	-	4.540	-	3.466	1074	-	4.540		76,3%	23,7%
	TOTALE TRIENNIO									13.253			
TREVISO	2003	4.769	1696	-	6.465	-	4.769	1696	-	6.465		73,8%	26,2%
	2002	4.594	2.033	-	6.627	-	4.594	2.033	-	6.627		69,3%	30,7%
	2001	4.792	2.033	-	6.825	-	4.792	2.033	-	6.825		70,2%	29,8%
	TOTALE TRIENNIO									19.917			
VENEZIA	2003	9.627	2.833	-	12.460	-	9.627	2.833	-	12.460		77,3%	22,7%
	2002	9.765	2.980	-	12.745	-	9.765	2.980	-	12.745		76,6%	23,4%
	2001	9.795	3.071	-	12.866	-	9.795	3.071	-	12.866		76,1%	23,9%
	TOTALE TRIENNIO									38.071			
VERONA	2003	4.570	84	-	4.654	-	4.570	84	-	4.654		98,2%	1,8%
	2002	4.559	122	-	4.681	-	4.559	122	-	4.681		97,4%	2,6%
	2001	4.403	247	-	4.650	-	4.403	247	-	4.650		94,7%	5,3%
	TOTALE TRIENNIO									13.985			
VICENZA	2003	4.123	192	-	4.315	-	4.123	192	-	4.315		95,6%	4,4%
	2002	4.132	132	-	4.264	-	4.132	132	-	4.264		96,9%	3,1%
	2001	4.130	153	-	4.283	-	4.130	153	-	4.283		96,4%	3,6%
	TOTALE TRIENNIO									12.862			
Fonte: Risposte istruttorie													

Analizzando il patrimonio complessivo gestito da ogni singola ATER si nota che:

- l'ATER di Belluno ha gestito nel 2001 complessivamente n. 1.666 alloggi di cui n. 1.276 (pari al 76,6%) di proprietà e n. 390 (pari al 23,4%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 n. 1.665 di cui n. 1.367 (pari all'82,1%) di proprietà e n. 298 (pari al 17,9%) di proprietà altri Enti Pubblici; nel 2003 n. 1.645 di cui n. 1.386 (pari all' 84,3%) di proprietà e n. 259 (pari al 15,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 4976 alloggi.

- l'ATER di Padova ha gestito nel 2001 complessivamente n. 9570 alloggi di cui n. 7.399 (pari al 77,3%) di proprietà e n. 2.171 (pari al 22,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 n. 9.869 alloggi di cui n. 7.496 (pari al 76,0%) di

proprietà e n. 2.373 (pari al 24,0%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 9.915 alloggi di cui n. 7.412 (pari al 74,8%) di proprietà e n. 2.503 (pari al 25,2%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 29.354 alloggi.

- l'ATER di Rovigo ha gestito nel 2001 complessivamente n. 4.540 alloggi di cui n. 3.466 (pari al 76,3%) di proprietà e n. 1.074 (pari al 23,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 complessivamente di n. 4.363 alloggi di cui n. 3.535 (pari al 81,0%) di proprietà e n. 828 (pari al 19,0%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 4.350 alloggi di cui n. 4.014 (pari al 92,3%) di proprietà e n. 336 (pari al 7,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 14.153 alloggi.

- l'ATER di Treviso ha gestito nel 2001 complessivamente n. 6.825 alloggi di cui n. 4.729 (pari al 70,2%) di proprietà e n. 2.033 (pari al 29,8%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 complessivamente di n. 6.627 alloggi di cui n. 4.594 (pari al 69,3%) di proprietà e n. 2.033 (pari al 30,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 6.465 alloggi di cui n. 4.769 (pari al 73,8%) di proprietà e n. 1.696 (pari al 26,2%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 19.917 alloggi.

- l'ATER di Venezia ha gestito nel 2001 complessivamente n. 12.866 alloggi di cui n. 9.795 (pari al 76,1%) di proprietà e n. 3.071 (pari al 23,9%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 complessivamente di n. 12.745 alloggi di cui n. 9.765 (pari al 76,6%) di proprietà e n. 2.980 (pari al 23,4%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 12.460 alloggi di cui n. 9.627 (pari al 77,3%) di proprietà e n. 2.833 (pari al 22,7%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 38.071 alloggi.

- l'ATER di Verona ha gestito nel 2001 complessivamente n. 4.650 alloggi di cui n. 4.403 (pari al 94,7%) di proprietà e n. 247 (pari al 5,3%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 complessivamente di n. 4.681 alloggi di cui n. 4.559 (pari al 97,4%) di proprietà e n. 122 (pari al 2,6%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 4.654 alloggi di cui n. 4.570 (pari al 98,2%) di proprietà e n. 84 (pari al 1,8%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 13.985 alloggi.

- l'ATER di Vicenza ha gestito nel 2001 complessivamente n. 4.283 alloggi di cui n. 4.130 (pari al 96,4%) di proprietà e n. 153 (pari al 3,6%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2002 complessivamente di n. 4.264 alloggi di cui n. 4.132 (pari al 96,9%) di proprietà e n. 132 (pari al 3,1%) di proprietà di altri Enti Pubblici; nel 2003 complessivamente n. 4.315 alloggi di cui n. 4.123 (pari al 95,6%) di proprietà

e n. 192 (pari al 4,4%) di proprietà di altri Enti Pubblici. Quindi complessivamente nel triennio ha gestito n. 12.862 alloggi.

Tabella 3 - CONSISTENZA DELLA GESTIONE - AMMINISTRAZIONI COMUNALI

Ammuni Comunali	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro				Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				Compos. Della Gestione		
	Ente	Pubblici	Privati	Totale (A)	Ente	Pubblici	Privati	Totale (B)	Ente	Pubblici	Privati	TOTALE (C)	A/C	B/C	C/ TOT. GEN.
BATTAGLIA TERME	32	0	0	32	0	0	0	0	32	0	0	32	100,0%	0,0%	0,3%
BELLUNO	25	9	0	34	0	0	0	0	25	9	0	34	100,0%	0,0%	0,3%
CADONEGHE	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0%	0,0%	0,0%
NOVENTA PADOVANA	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0%	0,0%	0,1%
PADOVA															
ROVIGO	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0%	0,0%	1,0%
TREVISIO															
VENEZIA	1635	60	0	1.695	3.184	0	0	3.184	4.819	60	0	4.879	34,7%	65,3%	45,4%
VERONA	0	3.707	0	3.707	0	302	160	462	0	4.009	160	4.169	88,9%	11,1%	38,8%
VICENZA	0	1479	0	1.479	0	40	0	40	0	1519	0	1.519	97,4%	2,6%	14,1%
TOTALE 2003	1.816	5.255	0	7.071	3.184	342	160	3.686	5.000	5.597	160	10.757	65,7%	34,3%	100,0%
BATTAGLIA TERME	45	0	0	45	0	0	0	0	45	0	0	45	100,0%	0,0%	0,4%
BELLUNO	25	9	0	34	0	0	0	0	25	9	0	34	100,0%	0,0%	0,3%
CADONEGHE	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0%	0,0%	0,0%
NOVENTA PADOVANA	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0%	0,0%	0,1%
PADOVA															
ROVIGO	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0%	0,0%	1,0%
TREVISIO															
VENEZIA	1635	60	0	1.695	3.167	0	0	3.167	4.802	60	0	4.862	34,9%	65,1%	45,1%
VERONA	0	3.703	0	3.703	0	302	160	462	0	4.005	160	4.165	88,9%	11,1%	38,6%
VICENZA	0	1512	0	1.512	0	40	0	40	0	1552	0	1.552	97,4%	2,6%	14,4%
TOTALE 2002	1.829	5.284	0	7.113	3.167	342	160	3.669	4.996	5.626	160	10.782	66,0%	34,0%	100,0%
BATTAGLIA TERME	25	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	25	100,0%	0,0%	0,2%
BELLUNO	25	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	25	100,0%	0,0%	0,2%
CADONEGHE	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0%	0,0%	0,0%
NOVENTA PADOVANA	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0%	0,0%	0,1%
PADOVA															
ROVIGO	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0%	0,0%	1,0%
TREVISIO															
VENEZIA	1635	60	0	1.695	3.167	0	0	3.167	4.802	60	0	4.862	34,9%	65,1%	45,2%
VERONA	0	3.706	0	3.706	0	302	160	462	0	4.008	160	4.168	88,9%	11,1%	38,7%
VICENZA	0	1524	0	1.524	0	39	0	39	0	1563	0	1.563	97,5%	2,5%	14,5%
TOTALE 2001	1.809	5.290	0	7.099	3.167	341	160	3.668	4.976	5.631	160	10.767	65,9%	34,1%	100,0%
<i>Treviso e Padova hanno affidato la gestione alle rispettive ATER</i>															
<i>Fonte: Risposte istruttorie</i>															

Tabella 3/bis - CONSISTENZA DELLA GESTIONE COMPLESSIVA - AMM.NI COMUNALI

TABELLA D/5/5 - CONSISTENZA DELLA GESTIONE COMPLESSIVA - AFFARI COMUNALI													
ERP					Variazione								
Esercizi	propr.	enti pubbl.	enti priv	TOTALE ERP	% su propr.	% su enti pubbl.	% su enti priv	% 03/01	assoluta 03/01	% 03/02	assoluta 03/02	% 02/01	assoluta 02/01
2003	1.816	5.255	0	7.071	25,7%	74,3%	0%						
2002	1.829	5.284	0	7.113	25,7%	74,3%	0%	-0,4%	-28	-0,6%	-42	0,2%	14
2001	1.809	5.290	0	7.099	25,5%	74,5%	0%						

ERP ALTRO								Variazione					
Esercizi	prop	enti	enti priv	TOTALE ERP ALTRO	% su propr.	% su enti pubbl.	% su enti priv	% 03/01	assoluta 03/01	% 03/02	assoluta 03/02	% 02/01	assoluta 02/01
2003	3.184	342	160	3.686	86,4%	9,3%	4%						
2002	3.167	342	160	3.669	86,3%	9,3%	4%	0,5%	18	0,5%	17	0,0%	1
2001	3.167	341	160	3.668	86,3%	9,3%	4%						

GESTIONE COMPLESSIVA								Variazione					
Esercizi	prop	enti	enti priv	TOTALE GESTIONE E	% su propr.	% su enti pubbl.	% su enti priv	% 03/01	assoluta 03/01	% 03/02	assoluta 03/02	% 02/01	assoluta 02/01
2003	5.000	5.597	160	10.757	46,5%	52,0%	1%						
2002	4.996	5.626	160	10.782	46,3%	52,2%	1%	-0,1%	-10	-0,2%	-25	0,1%	15
2001	4.976	5.631	160	10.767	46,2%	52,3%	1%						

Fonte: risposte istruttorie

Le tabelle 3 e 3/bis danno contezza della consistenza complessiva degli alloggi ERP gestiti dai Comuni campione della presente indagine nel triennio 2001-2003.

Sono sei le Amministrazioni comunali che gestiscono direttamente il proprio patrimonio³², di cui 3 capoluogo di provincia: la tavola non ricomprende gli immobili di proprietà dei Comuni di Padova e Treviso, in quanto la loro gestione è affidata alle competenti ATER.

Il Comune di Verona ed il Comune di Vicenza hanno affidato la gestione degli immobili di proprietà, previo corrispettivo, ad Aziende speciali, rispettivamente AGECE per il Comune di Verona e AMGPS per il Comune di Vicenza. La tavola pertanto, per questi due casi, non riporta nella colonna "proprietà dell'ente" alcun alloggio, in quanto il soggetto gestore non è il Comune, bensì l'Azienda, la quale ha quindi risposto ai quesiti istruttori. Tali alloggi sono posizionati nella tabella sotto la voce "altri Enti Pubblici".

Nel triennio il numero complessivo degli alloggi gestiti dai Comuni e dalle due Aziende speciali rimane pressoché costante, passando da 10.767 unità a 10.757. La flessione registrata tra il primo e l'ultimo esercizio di riferimento è limitata allo 0,1%, pari a meno 10 unità, mentre tra il 2001 e il 2002 vi è una variazione di segno positivo dello 0,1% (+15 alloggi).

³² Sono Battaglia Terme, Cadoneghe, Noventa Padovana, Belluno, Rovigo e Venezia.

Nel 2003, le 5.000 unità di proprietà dei Comuni gestori rappresentano il 46,5% del totale complessivo, mentre il 52%, pari a 5.597 alloggi, risulta di proprietà di altri Enti Pubblici: il totale comprende naturalmente gli alloggi di proprietà dei Comuni di Verona e Vicenza gestiti dalle rispettive Aziende speciali. Il residuale 1,5% è rappresentato da 160 alloggi di proprietà di privati, unicamente riconducibile al Comune di Verona. Esse sono gestite tramite AGECE e fanno parte di un complesso immobiliare di proprietà dell'INPDAP. Non realizzate secondo i parametri dell'edilizia popolare, e di grandi dimensioni, sono attualmente utilizzate per l'emergenza abitativa (critica proprio per i nuclei familiari numerosi, data la scarsa disponibilità di alloggi idonei). Hanno tuttavia il grave inconveniente di generare spese comuni piuttosto elevate.

Sempre nello stesso periodo di riferimento, la gestione propriamente ERP contabilizza 7.071 alloggi (dati 2003), mentre alla gestione cosiddetta "ERP altro" sono riconducibili 3.686 unità immobiliari. In particolare, su un totale di 4.862 alloggi ERP gestiti, Venezia contabilizza una proprietà di 1.635 alloggi ERP e di 3.184 unità riconducibili alla tipologia di ERP altro.

Per l'AMCPS di Vicenza, la gestione tecnico-amministrativa di 40 alloggi individuati come ERP altro non è separata dalla gestione degli alloggi propriamente ERP di proprietà del Comune di Vicenza.

L'Azienda AGECE di Verona ricomprende le 160 unità immobiliari sopra specificate, più 302 alloggi di pregio, patrimonio, come tutti gli alloggi ERP, del Comune omonimo. Gli alloggi di pregio, collocati per lo più in Centro Storico, realizzati da privati e poi donati o lasciati in eredità all'Amministrazione comunale, sono locati a valori di mercato e, man mano che si liberano, sono assegnati mediante una apposita procedura ad evidenza pubblica (in sostanza, una gara al massimo rialzo) disciplinata da uno specifico regolamento aziendale³³. I proventi che se ne sono tratti sono risultati fondamentali per assicurare un buon livello di gestione e di manutenzione anche a favore degli alloggi popolari.

Nell'ultimo esercizio considerato, Venezia, con il 45,4%, e Verona, con il 38,8%, concentrano insieme circa l'84% della gestione complessiva: la composizione percentuale evidenzia come la gestione del Comune di Venezia sia riconducibile per il 34,7% alla tipologia ERP, e per il 65,3% alla gestione di alloggi

³³ In merito alla prassi aziendale di locare gli alloggi di pregio a canone di mercato e mediante una procedura - disciplinata da apposito regolamento - che si conclude con una seduta pubblica, l'AGECE ha evidenziato in sede di contraddittorio finale che, "fermi tali principi recentemente il Consiglio di Amministrazione ha apportato talune modifiche migliorative a tale disciplina, ovviando ai principali inconvenienti riscontrati nel meccanismo di aggiudicazione al massimo rialzo (criterio che è stato superato a favore del sorteggio pubblico, sempre a valore di mercato, tra concorrenti la cui situazione reddituale e familiare appaia compatibile con le caratteristiche dell'alloggio messo a concorso)".

di ERP altro. La consistenza per il Comune di Verona (38,8%) è invece riconducibile per l'88,9% alla gestione di alloggi propriamente ERP. Il Comune di Vicenza, tramite l'Azienda AMCPS, è la terza in ordine di grandezza, con la quasi totalità (97,4%) di alloggi ERP gestiti.

Tabella 4 - CONSISTENZA DELLA GESTIONE SINGOLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI																					
Amministrazioni Comunali	anno	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro				Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				composizione della proprietà Ente in %		Compos. della Gestione in %			variazione percentuale		
		Ente	altri enti Pubblici	Privati	Tot.	Ente	altri enti Pubblici	Privati	Tot.	Ente	altri enti Pubblici	Privati	Tot.			tot. Ente	Altri Enti	Privati			
				A	A1			B	B1			C	D	E	F						02/ 01
BATTAGLIA TERME	2003	32	0	0	32	0	0	0	0	32	0	0	32	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	80,0	###	28,0
	2002	45	0	0	45	0	0	0	0	45	0	0	45	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
	2001	25	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	25	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
BELLUNO	2003	25	9	0	34	0	0	0	0	25	9	0	34	100,0	0,0	73,5	26,5	0,0	36,0	0,0	36,0
	2002	25	9	0	34	0	0	0	0	25	9	0	34	100,0	0,0	73,5	26,5	0,0			
	2001	25	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	25	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
CADONEGHE	2003	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2002	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
	2001	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
NOVENTA PADOVANA	2003	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2002	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
	2001	11	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	11	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
PADOVA																					
ROVIGO	2003	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	2002	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
	2001	112	0	0	112	0	0	0	0	112	0	0	112	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0			
TREVISO																					
VENEZIA	2003	1635	60	0	1.695	3.184	0	0	3.184	4.819	60	0	4.879	33,9	66,1	98,8	1,2	0,0	0,0	0,3	0,3
	2002	1635	60	0	1.695	3.167	0	0	3.167	4.802	60	0	4.862	34,0	66,0	98,8	1,2	0,0			
	2001	1635	60	0	1.695	3.167	0	0	3.167	4.802	60	0	4.862	34,0	66,0	98,8	1,2	0,0			
Amministrazioni Comunali	anno	Alloggi ERP				Alloggi ERP altro				Alloggi Gestiti (erp + erp altro)				composizione della proprietà Ente in %		Compos. della Gestione in %			variazione percentuale		
		Ente	altri enti Pubblici	Privati	Tot.	Ente	Pubblici	Privati	Tot.	Ente	Pubblici	Propri eta Privati	Tot.			tot. Ente	Altri Enti	Privati			
																				02/ 01	03/ 02
AGEC VERONA	2003	0	3.707	0	3.707	0	302	160	462	0	4.009	160	4.169	92,5	7,5	0,0	96,2	3,8	-0,1	0,1	0,0
	2002	0	3.703	0	3.703	0	302	160	462	0	4.005	160	4.165	92,5	7,5	0,0	96,2	3,8			
	2001	0	3.706	0	3.706	0	302	160	462	0	4.008	160	4.168	92,5	7,5	0,0	96,2	3,8			
AMCPS VICENZA	2003	0	1479	0	1.479	0	40	0	40	0	1519	0	1.519	97,4	2,6	0,0	100,0	0,0	-0,7	-2,1	-2,8
	2002	0	1512	0	1.512	0	40	0	40	0	1552	0	1.552	97,4	2,6	0,0	100,0	0,0			
	2001	0	1524	0	1.524	0	39	0	39	0	1563	0	1.563	97,5	2,5	0,0	100,0	0,0			
Trevise e Padova hanno affidato la gestione alle rispettive ATER																					
Fonte: Risposte istruttorie																					

Analizzando la tabella 4 sopra riportata si evince che:

- i Comuni di Venezia, Rovigo, Noventa Padovana, Cadoneghe, Belluno e Battaglia Terme gestiscono direttamente gli alloggi di proprietà, mentre i Comuni di Verona, Vicenza e Treviso hanno affidato la gestione alle ATER o a società private come già detto.

- i Comuni di Venezia e di Belluno gestiscono alloggi ERP di proprietà di altri Enti Pubblici, rispettivamente l'1,2% (pari a n. 60 alloggi) e al 26,5% (pari a 9 alloggi) della propria gestione complessiva;

- la sola società AGECE gestisce alloggi di privati rientranti nella categoria "ERP altro", come ERP;

- il solo Comune di Venezia ha alloggi di proprietà "ERP altro" gestiti come ERP.

La composizione della gestione delle singole Amministrazioni e società nel triennio 2001 – 2003 è la seguente:

BATTAGLIA TERME ha in gestione solo alloggi di proprietà e di "natura ERP". Erano: nel 2001 n. 25, nel 2002 n. 45 con un aumento dell'80% rispetto al 2001 e nel 2003 n. 32 con una diminuzione rispetto il 2002 del 28,9% e un aumento rispetto il 2001 del 28%.

BELLUNO ha in gestione alloggi di proprietà e natura ERP, e alloggi di natura ERP di proprietà di altri Enti Pubblici. Nel 2001 il numero complessivo di alloggi gestiti era di n. 25 di proprietà dell'Amministrazione; nel 2002 e 2003 il numero complessivo di alloggi era n. 34 di cui n. 25 (pari al 73,5%) di proprietà dell'Amministrazione e n. 9 (pari al 26,5%) di proprietà di altri Enti Pubblici, con un aumento rispetto al 2001 del 36%.

CADONEGHE ha in gestione un solo alloggio dal 2001 di proprietà e di natura ERP.

NOVENTA PADOVANA ha in gestione n. 11 alloggi dal 2001 di proprietà e di natura ERP.

PADOVA ha affidato l'intera gestione all'ATER di Padova.

TREVISO ha affidato l'intera gestione all'ATER di Treviso.

ROVIGO ha in gestione n. 112 alloggi dal 2001 di proprietà e di natura ERP.

VENEZIA ha in gestione alloggi di proprietà e natura ERP ed "ERP altro" e alloggi di natura ERP di proprietà di altri Enti Pubblici.

La composizione della gestione è la seguente:

Nel 2001 e nel 2002 ha gestito complessivo n. 4.862 alloggi, di cui n. 4.802 (pari al 98,8%) di proprietà dell'Ente e n. 60 (pari all'1,2%) di proprietà di altri Enti Pubblici.

Degli alloggi di proprietà n. 4.802, n. 1.635 (pari al 34,0%) sono alloggi di natura ERP e n. 3.167 (pari al 66,0%) di alloggi di natura "ERP altro".

Nel 2003 ha gestito complessivamente n. 4.879 alloggi, di cui n. 4.819 (pari al 98,8%) di proprietà dell'Ente e n. 60 (pari all'1,2%) di proprietà di altri Enti Pubblici.

Degli alloggi di proprietà n. 4.819, n. 1.635 (pari al 33,9%) sono alloggi di natura ERP e n. 3.184 (pari al 66,1%) di alloggi di natura "ERP altro".

I n. 3.184 alloggi di proprietà classificati come "non ERP" sono così destinati: n. 2.690 locati con contratto a tipologia ERP, n. 110 con contratto a canone "calmierato", n. 27 ad equo canone e n. 38 con altra tipologia (extracomunitari, comunità...). I restanti n.319 non sono locati: quest'ultimo dato non è certo, in quanto parte di questi alloggi sono duplicati all'interno degli archivi, altri si trovano in ristrutturazione, altri restituiti al patrimonio per usi diversi, altri concessi in uso all'Edilveneziana per essere utilizzati come alloggi parcheggio per quegli inquilini i cui alloggi sono interessati da ristrutturazioni.

SOCIETA' AGECE ha in gestione alloggi di proprietà del Comune di Verona di natura ERP e "ERP altro" e alloggi dell'Istituto INPDAP.

Nel 2001 ha gestito complessivamente n. 4.168 alloggi di cui n. 4.008 (pari al 96,2%) di Enti Pubblici e n. 160 (pari al 3,8%) di proprietà Privati (INPDAP).

Dei n. 4.008 alloggi di proprietà di Enti pubblici, n. 3.706 (pari al 92,5%) sono di natura "ERP" di n. 302 (pari al 7,5%) sono di natura "ERP altro";

Nel 2002 ha gestito complessivamente n. 4.165 alloggi di cui n. 4.005 (pari al 96,2%) di Enti Pubblici e n. 160 (pari al 3,8%) di proprietà INPDAP.

Dei n. 4.005 alloggi di proprietà di Enti pubblici, n. 3.703 (pari al 92,5%) sono di natura "ERP" e n. 302 (pari al 7,5%) sono di natura "ERP altro";

Nel 2003 ha gestito complessivamente n. 4.169 alloggi di cui n. 4.009 (pari al 96,2%) di Enti Pubblici e n. 160 (pari al 3,8%) di proprietà INPDAP.

Dei n. 4.009 alloggi di proprietà di Enti pubblici, n. 3.707 (pari al 92,5%) sono di natura "ERP" di n. 302 (pari al 7,5%) sono di natura "ERP altro".

La società AMCPS ha in gestione alloggi di proprietà del Comune di Vicenza di natura "ERP" ed "ERP altro" (n. 40 di questi alloggi sono stati individuati a seguito dell'applicazione dell'art. 1 comma 4 della l.r. 10/96 e della Deliberazione di G.C. n. 1.296 del 10 ottobre 1996, la cui gestione tecnico-amministrativa non è separata dalla gestione degli alloggi propriamente ERP).

Nel 2001 ha gestito complessivamente n. 1.563 alloggi di Enti Pubblici, di cui n. 1.524 (pari al 97,5%) di natura ERP e n. 39 (pari al 2,5%) di natura "ERP altro".

Nel 2002 ha gestito complessivamente n. 1.552 alloggi di Enti Pubblici, di cui n. 1.512 (pari al 97,4%) di natura ERP e n. 40 (pari al 2,6%) di natura "ERP altro".

Nel 2003 ha gestito complessivamente n. 1.519 alloggi di Enti Pubblici, di cui n. 1.479 (pari al 97,4%) di natura ERP e n. 40 (pari al 2,6%) di natura "ERP altro".

2 IL CONTENUTO DELLA GESTIONE

I quesiti formulati per la presente analisi erano inerenti al contenuto della gestione e avevano lo scopo di raccogliere informazioni sulla consistenza della gestione del patrimonio immobiliare di ERP individuando le attività svolte e i servizi resi all'utenza dal gestore. Particolare attenzione è data al fenomeno della gestione condominiale.

In secondo luogo sono state raccolte notizie sulla consistenza dell'incarico a gestire attribuito al gestore dagli Enti proprietari.

2.1 CONTENUTO ORDINARIO DELLA GESTIONE

ATER:

- **Formalizzazione del rapporto:** tutte le ATER effettuano direttamente la predisposizione e sottoscrizione dei contratti.
- **Gestione del rapporto:** tutte le ATER eseguono la consegna dell'alloggio la predisposizione e il recapito dei mezzi di pagamento, la gestione amministrativa, l'incasso dei canoni, la restituzione degli alloggi e, ad eccezione dell'ATER di Belluno, curano la gestione del contenzioso.
- **Gestione delle spese per servizi comuni:** è da evidenziare che: solo l'ATER di Rovigo esegue l'anticipo delle spese, la rendicontazione delle spese, l'amministrazione condominiale del fabbricato interessato da cessioni; le ATER di Padova e Treviso eseguono l'anticipo delle spese e la rendicontazione delle spese; le ATER di Belluno e Venezia effettuano solo l'anticipo delle spese; e le ATER di Verona e Vicenza non effettuano la gestione delle spese.
- **Manutenzione alloggi:** la manutenzione degli alloggi è eseguita da tutte le ATER.
- **Cessione alloggio:** tutte le ATER, ad eccezione dell'ATER di Venezia, curano la cessione degli alloggi.

COMUNI:

Si evidenzia preliminarmente che il Comune di Treviso non cura nessun aspetto relativo alla gestione del rapporto e che il Comune di Padova cura solo la vendita degli alloggi.

- **Formalizzazione del rapporto:** tutti i rimanenti Comuni effettuano direttamente la predisposizione e sottoscrizione dei contratti.
- **Gestione del rapporto:** tutti i Comuni curano la consegna dell'alloggio e la gestione amministrativa del bene, ad eccezione, come detto, di Treviso.

La predisposizione e il recapito dei mezzi di pagamento e l'incasso dei canoni è effettuata dal Comune di Belluno, Battaglia Terme, Cadoneghe, Noventa Padovana, Rovigo e AGECE (per il Comune di Verona).

La gestione del contenzioso è fatta solo dai Comuni di Rovigo, Verona, Vicenza e Venezia, e la restituzione degli alloggi è curata dal Comune di Belluno, Battaglia Terme, Noventa Padovana, Rovigo, Venezia, AMCPSP (per il Comune di Vicenza) e AGECE.

- **Gestione delle spese per servizi comuni:** solo il Comune di Battaglia Terme, AGECE e AMCPSP eseguono l'anticipo e la rendicontazione delle spese, mentre l'amministrazione condominiale del fabbricato interessato da cessioni è svolta solo dal Comune di Venezia e AMCPSP.
- **Manutenzione alloggi:** la manutenzione ordinaria è seguita dai Comuni di Belluno, Battaglia Terme, Noventa Padovana, Rovigo, da AMCPSP e da AGECE.
- **Cessione alloggio:** la cessione degli alloggi è curata dai Comuni di Battaglia Terme, Noventa Padovana, Rovigo, Venezia e da AMCPSP.
- **Altro:** il Comune di Venezia ha 2.960 locati con contratto a tipologia ERP; 110 locati con contratto a canone "calmierato"; 27 locati ad equo canone; 38 locati con altra tipologia (extracomunitari, comunità, ecc.) restanti 319 non locati (sfitti, in ristrutturazione, unità di servizio), sui quali sono in corso accertamenti.

Tra il contenuto dell'attività gestoria del Comune di Verona rientrano, oltre alle attività ivi indicate, anche quelle relative alla progettazione ed esecuzione degli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione. I progetti e la direzione lavori sono eseguiti per lo più da personale aziendale mentre i lavori sono affidati mediante bandi di gara di lavori pubblici. La progettazione si estende anche a livello di pianificazione urbanistica anche quando sia richiesta dai bandi di gara – statali o regionali - per l'erogazione di fondi ERP connessi alla riqualificazione di comparti urbani (per es.: "contratti di quartiere"). Va inoltre

evidenziato come l'Azienda gestisca mediante un proprio ufficio legale interno tutto il contenzioso, quindi anche quello rivolto nei confronti dei conduttori.

2.2 CONDOMINI FORMALMENTE COSTITUITI. SITUAZIONI DI MINORANZA CONDOMINIALE. SVOLGIMENTO DI FUNZIONI DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

L'esistenza di differenti situazioni condominiali è una diretta e ineludibile conseguenza della generalizzata cessione degli alloggi. Ciò pone varie problematiche sia di carattere giuridico in ordine alla configurabilità del condominio assoggettato alle regole civilistiche in ambito ERP e all'assunzione delle funzioni di amministratore in capo ad una persona giuridica sia soprattutto di ordine gestionale (ad es. gestione degli interventi manutentivi alle parti comuni, pagamento o recupero delle spese per servizi comuni (eventualmente anticipate), gestione delle obbligazioni tra condomini).

Tabella 5 - EDIFICI ERP								
Aziende	Edifici ERP	Condomini ERP	Condomini Minoranza	Funzioni Ammin Condominio	Numero Amm Condominiali	Condomini / Edifici	Condomini Minoranza / Condomini ERP	Numero Amm Condominiali / Condomini ERP
ATER DI BELLUNO	288	120	72	no	-	0,42	0,60	-
ATER DI PADOVA	3.056	114	82	no	-	0,04	0,72	-
ATER DI ROVIGO	916	29	81	si	14	0,03	2,79	0,48
ATER DI TREVISO	1.165	187	136	no	-	0,16	0,73	-
ATER DI VENEZIA	1.632	503	311	no	-	0,31	0,62	-
ATER DI VERONA	329	288	129	no	-	0,88	0,45	-
ATER DI VICENZA	571	120	125	no	-	0,21	1,04	-
Totale ATER	7.957	1.361	936					
Amministrazioni Comunali	Edifici ERP	Condomini ERP	Condomini Minoranza	Funzioni Ammin Condominio	Numero Amm Condominiali	Condomini / Edifici	Condomini Minoranza / Condomini ERP	Numero Amm Condominiali / Condomini ERP
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	6	1	1	no	0	0,17	1,00	-
COMUNE DI BELLUNO	3	3	-	no	0	1,00	-	-
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	1	no	0	1,00	1,00	-
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	3	2	2	no	0	0,67	1,00	-
COMUNE DI PADOVA	423	29	21	no	0	0,07	0,72	-
COMUNE DI ROVIGO	29	3	3	no	0	0,10	1,00	-
COMUNE DI TREVISO	97	12	2	no	0	0,12	0,17	-
COMUNE DI VENEZIA	75	12	5	no	0	0,16	0,42	-
COMUNE DI VERONA (AGEC)	311	85	54	si	6	0,27	0,64	0,07
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	220	61	55	no	0	0,28	0,90	-
Totale Comuni	1.168	209	144					
Tot. ATER e Comuni	9.125	1.570	1.080					
Fonte: risposte istruttorie								

Nella tabella 5 viene riportato il numero degli edifici ERP (dove per edificio si intende un fabbricato), il numero dei condomini formalmente costituiti, il numero di situazioni in cui l'ente è in minoranza condominiale, le eventuali funzioni di

amministratore condominiale nei condomini misti e il numero di condomini amministrati.

Analizzando la tabella si evince che:

- il numero complessivo di fabbricati ERP gestiti dagli enti sono 9.125 di cui 7.957 delle ATER e n. 1.168 dei Comuni.

- il numero complessivo di condomini formalmente costituiti che interessano edifici in cui sono presenti alloggi ERP sono complessivamente 1.570 di cui 1.361 delle ATER e 209 dei Comuni.

- il numero complessivo di condomini formalmente costituiti in cui l'ente è in una situazione di minoranza per millesimi è di n. 1.080 di cui n. 936 delle ATER e n. 144 dei Comuni.

- le funzioni di Amministratori di Condominio vengono svolte dall'ATER di Rovigo su 14 condomini e dalla soc. AGECE (Comune di Verona) per n. 6 condomini.

Analizzando i singoli Enti si ha che:

- **l'ATER di Belluno** ha 288 edifici, 120 condomini formalmente costituiti e 72 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

- 1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,42;

- 2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,60.

- **l'ATER di Padova** ha 3.056 edifici, 114 condomini formalmente costituiti e 82 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

- 1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,04;

- 2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,72.

- **l'ATER di Rovigo** ha 916 edifici, 29 condomini formalmente costituiti e 81 situazioni di condomini di minoranza e svolge funzioni di amministratore condominiale su 14 condomini.

Il rapporto tra:

- 1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,03;

- 2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 2,79;

3) il numero di amministrazioni condominiali e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,48.

- **I'ATER di Treviso** ha 1.165 edifici, 187 condomini formalmente costituiti e 136 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,16;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,73.

- **I'ATER di Venezia** ha 1.632 edifici, 503 condomini formalmente costituiti e 311 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,31;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,62.

- **I'ATER di Verona** ha 329 edifici, 288 condomini formalmente costituiti e 129 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,88;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,45.

- **I'ATER di Vicenza** ha 571 edifici, 120 condomini formalmente costituiti e 125 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,21;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 1,04.

- **il Comune di Battaglia Terme** ha 6 edifici, 1 condominio formalmente costituito e 1 situazione di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,17;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 1,00.

- **il Comune di Belluno** ha 3 edifici, 3 condomini formalmente costituiti, non ha situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 1,00.

- **il Comune di Cadoneghe** ha 1 edificio, 1 condominio formalmente costituito e 1 situazione di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 1,00;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 1,00.

- **il Comune di Noventa Padovana** ha 3 edifici, 2 condomini formalmente costituiti, 2 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,67.

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 1,00.

- **il Comune di Padova** ha 423 edifici, 29 condomini formalmente costituiti, 21 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,07.

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0.72.

- **il Comune di Rovigo** ha 29 edifici, 3 condomini formalmente costituiti, 3 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,10;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 1,00.

- **il Comune di Treviso** ha 97 edifici, 12 condomini formalmente costituiti, 2 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,12.

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,16.

- **il Comune di Venezia** ha 75 edifici, 12 condomini formalmente costituiti, 5 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,16.

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,42.

- **la società AGECE (Comune di Verona)** ha 311 edifici, 85 condomini formalmente costituiti, 54 situazioni di condomini di minoranza e svolge funzioni di amministratore condominiale su 6 condomini.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,27;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,64;

3) il numero di amministrazioni condominiali e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,07.

- **la società AMCPS (Comune di Vicenza)** ha 220 edifici, 61 condomini formalmente costituiti, 55 situazioni di condomini di minoranza e non svolge funzioni di amministratore condominiale. Tuttavia, esistono situazioni in cui l'AMCPS è in appoggio ai condomini proprietari.

Il rapporto tra:

1) il numero di condomini formalmente costituiti e il numero complessivo di edifici è pari al 0,28;

2) il numero di situazioni di minoranza condominiale e il numero complessivo di condomini formalmente costituiti è pari al 0,90.

3 LA QUANTIFICAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

3.1 CRITERI DI QUANTIFICAZIONE DEI CANONI. PRESUPPOSTI PER L'APPLICAZIONE DEL CANONE MINIMO

Il canone viene determinato sulla base di quanto prescritto dall'art. 18 della l.r. 10/96. Sostanzialmente gli utenti sono divisi per fasce reddituali.

Il reddito di riferimento per l'accesso al beneficio è composto dai redditi di tutto il nucleo familiare. Determinato in tal modo il reddito complessivo, lo si ascrive alla fascia reddituale di competenza che, a sua volta, determina il canone da applicare. Chiaramente, al variare del reddito complessivo varia anche la collocazione nelle fasce reddituali.

Secondo il disposto della legge, il reddito annuo complessivo del nucleo familiare deve essere *“in misura non superiore al limite per l'accesso stabilito dalla Giunta regionale per un nucleo familiare di due componenti e vigente al momento della scadenza del bando di concorso. Il reddito è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di lire un milione per ogni componente oltre i due, sino ad un massimo di 6 milioni di lire. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457”* (art. 2, lettera e, legge regionale 10/96).

La legge, comunque, tutela talune categorie di soggetti (collocati in area A e area B) e prevede altresì la fascia dei soggetti non aventi titolo, denominata “Fascia di decadenza”. Nel dettaglio la fascia A, detta “di protezione”, riguarda i nuclei senza reddito ed i possessori di pensioni minime.

L'unica realtà che, come riferimento normativo, non si ricollega alla legge regionale 10/96 è il Comune di Noventa Padovana, il quale, ai fini del calcolo del

canone di locazione, applica i parametri fissati dalla l. 431/98, art. 2 co. 3³⁴, che prevede la possibilità di stipula di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, per la definizione dei contratti-tipo. Ad ogni buon conto, agli inquilini in condizioni di disagio viene riconosciuto un contributo economico calcolato con i medesimi criteri utilizzati dalla Regione Veneto per la ripartizione del Fondo per l'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'art. 11 della legge succitata.

7.2 ENTRATE PER CANONI DI LOCAZIONE

Le tabelle 6 e 6/a danno contezza del volume di entrata da canoni di locazione nel triennio 2001-2003 distinte per i 10 Comuni campionati e per le sette Aziende territoriali: quest'ultime (tab. 6) registrano entrate per complessive 156,6 ml di euro, con un aumento dell'1,29% tra il primo e l'ultimo esercizio considerato, pari a ca. 670mila euro.

L'ATER di Belluno rileva un aumento costante dell'entrata da canoni ERP, con una variazione del 12,45%, pari a ca. 253mila euro, rispetto al 2001: dai 2 ml di entrata da canoni iniziali si passa ai 2,1 ml del 2002 per arrivare ai 2,3 ml dell'ultimo esercizio considerato.

Anche l'ATER di Rovigo, con una entrata complessiva di 15 ml di euro registra un andamento crescente delle entrate da canoni nel triennio (+4,37% la variazione 2001-2003, pari a ca. 213mila euro).

L'ATER di Treviso registra una entrata da canoni complessiva di 25,9 ml di euro, con una leggera flessione dello 0,11% tra le entrate del primo e dell'ultimo esercizio considerato.

Le Aziende di Verona e Vicenza registrano un aumento delle entrate da canoni, rispettivamente del 4,12% e del 2,39% tra il primo ed il terzo esercizio considerato: l'Azienda veronese contabilizza nel triennio 18,2 ml di entrate da canoni, l'Azienda di Vicenza 16,2 ml.

³⁴ "In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni Comune dell'area territoriale interessata".

L'ATER di Padova, seconda come entità dell'entrata da canoni nel triennio (35,5 ml di euro), rileva una lieve flessione delle entrate da canoni (0,92% tra il primo e l'ultimo esercizio), pari a ca. 110mila euro.

L'ATER di Venezia rileva l'entrata da canoni più consistente nel triennio (39,4 ml). Si rileva una flessione delle entrate da canoni dello 0,39% (pari a ca. 52mila euro) tra il primo e l'ultimo esercizio in esame, più marcata negli anni 2001-2002.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali (tabella 6/a), si registrano entrate complessive per 42,3 ml. Il trend segna un aumento costante, con una variazione del 4,66% (ca. 637mila euro) tra le entrate del primo (in termini assoluti 13,7 ml nel 2001) e dell'ultimo esercizio considerato (14,3 ml di euro).

Il numero di alloggi indicati nella colonna "alloggi gestiti" della tabella 5 e relativo ai tre esercizi comprende anche quelle unità abitative non utilizzate perché sfitte, ovvero in ristrutturazione, ed è pertanto indicativo unicamente della consistenza della gestione globale. Sono indicati solo gli alloggi ERP, tranne che per i Comuni di Venezia e Vicenza, per i quali sono stati ricompresi anche gli alloggi "ERP altro" (canoni separati per Venezia, unica gestione per Vicenza). Nella colonna "alloggi propri" sono invece evidenziati gli alloggi di proprietà dell'Ente.

Tra i Comuni oggetto d'indagine, è il Comune di Noventa Padovana, che applica una legge diversa dalla l.r. 10/96 per il calcolo del canone, a registrare il più elevato aumento percentuale nel triennio, a parità di numero di alloggi: si passa infatti da ca. 4mila euro di entrate 2001 a ca. 46mila euro di entrate da canoni 2003 (variazione percentuale tra i due esercizi del 1.013,40%).

Il Comune di Rovigo mantiene invariato il numero di alloggi nel triennio (112), ma registra una flessione nelle entrate da canoni, passando da ca. 121mila euro nel 2001 a ca. 86mila nel 2003 (variazione percentuale -28,87%).

Gli alloggi di proprietà del Comune di Padova, gestiti dall'ATER, diminuiscono nel corso del triennio, ma aumentano le entrate da canoni (+9,08% tra il primo e l'ultimo esercizio considerato), per un totale di 6,2 ml di euro.

Le entrate da canoni provenienti dagli alloggi ERP del Comune di Treviso, anch'essi gestiti dall'ATER competente per territorio, registrano un trend positivo (+1,70% tra il 2001 e il 2003, ca. 5mila euro in termini assoluti): nell'ultimo esercizio si registra l'acquisizione di 441 unità (provenienti dallo Stato), ma il volume dell'entrata rimane pressoché identico (+ ca. 6 mila euro). In sede di contraddittorio finale, il Comune di Treviso ha precisato che "nel 2003 il volume di entrata non è cambiato rispetto all'anno precedente perché l'acquisizione delle 441 unità provenienti dallo Stato è avvenuta il 22 dicembre 2003, con atto trascritto e

volturato il 16 marzo 2004. Pertanto l'entrata effettiva derivante dall'incremento patrimoniale è stata registrata nell'esercizio 2004".

Il Comune di Verona (di cui non sono stati conteggiati gli alloggi "ERP altro", in quanto alloggi di pregio locati a libero mercato) con un volume complessivo di 11,4 ml di euro, registra un aumento delle entrate da canoni nel triennio di ca. 75mila euro, con un variazione percentuale in aumento dell'1,99% tra l'esercizio 2001 e 2003.

Nel corrispondente periodo l'entrata da canoni relativi agli alloggi ERP del Comune di Vicenza segna una variazione di segno positivo dell'1,18%, e una diminuzione del numero degli alloggi gestiti del 3%.

Il Comune di Venezia rileva una entrata comprensiva sia dell'ammontare dei canoni da alloggi ERP che da alloggi "ERP altro": il volume complessivo nei tre esercizi considerati si attesta a 19 ml di euro, con una variazione percentuale positiva tra il 2001 e il 2003 del 6,05%. Nel triennio il numero di alloggi detti propriamente ERP rimane costante (1.695, di cui 1.635 di proprietà) e si registra un aumento delle entrate correlate; le entrate da alloggi "ERP altro" segnano un aumento nei primi due esercizi, a parità di alloggi (3.167), e una flessione negativa nell'ultimo esercizio, a fronte di +17 alloggi nel 2003 (3.184: di questi, 319 non locati).

Il Comune di Battaglia Terme, con una entrata complessiva di circa 72mila euro, rileva una flessione percentuale dei canoni di entrata del -32,24%, pari a circa 9mila euro, a fronte di un aumento del numero di alloggi gestiti del 28% nel corrispondente periodo (2001-2003), così come il Comune di Belluno, che contabilizza nel triennio circa 56 mila euro di entrata da canoni e registra una flessione dell'11,02% tra l'esercizio 2001 e 2003, a fronte di un aumento del numero di alloggi, che passa da 25 a 34 unità.

3.3 CANONE MEDIO MENSILE. CANONE MINIMO

CANONE MINIMO E CANONE MEDIO

Amministrazioni Comunali	Canone	
	Medio	Minimo
BATTAGLIA TERME	51,30	15,86
BELLUNO	61,61	12,40
CADONEGHE	7,93	7,93
PADOVA	104,00	9,00
NOVENTA PADOVANA	348,19	115,19
ROVIGO	70,70	8,26
TREVISO	110,00	8,27
VENEZIA	137,65	8,51
VERONA (AGEC)	107,50	8,30
VICENZA (AMCPS)	77,52	8,27

Aziende	Canone	
	Medio	Minimo
ATER DI BELLUNO	126,03	8,27
ATER DI PADOVA	99,00	9,00
ATER DI ROVIGO	97,48	8,27
ATER DI TREVISO	110,00	8,27
ATER DI VENEZIA	96,50	8,27
ATER DI VERONA	113,68	8,27
ATER DI VICENZA	110,00	8,27

Fonte: risposte istruttorie

Come precedentemente accennato, l'unica Amministrazione comunale a quantificare il canone secondo criteri diversi dalla l.r. 10/96 è Noventa Padovana, che applica le prescrizioni di cui alla l. 431/98. Sia il canone medio sia il canone minimo sono nettamente superiori alle restanti realtà comunali: il canone minimo applicato è di 115,19 euro, mentre il canone medio si attesta a 348,19 euro mensili.

Il canone minimo più basso spetta a Cadoneghe, che gestisce un unico alloggio di proprietà, e per il quale introita mensilmente 7,93 euro.

Venezia, Treviso, Verona e Padova presentano canoni medi sopra i 100 euro mensili (rispettivamente 137,65, 110, 107,50 e 104 euro al mese), e canoni minimi ricompresi tra 8,27 e 9 euro mensili.

Vicenza e Rovigo applicano canoni minimi rispettivamente di 8,26 e 8,27 euro, mentre 15,86 e 12,40 euro mensili sono i canoni minimi richiesti da Battaglia Terme e Belluno.

Più omogenei i canoni minimi relativi alle ATER, fissati a 8,27 euro mensili per sei Aziende su sette (9 euro per l'ATER di Padova).

L'ATER di Belluno registra il canone medio più elevato (126,03), seguito dal canone medio di Verona (113,68). Uguale canone medio per le Aziende di Vicenza e Treviso (110 euro) tra i 96,50 e i 99 il canone medio delle Aziende di Venezia, Rovigo e Padova.

4 LA MOROSITÀ E LE AZIONI INTRAPRESE PER IL SUO CONTENIMENTO

4.1 MOROSITÀ PER CANONI ERP AL 31.12.2003 (TABELLA 7)

Il dato relativo alla morosità complessiva al 31 dicembre 2003, che ammonta a 15,7 ml di euro, va letto tenendo conto della diversa costruzione temporale del dato: è pertanto da considerarsi meramente indicativo.

La composizione della morosità totale è per il 67,73% (10,7 ml di euro) relativa alla gestione ATER, e il restante 32,27% di pertinenza comunale (pari a 5,1 ml di euro).

Tra le ATER, Belluno rileva la morosità complessiva più contenuta (2,59%, del totale ATER, pari a ca. 273 mila euro): il dato ricomprende posizioni debitorie risalenti alla seconda metà degli anni novanta, tranne due, risalenti invece al 1991³⁵. La morosità complessiva più elevata è riconducibile all'ATER di Venezia, con ca. 5,9 ml di euro (55,91% del totale ATER e il 37,70% del totale generale), comprensivo dei debiti il cui ultimo saldo risale al 1997.

Tra i Comuni, si rileva assenza di morosità per i tre Comuni minori (Battaglia Terme, Cadoneghe e Noventa Padovana). Per contro, consistente risulta essere il mancato recupero relativo ai Comuni di Venezia (pari a 2,7 ml, che rappresenta il 17,40% del totale complessivo) riferito al periodo 1999-2003, e calcolato su entrate da canoni ERP propriamente detto e ERP "altro", e Padova: quest'ultimo ha indicato il monte morosità di ca. 1,5 ml (9,72% del totale complessivo) riferito contabilmente al periodo 1994-1999, quando la riscossione dei canoni e la gestione della morosità era affidata al Concessionario per la riscossione, ma i residui 1994 accorpano anche morosità risalenti ad anni precedenti.

³⁵ La prima riguarda crediti per il cui recupero era stato incaricato un legale, dal quale si attende ancora la dichiarazione di inesigibilità; la seconda un debito oggetto di procedura giudiziaria ingiuntiva, prima opposta poi appellata fino in Cassazione, debito rateizzato con fideiussione del Comune da settembre 2004.

4.2 MOROSITÀ NEL TRIENNIO. AZIONI PER IL RECUPERO DELLA MOROSITÀ

La tabella 8 mette in evidenza la morosità riconducibile alla gestione ATER e ai 10 Comuni oggetto di indagine relativamente agli esercizi 2001-2002 e 2003.

Nel triennio considerato, la morosità complessiva è stata di 8,9 ml di euro, di cui il 63,25% (pari a 5,6 ml di euro) riconducibile alla gestione ATER, e il 36,75% riferibile alla gestione dei Comuni.

Relativamente al triennio 2001-2003, cinque Aziende territoriali su sette registrano morosità percentualmente ricomprese tra l'1,85% di Vicenza, con 16,1 ml di entrate da canoni e ca. 299mila euro di morosità, e il 3,96% di Padova, con 1,4 ml di mancati recuperi (il 25,04% della morosità ATER complessiva) e 35,5 ml di entrate da canoni.

Treviso, con lo 0,91%, rileva la percentuale di morosità più bassa (in termini assoluti, ca. 235mila euro a fronte di 25,9 ml di entrata da canoni), mentre l'ATER di Venezia rileva sia la percentuale (6,35%) sia il valore assoluto più elevato relativo ai mancati recuperi (2,5 ml), con un trend in aumento, oscillante tra il 5,02% del 2001 e l'8,17% del 2003, in relazione al fluttuante valore del canone. Nello specifico, le entrate complessive da canoni dell'Azienda veneziana ammontano nel triennio a 39,4 ml, ed i mancati recuperi rappresentano il 44,57% della morosità relativa alle sette ATER nei tre esercizi 2001-2003, nonché il 28,19% del totale morosità.

Tutte e sette le Aziende segnano comunque un aumento dei canoni scaduti e non riscossi nel triennio, con una crescita molto più marcata rispetto all'aumento delle entrate da canoni. La variazione percentuale complessiva tra la morosità del primo e dell'ultimo esercizio risulta del 108,12%, €. 1,4 ml in termini assoluti, laddove si registra una variazione dell'entrate da canoni dello 1,18%, circa 615mila euro.

Per quanto concerne i 10 Comuni oggetto di indagine, la percentuale di morosità nel triennio è stata del 7,72%, pari a 3,3 ml di euro, su una entrata da canoni di 42,3 ml.

La più alta morosità accumulata nel triennio, in termini assoluti, è quella relativa al Comune di Venezia (2,1 ml di mancato recupero su 19 ml di euro di entrate da canoni per le annualità 2001/2003), che rappresenta il 23,69% della morosità complessiva.

La morosità dell'amministrazione veneziana ricomprende anche i mancati recuperi da canoni "ERP altro", ma il dato, sia complessivo che unicamente ERP, sconta le altissime maggiorazioni del canone di affitto dovute alla mancata o errata compilazione delle autocertificazioni reddituali, in particolare per quelle riguardanti inquilini in età avanzata o collocati nell'area del disagio sociale e per i quali è previsto l'utilizzo del fondo sociale.

Il Comune di Venezia ha predisposto il sistema informativo @tercasa per la gestione automatizzata degli aspetti anagrafici, contrattuali e contabili, e ha comunque avviato nel giugno 2004 un progetto di recupero crediti per gli anni pregressi, a partire dall'anno 1999, che ha comportato un lavoro di ricostruzione integrale degli archivi.

Il Comune di Rovigo rileva, invece, la più alta morosità in termini percentuali (35,33%), dovuta al fatto che gli alloggi ERP gestiti dal Comune sono destinati per la quasi totalità all'emergenza abitativa (*cfr.* procedure di assegnazione).

In merito, l'Amministrazione ha specificato che gli alloggi "parcheggio" vengono assegnati a rotazione, per un periodo di tempo non superiore ai 36 mesi, eventualmente prorogabili per altri 36 mesi, a soggetti che appartengono a fasce sociali particolarmente deboli della popolazione (extracomunitari, disoccupati, portatori di handicap, anziani e famiglie con prole numerosa, a cui va aggiunta una situazione economica precaria, come previsto dai limiti di reddito indicati dal Regolamento Comunale che disciplina l'assegnazione e gestione degli alloggi medesimi). Tali soggetti, nella stragrande maggioranza dei casi, rilasciano l'alloggio "parcheggio" solo a seguito di assegnazione di casa ATER a seguito di presentazione di domanda in occasione del relativo bando.

L'avvicinarsi nello stesso alloggio di più nuclei familiari e il conseguente accumularsi di morosità facenti capo ad inquilini diversi, comporta una particolare difficoltà nel recupero di eventuali morosità, dal momento che si tratta appunto di nuclei nei confronti dei quali l'avvio di una procedura legale raramente porta al reintroito di somme. Anche lo sfratto dagli alloggi comunali di inquilini morosi si è rilevato strada difficilmente percorribile, dal momento che si tratta di nuclei familiari che non sono economicamente in grado di affrontare il libero mercato e che quindi, all'indomani dello sfratto, si ripresenterebbero di nuovo agli sportelli dell'ufficio per fare nuova richiesta di assegnazione di alloggio parcheggio.

L'Ufficio Casa si è più volte attivato nel corso del tempo per l'invio di atti di diffida agli inquilini morosi, anche per bloccare la decorrenza dei termini di prescrizione, ma, alla luce delle motivazioni sopra indicate, le riscossioni sono stati piuttosto esigue. Nella maggior parte dei casi ha optato per una proroga del

contratto di locazione, con tentativo di recuperare almeno parte della morosità tramite piani di rateizzazione.

L'Ufficio Casa intende ora procedere tramite il legale per l'invio a tutti gli inquilini ed ex inquilini comunali morosi, anche se trattasi di casi sociali, di una lettera di diffida al pagamento di quanto dovuto, riservandosi successivamente, di concerto con i Servizi Sociali, di decidere verso quali soggetti avviare una procedura legale (eventualmente con il pignoramento di un quinto dello stipendio).

Per i casi residui, cioè per gli inquilini assistiti dai Servizi Sociali, si "privilegerà" l'aspetto sociale, procedendo alla pronuncia di inesigibilità del credito.

Il Comune di Padova, con un mancato recupero del 9,52%, pari a ca. 592mila euro, a fronte di una entrata canoni nel triennio di 6,2 ml, la terza in ordine di grandezza tra le Amministrazioni comunali, per il recupero della morosità ha iniziato un'analisi delle situazioni debitorie tramite lettera con gli inquilini morosi. Nelle situazioni di impossibilità di recupero del credito, l'Amministrazione procede con un provvedimento amministrativo al discarico formale al concessionario e al discarico contabile nel bilancio comunale. Un recupero almeno parziale del debito è possibile tramite una rateizzazione sul lungo periodo presso il concessionario della riscossione, con una procedura che prevede il "riconoscimento del debito" sottoscritto dal soggetto moroso, il versamento di una somma a dimostrazione dell'impegno e la predisposizione di un piano di rientro delle morosità. Dal 2000 la gestione delle morosità è di competenza dell'ATER.

Il Comune di Vicenza tramite AMCPS attesta la propria morosità nel triennio all'8,05% (ca. 342mila) in rapporto alle proprie entrate da canoni di importo pari a 4,3 ml.

Il Comune di Verona, tramite AGECS, rileva una percentuale molto modesta (0,59%, pari a 67mila euro) a fronte di 11,4 ml di entrate da canoni nel triennio, dovuta al recupero della morosità mediante la sottoscrizione di un riconoscimento di debito, con contestuale impegno al pagamento rateale del debito maturato dal conduttore (talora garantito dalla stipula di cambiali).

Le principali iniziative assunte hanno riguardato:

- le rateizzazioni del debito, talora garantite da terze persone o da cambiali;
- la costituzione di un ufficio legale interno;
- la riscossione coattiva dei canoni mediante ruolo esattoriale (ex DPR n. 43/88) e vittoria nelle cause volte a contestarne la legittimità;
- l'esecuzione di innumerevoli sloggi coattivi (sfratti o decadenze per morosità), solo qualora non sia stato possibile trovare una soluzione transattiva anche in sede di vera e propria esecuzione;

- rapporto con i servizi sociali per interventi, da parte di questi ultimi, a favore dei nuclei familiari effettivamente riconosciuti come indigenti.

La tabella 9 – Recupero morosità - espone le azioni di recupero della morosità intraprese dagli Enti interessati all'indagine nell'arco temporale di riferimento.

La variazione percentuale tra il primo e l'ultimo esercizio considerato rileva una diminuzione complessiva del 14% dei procedimenti avviati, un aumento del 171% delle azioni giudiziali avviate ed una flessione del 17% dei procedimenti extragiudiziali.

I dati percentuali sono pressoché uguali per le ATER per ciò che concerne l'avvio di procedimenti "amministrativi" (-15%) e di azioni giudiziarie (+174%), mentre restituiscono una percentuale doppia (-36%) relativamente alle procedure extragiudiziarie: differiscono sostanzialmente le percentuali riferite ai Comuni, che rilevano un aumento di procedimenti avviati del 16%, una diminuzione di avvio azioni giudiziali del 75% e un aumento del 53% dei procedimenti extragiudiziali.

Nel dettaglio: l'assenza di azioni per recupero crediti più significativa, data la presenza di elevata morosità, è riferita al Comune di Venezia, che rileva solo 83 procedure extragiudiziali nel 2003, e nessun procedimento amministrativo né azione giudiziale avviati nei tre esercizi. Come precedentemente accennato, il progetto di recupero crediti per gli anni pregressi, a partire dall'esercizio 1999, è stato iniziato dall'Amministrazione veneziana solo a partire dalla seconda metà del 2004, con l'avvio di 150 procedimenti (tra ERP e "ERP altro") riferiti ad importi di morosità non superiori a 200 euro, e di 114 procedimenti riferiti agli anni 1999-2000. La parte più significativa delle informazioni utilizzate è memorizzata in un particolare sistema, altre informazioni sono conservate nei sistemi informatici precedentemente utilizzati, e non più aggiornati. All'avvio della nuova procedura sono stati fatti migrare i dati consolidati relativi alle sole annualità più recenti, operazione questa che ha comportato una perdita consistente di informazioni e a una ricostruzione degli archivi.

Per il Comune di Padova il dato riportato in tabella si riferisce alle azioni che l'Amministrazione ha intrapreso, in riferimento alle procedure relative alla eventualità di dichiarare la decadenza per morosità, sugli alloggi di competenza territoriale: non sono state riportate le azioni e i procedimenti avviati dall'ATER che, dall'anno 2001, è incaricato anche di recuperare la morosità sugli alloggi comunali.

Si va da un minimo di 9 procedimenti amministrativi comunali su alloggi di competenza territoriale nel 2001, ad un massimo di 41 nel 2003. Nessuna azione

giudiziale nel triennio, mentre le 17 procedure extragiudiziali sono limitate all'ultimo esercizio considerato.

Per il Comune di Vicenza, tramite AMCPs, il dato riportato in tabella relativo ai procedimenti amministrativi avviati per i tre esercizi non è comprensivo delle lettere di sollecito bonario (1.056 nel 2003, attorno allo stesso valore per gli anni 2001 e 2002). Nel dettaglio, nel 2001 le messe in mora sono state 43 e 24 i ruoli coattivi, per un totale di 67 procedimenti avviati; nel 2002 aumentano sia le messe in mora (100) sia i ruoli coattivi (147), per un totale di 247 procedimenti amministrativi avviati. Nessuna azione giudiziaria avviata nel triennio, mentre le procedure extragiudiziali avviate sono limitate ad accordi scritti.

Il Comune di Verona, tramite AGEc, rileva il più basso indice di morosità nel triennio e registra tra le Amministrazioni comunali il più alto numero di azioni intraprese per il recupero del credito; in particolare risultano in crescita le procedure extragiudiziali (da 453 nel 2001 a 596 nel 2003).

Per Belluno nessuna azione intrapresa per il recupero della morosità nel triennio, ma, come per il Comune di Rovigo, che limita a 4 azioni extragiudiziali nel 2003, a 61 procedimenti amministrativi avviati nel 2002 e 1 azione extragiudiziale nel 2001, trattasi di alloggi per emergenza abitativa.

Il Comune di Treviso non ha avviato alcuna procedura extragiudiziale nel triennio, limitando a 20 i procedimenti amministrativi nel 2001, che salgono a 23 nel 2002, per poi scendere a 6 nell'ultimo esercizio. Sei sono anche le azioni giudiziali avviate nel 2002, limitate a 1 nel 2003.

Per le ATER, Belluno ha avviato unicamente procedimenti amministrativi nel triennio (59 procedimenti per decadenza dell'assegnazione per morosità nel 2001, 144 lettere di richiesta arretrati nel 2002 e 65 nel 2003): la variazione registrata è stata del +10% tra il 2001 e il 2003.

I procedimenti amministrativi avviati dall'ATER di Treviso decrescono nel triennio, con una variazione del -82% tra il primo e l'ultimo esercizio, così come Padova (-13%), Verona (-18%) e Vicenza (-2%). Si registra un aumento di inizio procedimenti amministrativi per l'Azienda di Rovigo (16%), che comunque ricomprende tutte le pratiche avviate nell'esercizio, anche nei confronti di utenti già diffidati in precedenti esercizi, mentre non conteggia i solleciti relativi a morosità molto modeste, tempestivamente sanate dagli utenti, e le 80 rateizzazioni in corso relative anche a morosità 2001-2003. Segue Venezia, con +10%; quest'ultima rileva altresì il maggior numero di procedimenti avviati in tutti e tre gli esercizi, anche in virtù del fatto che le procedure extragiudiziali e l'avvio della procedura di decadenza vi sono ricomprese.

Nessuna procedura extragiudiziale nel triennio per Belluno, Rovigo e Treviso, mentre Vicenza ne ha avviate 2 solo nel 2003. Molto elevate, in termini assoluti, le procedure extragiudiziali avviate da Padova nei primi due esercizi, dimezzate poi nel 2003, mentre Venezia rileva una variazione percentuale del 72% tra le procedure extragiudiziali avviate nel 2001 e quelle avviate nel 2003.

Si evidenzia che l'ATER di Padova, in sede di contraddittorio finale ha specificato che, per quanto concerne i dati relativi all'avvio delle procedure per il recupero del credito, l'Azienda ha inserito tra le azioni amministrative solo gli avvisi di decadenza previsti dalla l.r. 10/96 e fra le azioni extragiudiziarie tutte quelle volte al recupero del credito mediante solleciti, diffide ed altro.

5 L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

5.1 ENTE CHE PROVVEDE ALL'ASSEGNAZIONE. PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL REDDITO

L'assegnazione degli alloggi è disciplinata dagli artt. 9 e 10 della l.r. 10/96.

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, annualmente dai singoli Comuni entro il 30 settembre, indipendentemente dalle disponibilità alloggiative.

L'assegnazione degli alloggi di ERP è affidata istituzionalmente al Comune. Il Comune indice i bandi di concorso, provvede all'istruttoria delle domande presentate, alla redazione della graduatoria provvisoria e all'approvazione di quella definitiva nei termini previsti dalla l.r. 10/96 e successive modificazioni e integrazioni.

Nella graduatoria sono indicate anche le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.

Per la definizione dei ricorsi avverso la graduatoria provvisoria il Comune trasmette gli atti alla Commissione provinciale prevista dall'art. 6 della succitata legge regionale³⁶.

³⁶ Spetta alla Commissione decidere sui ricorsi, esprimere parere sulle proposte per l'annullamento dell'assegnazione e sulle proposte per la decadenza.

Le ATER subentrano nella stipula dei contratti di locazione e per la successiva gestione degli immobili e dell'utenza.

L'assegnazione degli alloggi avviene, ove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri relativi alla superficie utile:

- a) mq. 46 per una persona;
- b) mq. 60 per due persone;
- c) mq. 70 per tre persone;
- d) mq. 85 per quattro persone;
- e) mq. 95 per cinque persone;
- f) oltre mq. 110 per più di cinque persone.

Deroghe a quanto precedentemente disposto sono previste nel caso in cui le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione e degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggi consentano, a giudizio del Comune e dell'Ente gestore, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e nei casi di presenza di handicappati gravi.

L'art. 11 della l.r. 10/96 prevede una riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa, determinate da sfratti esecutivi, calamità naturali, sgombero di unità da recuperare o per provvedere a favore di particolari categorie sociali, la cui assegnazione viene effettuata con ordinanza del Sindaco, previo verifica dei requisiti per l'accesso all'ERP.

Sono previste, altresì, sistemazioni provvisorie per una durata massima di due anni.

Ad esempio, le case popolari "storiche" del Comune di Verona, utilizzate per fronteggiare l'emergenza abitativa, sono assegnate mediante un apposito regolamento aziendale (anni 2001/2002/2003)³⁷.

Una ulteriore modalità di assegnazione diversa dalla graduatoria di cui alla l.r.10/96 riguarda l'assegnazione sulla base della graduatoria predisposta ai sensi dell'art. 80 della l. 388/2000 per inquilini con sfratto esecutivo che hanno nel nucleo familiare ultrasessantenni o handicappati gravi.

Riguardo alla procedura di assegnazione, nel caso del Comune di Verona, (AGEC), l'unica particolarità riguarda l'approvazione delle graduatorie provvisoria e definitiva, che avviene con delibere del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso del Comune di Rovigo, l'assegnazione non viene effettuata tramite graduatoria, poiché l'ordine di assegnazione è determinato dall'emergenza, previo

³⁷ In sede di contraddittorio finale, l'AGEC ha evidenziato che "recentemente il Consiglio di Amministrazione ha previsto che i relativi contratti siano soggetti al cd. *canale convenzionato* ai sensi della l. 431/98. Ciò comporta che i canoni di locazione – pur sempre inferiori ai valori di mercato – non siano mai meramente simbolici, come sovente accade per i rapporti locatizi disciplinati dalla legislazione regionale di settore".

parere consultivo e non vincolante di una Commissione alloggi. Il Comune si è avvalso della facoltà di cui all'art. 1, comma 4 della l.r. 10/96 per la gestione di alloggi di sua proprietà (Deliberazione C.C. 14 ottobre 1996 n. 1250) ed ha svincolato in parte i propri alloggi dalla disciplina prevista dalla l.r. 10/96.

L'ufficio comunale preposto (Ufficio Casa) verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal Regolamento vigente in materia, approvato con Deliberazione di Consiglio comunale 11 marzo 2003, n. 8. Viene quindi predisposta la Determinazione dirigenziale di assegnazione, previo calcolo del canone di affitto, quindi emissione del Decreto di assegnazione. Il contratto di locazione redatto è sempre a tempo determinato per periodo non superiore ai 36 mesi, prorogabile per altri 36 mesi in casi eccezionali.

L'assegnazione degli alloggi nel Comune di Belluno viene effettuata dai Servizi Sociali: trattandosi di alloggi di emergenza, questi vengono attribuiti ogniqualvolta si liberano a seguito di assegnazione di alloggio popolare.

Il criterio per la determinazione del reddito è costituito dal reddito lordo indicato nella dichiarazione fiscale dell'anno.

Come già evidenziato al par. 3.1, l'art. 2 co. 1 lett. e) della l.r. 10/96, quale requisito per l'accesso all'ERP, richiede un *"reddito annuo complessivo del nucleo familiare in misura non superiore al limite per l'accesso stabilito dalla Giunta regionale per un nucleo familiare di due componenti e vigente al momento della scadenza del bando di concorso. Il reddito è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di lire un milione per ogni componente oltre i due, sino ad un massimo di 6 milioni di lire. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457"*.

Il limite di reddito non deve essere superiore a quello convenzionale stabilito annualmente dalla Giunta regionale. Pertanto, l'indicatore ISEE non può essere applicato nella Regione Veneto per l'accesso agli alloggi, neppure per bandi speciali, vista la norma di settore succitata.

5.2 NUMERO ALLOGGI ASSEGNATI NEL TERRITORIO DI COMPETENZA DELL'ENTE CHE PROVVEDE ALL'ASSEGNAZIONE

La normativa vigente prevede che non vengano messi a concorso gli immobili (il numero effettivo): viene infatti redatta una graduatoria dei concorrenti ai quali assegnare gli alloggi, a mano a mano che quest'ultimi divengono disponibili.

L'assegnazione effettuata ai sensi dell'art. 9, l.r. 10/96 individua l'aspirante assegnatario, sulla scorta della graduatoria definitiva di ERP vigente al momento dell'assegnazione. Il possesso dei requisiti di cui all'art. 2 l.r. 10/96 si esplicita tramite autocertificazione. L'attribuzione dell'alloggio avviene con riferimento agli standard abitativi (numero dei componenti familiari rapportato alla superficie).

I Comuni svolgono, per gli alloggi di ERP ubicati sul territorio, tutte le funzioni amministrative previste dalla l.r. 10/96: graduatoria, assegnazioni, mobilità, ampliamenti, ospitalità e decadenze. Per il Comune di Verona provvede invece l'Azienda speciale AGECE.

Le ATER, per gli alloggi gestiti, provvedono alla stipula del contratto e alla consegna dell'alloggio.

La tabella 10 da' contezza degli alloggi assegnati nel territorio di competenza nei tre esercizi di riferimento.

Il numero complessivo degli alloggi assegnati a nuovi inquilini nel triennio ammonta a 5.931 unità, di cui il 67% (pari a 3.972 alloggi) è riferito alle ATER ed il restante 33% alle Amministrazioni comunali (pari a 1.959 alloggi).

Nel triennio, le assegnazioni subiscono una flessione nei primi due esercizi, (-11,1% tra il totale assegnazioni 2001 e 2002), più contenuta tra le ATER (-6,3%), più marcata per i Comuni (-20,5%), per poi segnare una ripresa nel 2003: tra il 2002 ed il 2003 si assiste infatti ad un aumento complessivo delle assegnazioni (+1,2%), più evidente per i Comuni (17,3%).

Segnano un trend in costante aumento in tutti e tre gli esercizi le assegnazioni relative alle ATER di Venezia e Verona, con una variazione rispettivamente del 23,1% e del 61% tra il primo e l'ultimo esercizio considerato; in termini assoluti, l'Azienda veneziana contabilizza 818 assegnazioni complessive, mentre sono 409 gli alloggi assegnati dall'Azienda veronese.

Diminuiscono nel corso del triennio le assegnazioni relative alle ATER di Treviso (-21%, variazione assoluta = meno 34 assegnazioni rispetto al 2001, per un numero di alloggi pari a 128 nel 2003), Padova (-12,18%, variazione assoluta = meno 43 assegnazioni rispetto alle 353 del 2001: con 1.010 assegnazioni,

rappresenta il 25,4% delle assegnazioni ATER complessive) e Rovigo (variazione percentuale -8,52%, 15 decreti di assegnazione e contratti di competenza dell'esercizio in meno rispetto al 2003: erano 176 nel 2001).

L'Azienda di Vicenza segna la riduzione maggiore, sia in termini percentuali (-34,3%), sia in termini assoluti (-92 assegnazioni), passando da 268 alloggi assegnati nel 2001 ai 176 nel 2003: rappresenta comunque la terza realtà aziendale con 605 alloggi assegnati nel triennio.

Anche l'ATER di Belluno segna una flessione nelle assegnazioni (-4%), passando da 75 alloggi assegnati nel 2001 ai 72 del 2003.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, premesso che il dato comunicato dal Comune di Belluno è pari a zero per ogni esercizio considerato poiché, trattandosi di alloggi di emergenza, questi vengono attribuiti ogniqualvolta si liberano a seguito di assegnazione di alloggio popolare, sono 670 gli alloggi complessivamente assegnati nel 2003. Rispetto al dato dell'esercizio 2001, si registra una variazione del -6,7%, ma la diminuzione delle assegnazioni interessa in particolare l'esercizio 2002.

Nel 2003 segnano un incremento delle assegnazioni degli alloggi tutti i Comuni interessati all'indagine, tranne il Comune di Noventa Padovana (che non ha subito flessioni nel 2002, ma che da 7 alloggi consegnati nel 2002 passa ad uno solo nel 2003), e Verona (da 176 alloggi assegnati nel 2002 a 144 alloggi nel 2003: la variazione tra le assegnazioni 2001 e 2003 registra una diminuzione del 20%).

Il Comune di Venezia e il Comune di Battaglia Terme rilevano un aumento costante degli alloggi assegnati, il primo con una variazione del 263,2% tra il 2001 e il 2003 (da 38 a 138 unità assegnate³⁸).

³⁸ Di cui 130 riferiti all'ATER solo nel 2003: erano 39 nel 2002 e 15 nel 2001 (da risposta istruttoria)

6 L'OCCUPAZIONE DEGLI ALLOGGI

6.1 ENTITÀ DELL'OCCUPAZIONE AL 31.12.2003. MANCATA OCCUPAZIONE PER ATTESA MANUTENZIONE E PER ATTESA ASSEGNAZIONE. OCCUPAZIONE SENZA TITOLO. AZIONI PER IL RIPRISTINO DELLA LEGALITÀ DELL'OCCUPAZIONE

La tabella 11 offre una panoramica riguardo al numero di alloggi propriamente ERP che alla data del 31 dicembre 2003 risultavano essere non occupati e delle motivazioni relative alla mancata occupazione. La tabella 11/a mette in evidenza i tempi di attesa relativamente alla mancata occupazione causa manutenzione e per attesa assegnazione.

Su un totale di 53.226 alloggi ERP gestiti da Aziende territoriali ed Amministrazioni comunali, il 4,85%, pari a 2.581 unità abitative, risultava non occupato alla data del 31 dicembre 2003.

Per quanto concerne le sette Aziende, la più alta percentuale relativa alla mancata occupazione è riconducibile all'ATER di Rovigo, con il 9,59% di alloggi non occupati su 4.350. Di questi, 417 alloggi, il 61,39% (256) risultava in attesa e/o in corso di interventi di manutenzione (dato unico), ed il 32,61% (136) in attesa di assegnazione.

In entrambi i casi, rispettivamente per l'81% e l'88%, la durata della mancata occupazione si attestava al livello più elevato (superiore ai 12 mesi la non occupazione causa manutenzione e oltre 3 mesi causa mancata assegnazione)³⁹.

La seconda percentuale (5,82%) relativa alla mancata occupazione è riconducibile all'ATER di Venezia, con 12.385 alloggi ERP gestiti e 721 alloggi non occupati: di questi, 248 risultavano essere di proprietà del Demanio dello Stato in acquisizione ai Comuni. Per questi alloggi l'Azienda era in attesa di disposizioni da parte della proprietà per l'effettuazione dei lavori di riatto. Erano infatti 368 (pari al 51,04%) gli alloggi in attesa di manutenzione, comprensivi anche degli alloggi dichiarati inabitabili, con tempistiche ricomprese tra meno di 6 e fino a 12 mesi. Il 19,28% (139 unità) risultava invece non occupato per interventi di manutenzione in corso, 88 alloggi erano in attesa di essere ceduti tramite asta, e registravano tempi di attesa da 1 a 3 mesi per il 69%, mentre dei 126 alloggi non occupati per altri motivi (il 17,48%), 12 non risultavano essere stati assegnati dai Comuni.

³⁹ Tra gli alloggi non occupati perché in attesa di assegnazione, solo 61 potevano però considerarsi effettivamente assegnabili, in quanto per 58 alloggi i lavori di manutenzione erano terminati nel corso del 2003 e 3 alloggi erano stati completati nel 2002 (da risposta istruttoria).

L'Azienda di Treviso rileva una percentuale simile a Venezia (5,80%), ma il 69,07% dei 375 alloggi non occupati è riconducibile agli alloggi inseriti nei programmi di vendita e solo l'8,27% (31) era in attesa di manutenzione. Segue l'Azienda di Verona con il 4,64% degli alloggi ERP gestiti non occupati (216 su 4.654), di cui il 55,56% in attesa di manutenzione. Sia per l'Azienda veronese che per l'Azienda trevigiana, più del 50% degli alloggi in attesa di manutenzione rimaneva indisponibile per periodi tra i 6 e i 12 mesi.

L'Azienda di Vicenza, con 171 alloggi non occupati su 4.315 gestiti, rileva una percentuale del 3,96%, così distribuita: il 23,39% degli alloggi non occupati dichiarati inabitabili perché in attesa del piano di recupero, il 26,32% risultava non occupato perché inserito nelle vendite all'asta e per esigenze di mobilità, il 19,30% in attesa assegnazione, il 17,54% in corso intervento di manutenzione, e il restante 13,45% riguardava alloggi non occupati perché in attesa di manutenzione.

Le due restanti Aziende rilevano percentuali rispettivamente del 2,92% (Belluno) e dell'1,51% (Padova): quest'ultima rileva la più alta percentuale (85,33%) di alloggi inabitabili perché in ristrutturazione, mentre Belluno, con un totale di 48 alloggi non occupati, concentrava il 41,67% in attesa di manutenzione, ed il 39,58% in attesa di assegnazione, questi ultimi con tempi superiori ai tre mesi.

Tra le Amministrazioni comunali, le percentuali presenti in tabella sono state conteggiate sul totale dei soli alloggi ERP gestiti (non sono stati ricompresi gli alloggi cd. "ERP altro").

Il 5,09% degli alloggi gestiti dai Comuni risultava non occupato: per il 48,65%, pari a 235 unità, a lavori di manutenzione in corso, mentre per il 39,75% (192 unità) in attesa di interventi manutentivi.

Tra i Comuni capoluogo di provincia, sono Padova e Treviso a rilevare rispettivamente la percentuale più bassa (2,15%) e più alta (21,81%) di alloggi ERP non occupati.

Relativamente a Treviso, su 154 alloggi non occupati, il 42,21% (pari a 65 unità) erano alloggi inseriti nei programmi di vendita, seguiti dagli alloggi non occupati perché in attesa di manutenzione (31,82%, pari a 49 unità, con tempi di attesa superiore a 1 anno), mentre si collocano nella fascia temporale 1-3 mesi i 27 alloggi in attesa di assegnazione.

Padova rileva 37 alloggi non occupati su 1.720, di cui l'83,78% in attesa di manutenzione straordinaria, e nessuno in attesa di assegnazione, in quanto il tempo medio di riatto degli alloggi va da 1 a 3 mesi (una volta stimato il tempo per la sistemazione dell'alloggio, l'ATER comunica la disponibilità al Comune, che

provvede all'assegnazione, con ordinanza amministrativa, di norma in meno di 30 giorni, mentre all'ATER compete la stipula del contratto e la consegna dell'alloggio).

Il Comune di Vicenza, tramite AMCPS, attesta la propria percentuale al 15,69%: sono 232 gli alloggi ERP non occupati su di un totale di 1.479. Per il 55,60% trattasi di alloggi non occupati perché in corso intervento di manutenzione, mentre su 60 alloggi in attesa di assegnazione (25,86%), circa la metà si trova già in fase di consegna.

Il Comune di Rovigo rileva una percentuale di non occupazione del 9,82% (11 alloggi su 112), equamente suddivisa tra alloggi ERP non occupati perché inabitabili (36,36%), in attesa di manutenzione (36,36%) e in attesa di assegnazione (27,27%).

Il Comune di Verona, tramite AGECE, attesta al 5,45% la percentuale degli alloggi ERP non occupati (202 su 3.707), con il 15,84% in attesa di essere autorizzati alla vendita da parte della Giunta comunale. Degli alloggi non occupati, 74 (il 36,63%) risultano avere in corso interventi manutentivi, mentre il restante 38,61% è in attesa di manutenzione: di questi ultimi, il 60% rileva tempi di attesa inferiori ai sei mesi.

Gli alloggi ERP non occupati del Comune di Venezia rappresentano il 2,18% del totale alloggi ERP gestiti, con il 100% degli alloggi in attesa di assegnazione per periodi inferiori ai tre mesi. Il Comune rileva anche 356 alloggi non ERP (non inseriti in tabella), di cui 177 alloggi in attesa di assegnazione, che ricomprendono anche circa 80 unità concesse in uso all'Edilveneziana che li utilizza come alloggi di rotazione per consentire la mobilità degli inquilini i cui alloggi sono soggetti a restauri. Il complesso dei dati, causa cambiamento del sistema informatico per la gestione patrimoniale del patrimonio residenziale, ha ereditato dal vecchio sistema delle incongruenze (ad es. alloggi ancora in carico ai Servizi Abitativi ma o restituiti al patrimonio, o demoliti, o registrati due volte con codici diversi), per le quali sono in corso verifiche per sanare posizioni errate. Nella tabella 11/a i 14 alloggi con manutenzione in corso risultano inseriti come alloggi in attesa di manutenzione, per un periodo stimato oltre l'anno.

Tutti gli alloggi ERP dei Comuni di Belluno, Noventa Padovana e Cadoneghe risultano occupati, mentre Battaglia Terme registra una occupazione di 31 alloggi su 32.

La vigilanza viene effettuata nei termini previsti dalla l.r. 10/96 (assegnazione e applicazione criteri).

La tabella 12 da' contezza delle unità abitative di ERP occupate da soggetti non aventi titolo al 31 dicembre 2003: questi risultavano essere complessivamente 319, su un totale alloggi ERP gestiti di 53.226.

Non si registrano occupazioni abusive per le Amministrazioni comunali di Battaglia Terme, Belluno e Cadoneghe, mentre nel Comune di Noventa Padovana risultava occupato senza titolo (per emergenza abitativa) un solo alloggio.

L'azienda veronese AGECE non ha rilevato occupazioni abusive nel periodo considerato. Rispetto al dato esistente nel 1995 (erano poco meno di 50), il miglioramento è stato ottenuto mediante il ricorso a procedure amministrative (previste dalla l.r. n. 10/96) che hanno consentito di ottenere un titolo esecutivo di natura amministrativa, poi eseguito dalla Polizia Municipale che ha contestato anche il reato di cui all'art. 633 e 639 bis del c.p.. Fondamentale la proficua collaborazione instaurata con il comando dei vigili urbani, i quali intervengono immediatamente per sventare tutti i nuovi tentativi di occupazioni abusive non appena essi vengono segnalati, fin dalla fase in cui essi sono ancora in corso e la situazione non si è ancora stabilizzata.

Prima della costituzione dell'ufficio legale, l'Azienda era ricorsa a legali esterni, che avevano attivato procedure giurisdizionali (per lo più possessorie) ma con scarsi risultati pratici. In un caso si era ottenuto il sequestro penale dell'alloggio in quanto si erano riscontrati anche altri, più gravi, reati. L'AGECE ha sottolineato l'importanza di operare una distinzione in materia di occupazioni abusive tra chi occupa un alloggio sfritto con la violenza, che va considerato – e trattato – come qualunque cittadino che infranga la legge penale, intervenendo innanzitutto per sventare il reato o interromperne le conseguenze criminose, e chi invece occupi un alloggio con il consenso del conduttore e che, all'atto del suo abbandono da parte di quest'ultimo, faccia rivalere il diritto a continuare ad abitarvi. In quest'ultimo caso, l'Azienda ricorre alla procedura amministrativa sopra descritta, in modo da consentire all'interessato di esporre le proprie ragioni. In casi particolarmente gravi – esempio, persone indigenti, molto anziane o gravemente malate, ospitate da amici o parenti - si può ricorrere, eccezionalmente, all'assegnazione, caso, peraltro, mai avvenuto nel periodo considerato.

Relativamente al Comune di Vicenza, l'Ente gestore effettua sia verifiche anagrafiche tramite collegamento telematico con l'Anagrafe del Comune di Vicenza, sia sopralluoghi su segnalazione degli utenti e del personale (tecnici e/o operai) durante il normale svolgimento del lavoro. Inoltre annualmente vengono effettuati controlli incrociati tra dichiarazioni sostitutive dei redditi e Anagrafe. Alla data del 31.12.2003 tutti i 26 alloggi risultavano occupati da soggetti non aventi titolo per assenza sopravvenuta.

Il Comune di Treviso, a seguito di segnalazioni di abusivismo, effettua accertamenti tramite il Nucleo di Polizia Municipale. In caso di accertato abusivismo, in collaborazione con l'ATER, procede alla contestazione avviando il procedimento volto al recupero dell'immobile. Il Comune effettua controlli sulla legalità dell'occupazione degli alloggi in occasione di richieste di ampliamento o di ospitalità, per effetto delle informative del Nucleo Polizia Municipale. Alla data del 31.12.2003 gli alloggi occupati senza titolo risultavano essere 16.

Sul territorio padovano, l'attività di vigilanza, relativamente alla sussistenza dei requisiti di reddito e di impossidenza, è svolta dall'ATER, con il supporto del Corpo Polizia Municipale qualora debbano essere effettuate verifiche. Gli uffici comunali verificano la legalità dell'occupazione attraverso l'esame delle relative pratiche amministrative. Le situazioni di abusivismo vengono spesso segnalate dai residenti e le verifiche sono effettuate in concerto tra Comune e ATER.

Il numero complessivo di alloggi ERP del territorio del Comune di Padova occupati senza titolo ammontava a 52 unità, di cui 40 per assenza originaria del titolo, e 12 per assenza sopravvenuta.

Il Comune di Rovigo effettua la verifica anagrafica annuale in occasione del calcolo del canone di locazione, sulla base del reddito del nucleo familiare. Qualora, a seguito di tale verifica, si riscontri la presenza di un soggetto non autorizzato, si attiva il controllo della Polizia Municipale. Parimenti, tale controllo viene attivato puntualmente nel corso dell'anno a seguito di segnalazioni di varia natura pervenute agli uffici. Su 20 alloggi occupati senza titolo alla data del 31.12.2003, il 60% (pari a 12 alloggi) risultava occupato senza titolo originario.

Per ciò che concerne il Comune di Venezia, l'attività di controllo viene svolta a campione avvalendosi della Polizia Municipale, tramite verifica delle segnalazioni che possano eventualmente determinare la necessità effettiva di un controllo: ciò anche al fine di integrare istruttorie relative a provvedimenti amministrativi finalizzati alla decadenza del diritto o allo sgombero.

La vigilanza viene effettuata anche tramite reports anagrafici periodici, affidati alla società Venis, in cui vengono incrociati i dati relativi all'archivio degli inquilini e dell'anagrafe della popolazione residente.

Per le occupazioni abusive, è prevista la denuncia all'autorità giudiziaria, mentre amministrativamente si procede alla diffida e all'intimazione di soggio. Alla data del 31.12.2003 gli alloggi non occupati risultavano 44, di cui però: 18 occupati abusivamente, 16 alloggi occupati senza titolo per assenza originaria dello stesso riguardavano sanatorie non ancora concluse e 10 alloggi occupati senza titolo per assenza sopravvenuta riguardavano decadenze già ordinate, con esclusione di

quelle ordinate per perdita qualifica, che consentono la permanenza nell'alloggio stipulando un nuovo contratto.

Per ciò che concerne le Aziende territoriali, l'ATER di Belluno verifica la corrispondenza di quanto dichiarato annualmente circa la reale composizione del nucleo familiare tramite confronto periodico con la certificazione anagrafica richiesta ai Comuni. In caso di dubbi circa la reale consistenza del nucleo familiare vengono altresì esperiti periodici accertamenti dal personale dell'ente e dalla Polizia municipale. Alla data del 31.12.2003 risultava un alloggio occupato senza titolo per assenza sopravvenuta.

L'ATER di Verona effettua verifiche al ricevimento annuale dei redditi ai fini del calcolo del canone di locazione, ed interviene su segnalazioni da parte di terzi (Comuni, rappresentanti dell'autogestione, amministratori di condominio o dagli inquilini). Anche l'Azienda veronese rilevava solo 1 alloggio occupato senza titolo alla data del 31.12.2003.

Anche per l'ATER di Vicenza, che rilevava alla fine del 2003 sei alloggi occupati abusivamente, la verifica solitamente viene effettuata in occasione della raccolta annuale della certificazione reddituale ed anagrafica ai fini della determinazione del canone di locazione. Vengono eseguiti nei vari periodi sopralluoghi a campione per accertare la regolarità delle occupazioni od accertamenti mirati, anche con l'ausilio dei Vigili Urbani, su segnalazioni scritte od informali da parte del vicinato (ad esempio, ospitalità concesse a terzi che vengono talvolta regolarizzate o perseguite in conformità al disposto di legge).

L'ATER di Treviso effettua il monitoraggio del patrimonio attraverso gli operatori di zona, con pronta attivazione in caso di segnalazione di terzi. Dei 15 alloggi occupati senza titolo, 14 erano riconducibili ad assenza di titolo sopravvenuta.

L'ATER di Rovigo rilevava 21 alloggi occupati senza titolo alla data del 31.12.2003, il 76% dei quali (pari a 16 unità) per assenza sopravvenuta. In tali casi (utenti dichiarati decaduti che non hanno liberato l'alloggio nei termini assegnati dall'ordinanza comunale), in alternativa all'esecuzione in via amministrativa dell'ordinanza comunale, l'ATER avvia il procedimento di sgombero per occupazione senza titolo. L'utente decaduto può (la l.r. 10/96 lo consente) chiedere la stipula di un contratto di natura privatistica, a tempo determinato e con canone stabilito nell'ambito della cd. area di decadenza, per continuare a permanere nell'alloggio. Annualmente l'Azienda effettua controlli in occasione della raccolta dei redditi per il calcolo del canone, e occasionalmente, per variazione del nucleo familiare,

autocertificazioni, accertamenti a seguito di segnalazione di terzi e in concomitanza di interventi manutentivi.

Per quanto concerne l'ATER di Venezia, nei casi di occupazione con effrazione, viene attivato, anche solo dietro segnalazione telefonica, il Corpo di Polizia municipale ovvero il Servizio ispettivo dell'Azienda. Tramite indagine anagrafico – reddituale vengono verificati i casi di occupazione senza titolo per assenza sopravvenuta. Su 80 alloggi occupati, l'85% sono per assenza originaria del titolo.

A differenza delle altre realtà aziendali, il servizio di sorveglianza dell'ATER di Padova viene svolto, invece, da una società esterna. Alla data del 31 dicembre 2003, su un totale di 9.915 alloggi ERP, 37 risultavano occupati abusivamente.

Per ciò che concerne i procedimenti avviati per contestare l'occupazione senza titolo, le sanatorie, intese come possibilità dell'utente decaduto di avviare un nuovo rapporto di locazione temporaneo, hanno interessato solo le Aziende di Venezia e Treviso, quest'ultima in maniera davvero marginale (solo 2 sanatorie nel 2003, su 13 procedimenti avviati) ed il Comune di Padova.

Nel dettaglio, l'ATER di Venezia rileva, nel 2001, n. 11 situazioni interessate da sanatoria su n. 44 procedimenti avviati. Le sanatorie rappresentano il 40% dei procedimenti avviati nell'esercizio successivo (17 su 43), per poi scendere al 24% nel 2003 (9 su 37 procedimenti avviati). Le situazioni interessate da sanatoria del Comune di Padova aumentano nel triennio, passando da 1 sanatoria su 8 procedimenti avviati nel 2001, a 7 su 7 nel 2003.

I procedimenti conclusi con il recupero della disponibilità dell'alloggio sono pari a zero nel triennio relativamente all'ATER di Padova, e al 100% per l'ATER di Belluno: le restanti percentuali si posizionano sopra il 50%.

Gli alloggi rilasciati e gli sgomberi forzati eseguiti rappresentano per i Comuni il 56% del totale procedimenti avviati nel 2003, tenendo conto che, ad esempio, Vicenza ricomprende i procedimenti avviati negli anni precedenti.

7 LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

7.1 NUMERO ALLOGGI INTERESSATI DA RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO NELL'ULTIMO QUINQUENNIO. INTERVENTI DI RIATTO. RISORSE DELL'ENTE E RISORSE REGIONALI DESTINATE ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La tabella 13 mette in evidenza sia gli alloggi interessati da interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione nei 5 anni ricompresi tra il 1999 e il 2003, sia gli alloggi interessati da riatto a seguito di rilascio da parte dell'inquilino.

Ai fini della comparazione, si deve tenere presente che nel Comune di Rovigo il dato relativo al riatto, in seguito a rilascio, non è risultato disponibile per mancanza del fascicolo tecnico inerente a ciascun alloggio, mentre i dati forniti dal Comune di Venezia ricomprendono alloggi sia propriamente ERP sia "ERP altro".

Sia le ATER che le Amministrazioni comunali rilevano minori interventi conservativi rispetto agli interventi di riatto: 1.368 interventi di risanamento conservativo e 3.967 interventi di riatto nel quinquennio per le ATER, 343 ristrutturazioni e 2.221 interventi di riatto per i Comuni.

Relativamente agli interventi di ristrutturazione, l'ATER di Venezia rileva un andamento crescente costante nei cinque esercizi interessati, passando da 39 interventi di risanamento conservativo nel 1999 ai 128 del 2003. Per contro, l'ATER di Treviso rileva un andamento costante opposto, con 18 ristrutturazioni nel 1999, che diminuiscono fino ad arrivare alle 6 del 2003. Anche Rovigo vede decrescere il numero degli interventi, che ammontano complessivamente a 49, fino ad arrivare nel 2003 all'assenza di ristrutturazioni. L'ATER di Padova rileva un aumento nel quinquennio, con 95 interventi nel 1999 e 128 nel 2003, con una punta massima di 166 interventi riferibili all'esercizio 2001, così come Vicenza, con un totale di 99 ristrutturazioni, ed il maggior numero riconducibile al 2003 (30 interventi). L'ATER di Belluno e Verona concentrano nell'esercizio 2002 il maggior numero di interventi conservativi (rispettivamente 83 e 50).

Tra le Amministrazioni comunali, il maggior numero di interventi conservativi è riconducibile a Vicenza (145 complessivi, di cui 52 nell'esercizio 2000), seguita da Verona con 70 ristrutturazioni concentrate nell'ultimo esercizio su un totale di 98. Dei 50 interventi del Comune di Venezia, nessuno è riconducibile ad alloggi propriamente ERP. Il Comune di Padova concentra i complessivi 49 interventi nei primi tre esercizi, in particolare nell'esercizio 1999, con 36 ristrutturazioni. Il Comune di Rovigo rileva un solo intervento di risanamento conservativo nell'ultimo esercizio considerato.

Per ciò che concerne i riatti a seguito del rilascio dell'alloggio da parte dell'inquilino, i più numerosi sono riconducibili alle ATER di Padova (1.098), Venezia (879) e Vicenza (543); tra i 485 e i 396 si posizionano Rovigo, Verona e Treviso, e sono 125 gli interventi del medesimo genere dell'ATER di Belluno.

Elevati gli interventi di riatto relativi al Comune di Verona (1.005). Quelli del Comune di Venezia interessano complessivamente 483 alloggi, di cui solo il 15% (n. 75) propriamente ERP.

Il Comune di Vicenza contabilizza 405 interventi di riatto, equamente distribuiti nei cinque esercizi. Per il Comune di Padova sono 251 gli interventi di riatto complessivi: si fa presente che dal 2001 il riatto è competenza dell'ATER.

Per ciò che concerne il Comune di Rovigo, i dati riferibili al riatto non sono disponibili per l'assenza di un fascicolo tecnico relativo ad ogni singolo alloggio, mentre si registra un solo intervento di risanamento conservativo effettuato nel 2003. Il Comune di Treviso non è in possesso dei dati degli interventi di risanamento in quanto di competenza ATER, mentre contabilizza 70 interventi di riatto nel quinquennio.

Le tabelle 14, 14/a, 15 e 15/a danno contezza delle risorse relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sia destinate che impiegate, di derivazione propria e regionale.

Le risorse utilizzate dalle ATER per la manutenzione ordinaria e straordinaria ammontano nel quinquennio a 86,4 ml di euro, di cui l'86% di derivazione aziendale: le risorse utilizzate dalle Amministrazioni comunali ammontano a 31,4 ml di euro, per il 21% di derivazione regionale.

Come precedentemente rilevato, le Aziende territoriali con il maggior numero di interventi di risanamento e di riatto sono Padova e Venezia, che conseguentemente registrano anche il più elevato impiego di risorse all'uopo destinate.

L'Azienda padovana, con 582 alloggi risanati e 1.098 riattati nel quinquennio, contabilizza 21,1 ml di risorse proprie destinate alla manutenzione. La scomposizione del dato per esercizio evidenzia un pressoché continuo aumento di risorse previste: si passa da 2,9 ml di euro nel 1999 a 6,7 ml nel 2003 (quest'ultimo importo è comprensivo del valore di 1,9 ml di mutuo contratto per la sostituzione caldaie). Le risorse utilizzate, intese come risorse effettivamente spese a consuntivo di ciascun anno, ammontano a 21,6 ml nel periodo 1999-2003: il trend in aumento costante vede la spesa passare da 2,7 ml nel 1999 a 6,7 ml nel 2003. Non si registrano stanziamenti regionali nel triennio.

L'ATER di Venezia nel quinquennio ha una previsione di spesa per manutenzione di 24,9 ml di euro, di cui il 93% con risorse proprie, e una spesa effettiva di 20,1 ml, sostenuta interamente con proprie risorse, in quanto il finanziamento regionale 2001/2003 risultava ancora in fase di avvio (previsione 2003 per 1,8 ml di euro). Il numero dei riatti e degli interventi di risanamento è secondo tra le ATER come consistenza (rispettivamente n. 879 e n. 380), e segna un trend in aumento. Le risorse previste seguono lo stesso andamento ascensionale negli anni, ad eccezione del 2001, con 4,4 ml contro 5,1 del 2000, mentre per ciò che concerne l'utilizzo delle risorse, si registra la stessa flessione in corrispondenza della spesa sostenuta nel 2001, e una diminuzione nell'ultimo esercizio, da 5 ml a 4,4 ml.

La previsione di spesa per la manutenzione degli alloggi ERP gestiti dall'ATER di Vicenza con risorse proprie raggiunge complessivamente i 5,9 ml di euro: la spesa effettivamente sostenuta nel quinquennio è di 10,8 ml di euro, di cui 7,6 ml utilizzando risorse proprie dell'Azienda e 3,2 ml tramite destinazione di finanziamenti regionali. Sono 99 gli interventi di risanamento conservativo nel quinquennio, e ammontano a n. 543 i riatti complessivi.

L'ATER di Verona non ha quantificato le risorse disponibili destinate alla manutenzione degli alloggi ERP negli esercizi 1999-2003: tuttavia le risorse complessive utilizzate per la manutenzione nel quinquennio ammontano a 7,9 ml, di cui il 69% di derivazione aziendale (bilancio). L'utilizzo delle risorse proprie aziendali rileva un andamento ascendente nei primi tre esercizi considerati, passando da ca. 757mila euro a 1,5 ml, per poi rilevare nel 2002 una leggera flessione (1,4 ml) e definitivamente assestarsi a 848mila nel 2003. Seppur meno elevate, le risorse regionali, complessivamente pari a 2,5 ml di euro, segnano un progressivo aumento, con ca. 23mila euro utilizzati nel 1999, fino a contabilizzare una spesa di 986mila nel 2003, esercizio in cui le risorse regionali rappresentano il 54% del totale risorse utilizzate. Il risanamento conservativo ha interessato complessivamente 122 alloggi nei 5 anni considerati, e 441 sono stati i riatti effettuati.

L'ATER di Treviso ha previsto di destinare alla manutenzione degli alloggi ERP risorse proprie sia da bilancio (12,9 ml) sia da vendite (4 ml) per un totale di 16,9 ml di euro, mentre le risorse regionali, limitate a ca. 272mila euro all'esercizio 1999, sono state utilizzate negli esercizi 2000 e 2001. Della complessiva previsione di spesa di 17,2 ml, le risorse aziendali rappresentano quindi il 98% e solo il 2% quelle di provenienza regionale. Gli importi destinati alla manutenzione segnano un aumento costante nei primi tre esercizi, sia come previsione che come spesa, ma mentre la previsione 2002 è nettamente inferiore a quella dell'esercizio precedente

(2,4 ml contro 4,3 ml), la differenza tra le risorse utilizzate nel 2002 rispetto al 2001 è limitata a ca. 163mila euro (2,6 ml contro 2,5 ml). Nel quinquennio sono stati utilizzati complessivamente 10,7 ml per la manutenzione, di cui il 97% di provenienza aziendale (10,4 ml) : di questi, 3 ml rappresentano risorse proprie derivanti da vendite. Gli interventi di risanamento conservativo sono stati 30 (di cui 18 nel 1999) e 396 gli interventi di riatto a seguito rilascio dell'alloggio.

L'ATER di Rovigo ha previsto nel quinquennio 1999-2003 di destinare alla manutenzione 9,4 ml di risorse proprie e 4,2 ml di risorse regionali, per un totale di 13,6 ml di euro. Le risorse effettivamente utilizzate rappresentano il 100% della previsione di parte regionale, mentre 8,4 ml è la spesa sostenuta con risorse proprie dell'Azienda. L'andamento è ascendente nei primi tre esercizi, sia per ciò che concerne la previsione di spesa sia la spesa effettiva. Il risanamento conservativo ha interessato nel quinquennio 49 alloggi, mentre i riatti sono stati 485, registrando quest'ultimi un aumento costante.

Per ciò che concerne l'ATER di Belluno, le risorse proprie destinate nel quinquennio ammontano a ca. 985mila euro, quelle effettivamente utilizzate a 1 ml: quest'ultime rappresentano il 36% della spesa complessiva, che comprende altresì risorse regionali per 1,8 ml, per un totale pari a 2,8 ml. Gli interventi di manutenzione con risorse regionali avvengono con la proposta dell'Azienda di destinare a tale scopo una quota degli incassi delle vendite ex l. 560/93, in quanto la Regione Veneto non destina specifiche risorse alla manutenzione. Il restauro conservativo ha interessato 106 alloggi dal 1999 al 2003, mentre i riatti sono stati complessivamente 125.

Per ciò che concerne le Amministrazioni comunali, le uniche risorse regionali si riferiscono alle Aziende AGECS di Verona (perfetta corrispondenza tra previsione e spesa effettiva, pari a 1,1 ml di euro) e AMGPS di Vicenza (utilizzo di risorse solo negli esercizi 1999 e 2000).

Per il Comune di Vicenza, le risorse proprie, sia in sede di previsione che di utilizzo conglobano le risorse dell'ente locale e risorse dell'Ente gestore (AMGPS). La previsione nel quinquennio è stata di 14,6 ml, mentre la spesa effettiva complessiva si è attestata a 19,1 ml, comprendendo per il 71% l'utilizzo di risorse comunali ed aziendali, e per il 29% l'utilizzo di risorse regionali (queste ultime con previsione pari a zero nei cinque esercizi considerati e con la spesa concentrata nei primi due esercizi pari 5,6 ml di euro).

Per il Comune di Verona, la dicitura "risorse proprie" si riferisce alle sole risorse dell'Ente gestore (AGECS): gli impieghi di risorse di provenienza regionale da utilizzare in interventi di ristrutturazione, transitati attraverso il Comune, sono

riferiti a finanziamenti legati a programmi di recupero, vicini alla ristrutturazione piuttosto che alla manutenzione alla quale l'Azienda AGECE è obbligata a provvedere con risorse proprie ed in parte con il reinvestimento delle vendite. L'87% delle risorse utilizzate per la manutenzione è di provenienza aziendale, e la scomposizione della spesa per esercizi evidenzia un trend in aumento.

Il Comune di Venezia ha destinato e utilizzato nel quinquennio la somma complessiva di €. 1.079.137,40. Da notare come le risorse destinate alla manutenzione non siano particolarmente elevate in una realtà in cui la vetustà del patrimonio è molto alta, così come la consistenza del patrimonio stesso, ERP e non propriamente ERP.

La manutenzione ordinaria ed i riatti del patrimonio ERP del Comune di Padova dal 2001 sono effettuati dall'ATER⁴⁰. Nella tabella viene indicata solo la manutenzione direttamente effettuata dall'ente negli anni 1999-2003, pari a 1,9 ml di euro, e concentrata per il più del 60% nel primo esercizio considerato.

Non è stato possibile evidenziare le risorse destinate alla manutenzione del Comune di Rovigo in quanto non è previsto a bilancio un capitolo di spesa specifico per gli interventi manutentivi sugli alloggi ERP, ma solo capitoli generici per interventi su fabbricati comunali.

Il Comune di Treviso ha destinato e utilizzato nel corso del quinquennio 947.794,72 euro (importo comprensivo di IVA), concentrando l'utilizzazione delle risorse totali destinate alla manutenzione nell'ultimo esercizio considerato.

Il Comune di Belluno non ha comunicato la previsione di spesa, bensì solo le risorse utilizzate (circa 16mila euro), con una punta massima di ca. 6.800 euro nell'esercizio 2001 ed una punta minima di 750 euro nell'ultimo esercizio.

Il Comune di Noventa Padovana ha indicato per gli anni 2000-2001 e 2002 le risorse proprie previste destinate alla manutenzione (circa 2.800 euro concentrati nel triennio 2000-2002): nessuna risorsa risulta essere stata utilizzata. Battaglia Terme concentra la previsione e la spesa nel 2000 e nel 2001, per un totale di ca. 4 mila euro.

⁴⁰ 2001: ca. 419mila – 2002: ca. 530mila – 2003: ca.609mila (dati non inseriti in tabella)

8 LE CARATTERISTICHE SOGGETTIVE DELL'UTENZA

8.1 ARCHIVIO ANAGRAFICO DELL'UTENZA

Tutte e sette le Aziende sono dotate di archivio anagrafico dell'utenza, annualmente aggiornato con il rilevamento dell'ultima situazione reddituale finalizzata al calcolo del canone.

L'archivio anagrafico tenuto dall'ATER di Venezia viene aggiornato annualmente sulla base di autodichiarazioni presentate dagli utenti e controllate generalmente a campione, ad eccezione di alcune aree in cui, invece, il controllo è a tappeto. Il controllo avviene tramite richiesta degli stati di famiglia ai Comuni, mentre si sta cercando di attivare anche il collegamento informatico con altre anagrafi comunali.

L'ATER di Verona è dotata di un archivio cartaceo relativo agli ultimi dieci anni e di un archivio elettronico, aggiornato tramite inserimento dei dati reddituali dell'utenza, relativo alla posizione anagrafica dell'inquilino.

Per l'ATER di Vicenza qualsiasi variazione intervenuta successivamente all'assegnazione viene aggiornata a livello informatico e cartaceo. L'anagrafe dell'utenza è sostanzialmente aggiornata in tempi reali, ovvero quando a seguito di accertamenti d'ufficio si rilevano situazioni difformi da quanto codificato.

Stessa procedura per le ATER di Treviso e Padova, che aggiornano annualmente i propri archivi ed in tempo reale secondo le richieste presentate dagli assegnatari in relazione alle modifiche dei nuclei familiari (nascite, morti, uscite a vario titolo dal nucleo familiare).

L'aggiornamento del programma che gestisce l'anagrafe dell'utenza dell'ATER di Belluno avviene in concomitanza dell'emissione bimestrale delle bollette dei canoni di locazione.

L'ATER di Rovigo, come previsto dalla l.r. 10/96 effettua annualmente l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza, con rilevamento dell'ultima situazione reddituale finalizzata al calcolo del canone per l'anno successivo. Oltre alla gestione dell'archivio anagrafico, la procedura informatica adottata assiste la formazione del ruolo dei canoni, la bollettazione e la rendicontazione.

Per il Comune di Padova e Treviso l'archivio anagrafico è gestito direttamente dall'ATER.

Cadoneghe, Noventa e Belluno sono sprovvisti di archivio anagrafico dell'utenza. Battaglia Terme utilizza un elenco cartaceo riguardante gli inquilini residenti di anno in anno, con riferimento ai pagamenti e all'importo degli stessi.

Il Comune di Rovigo è direttamente collegato con l'anagrafe per ciò che concerne le posizioni attuali. E' in corso di predisposizione l'archivio storico informatico.

Il sistema informativo del Comune di Venezia prevede che gli archivi degli utenti siano aggiornati in automatico con l'archivio anagrafico. La società Venis che gestisce i programmi in uso presso l'ATER e gli Uffici Anagrafe e Ragioneria, ogni 15 giorni comunica telematicamente le variazioni verificatesi in un determinato periodo.

L'Ente gestore del patrimonio ERP del Comune di Vicenza è dotato di un archivio informatico, il cui database comprende l'insieme dei dati necessari alla gestione amministrativa, patrimoniale e manutentiva degli alloggi ERP e della relativa utenza.

Per la gestione dell'archivio anagrafico dell'utenza, l'Ente gestore del Comune di Verona (AGEC) è dotato di sistema informativo che consente di memorizzare, a livello di singolo inquilino i dati anagrafici, dati contrattuali, estratti conto e dati per la fatturazione mensile. Vengono registrati gli aggiornamenti delle situazioni reddituali ed il mantenimento dei requisiti mediante collegamenti con l'Anagrafe, l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

A seguito di contraddittorio finale, l'AGEC ha precisato che "tra i collegamenti informatici instaurati per la migliore gestione dell'archivio utenza figura, in aggiunta a quelli ivi citati, anche il collegamento con l'anagrafe tributaria".

8.2 CONSISTENZA SOGGETTIVA DELL'UTENZA. SITUAZIONE REDDITUALE. CLASSE D'ETÀ

Il quesito istruttorio era finalizzato a rilevare le caratteristiche soggettive dell'utenza di edilizia sovvenzionata sotto il profilo numerico, reddituale e di età. Esso mirava, inoltre, ad acquisire notizie circa la qualità e le caratteristiche dell'archivio anagrafico dell'utenza, le modalità, la tempistica e la gestione del censimento dei redditi degli assegnatari. I dati pervenuti hanno evidenziato, tuttavia, una composizione della consistenza soggettiva dell'utenza talmente variegata e disomogenea da non permettere l'estrapolazione di alcun elemento di significatività ai fini di una comparazione territoriale. Per le modalità gestionali dell'archivio si rinvia al paragrafo precedente.

9 LE MOVIMENTAZIONI DEL RAPPORTO LOCATIVO

9.1 CAMBIO D'ALLOGGIO. DESCRIZIONE DELLE PROCEDURE DI CAMBIO. VOLTURE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. CESSAZIONI DI UTENZA

I Comuni, d'intesa con gli Enti gestori, predispongono ogni due anni dei bandi concorsuali per favorire la mobilità dell'utenza, allo scopo di favorire i nuclei in sovraffollamento, gli anziani, i portatori di handicap, etc.

Sulla scorta della graduatoria, la Giunta comunale provvede a formulare il programma della mobilità.

E' prevista anche la mobilità straordinaria nel caso di sgombero di unità abitative per favorire interventi di recupero (art. 17, co. 8, l.r. 10/96); possono essere altresì autorizzati cambi di alloggio nell'ipotesi di casi particolari e gravi, tali da arrecare pregiudizio all'assegnatario nell'attesa dell'espletamento della procedura concorsuale (art. 17, co 9, l.r. 10/96). Al di fuori della procedura concorsuale, è prevista la mobilità consensuale tra assegnatari non morosi per conciliare aspettative reciproche e razionalizzare maggiormente la gestione patrimoniale.

I dati riportati nelle tabelle 16 e 17 relative ai cambi, alle volture e alle cessazioni forniti a seguito di quesiti istruttori sono disomogenei, in quanto promiscui in alcune informazioni. Nella colonna "cambi richiesti" possono essere ricompresi, oltre alle domande da bando, anche cambi consensuali, cambi d'urgenza, per gravi motivi sopravvenuti, etc. Nella parte relativa alle "cessazioni", i cessati a seguito disdetta a volte ricomprendono anche i cessati a seguito di decesso dell'inquilino senza voltura (es. ATER Rovigo e Venezia), così come all'interno della colonna "altro" possono non essere conteggiate le cessazioni a seguito di vendita dell'alloggio. Si è preferito dare contezza delle singole realtà senza rendere i totali generali, tenendo conto che il non allineamento dei dati avrebbe fornito un quadro riassuntivo non rispondente alle diverse realtà.

Nel dettaglio, ad eccezione dei cambi consensuali, che avvengono previa verifica dell'assenza di elementi ostativi, la gestione dei cambi alloggi del Comune di Verona avviene mediante pubblicazione di bandi biennali, ed è rivolta verso alloggi vuoti: trattasi in sostanza di una graduatoria "in concorrenza" con quella relativa alle nuove assegnazioni. Al di fuori della graduatoria la legge prevede ipotesi di cambi purché motivati da esigenze specifiche da parte dell'assegnatario o da parte dell'Ente gestore (in quest'ultima ipotesi, in particolare, la corretta utilizzazione del patrimonio).

Il totale dei cambi effettuati dal Comune di Verona tramite AGECE nel triennio è pari a 184, mentre il monte richieste risulta pari a 626.

Nel corso del 2001, il Comune di Verona, tramite AGECS, ha accordato 61 cambi, nel 2002, in assenza di bandi, ha effettuato complessivamente 76 cambi, mentre delle 316 richieste del 2003 sono stati accordati 47 cambi alloggio.

Le volture a seguito di modificazione del titolare del rapporto di locazione sono passate dalle 95 del 2001 alle 104 del 2003, con un aumento del 9,5%, mentre hanno subito una leggera flessione nel 2002 (73 volture).

Per ciò che concerne la cessazione dell'utenza, i dati relativi al 2001 non sono disponibili, perché presenti solo a livello cartaceo (ricerca in archivio dati troppo onerosa). Le disdette del biennio 2002-2003, che ricomprendono anche i lasciti volontari avvenuti ad opera degli eredi dei conduttori deceduti, rappresentano più del 90% dell'intero monte cessazioni. Nel 2002, su un totale di 228 cessazioni, le disdette ammontano a 215, e si attestano a 190 nel 2003, su un complessivo di 205 cessazioni. Le cessazioni per sfratto sono le più elevate tra le Amministrazioni comunali (rispettivamente 13 nel 2002 e 15 nel 2003).

Per ciò che concerne il Comune di Vicenza, la disciplina della mobilità degli alloggi di ERP è prevista dal titolo II delle "Disposizioni attuative per l'assegnazioni degli alloggi ERP, gestione della mobilità, decadenza, ampliamenti, ospitalità temporanea e fondo sociale", approvate con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 158 del 19 ottobre 1998, che prevede che le istanze di mobilità in vigenza di bando da presentare all'Ufficio Casa del Comune debbano essere integrate dal nulla-osta dell'Ente gestore. Nel triennio i cambi richiesti sono stati 155, concentrati in particolare nel 2002, mentre i cambi effettuati sono stati 108. Contenuto, da un minimo di 6 nel 2003 ad un massimo di 12 nel 2001, il numero delle volture a seguito di modificazione del titolare del rapporto di locazione. Relativamente alla cessazione dell'utenza, si passa dalle 26 cessazioni ad ogni titolo nel 2001 alle 64 nel 2003: il decesso dell'inquilino senza voltura è motivo principale di fine utenza nel biennio 2001-2002, mentre la cessazione da disdetta raggiunge il 60,9% nel 2003. Ammontano a 10 il numero di sfratti nei tre anni considerati.

Belluno non registra richieste di cambi, né volture o cessazioni di utenza, in quanto gli inquilini lasciano l'alloggio di emergenza a seguito di assegnazione di alloggio popolare.

Anche per due delle tre Amministrazioni comunali non capoluogo di provincia oggetto d'indagine non si registrano richieste di mobilità (Cadoneghe e Noventa Padovana). In merito alla terza realtà, il Comune di Battaglia Terme ha ricevuto ed effettuato 3 richieste di mobilità tra il 2002 ed il 2003 (non sono state fornite indicazioni in merito al 2001), dovute all'insorgenza di muffe, alla cessazione di nucleo familiare per decesso di coniuge e ad una convivenza con badante. La cessazione dell'utenza nel triennio è riferita in particolare alla vendita, per un totale

di 14 cessazioni nel 2003, di cui 13 sono riferibili a vendite, 1 nel 2002 e 10 cessazioni nel 2001, di cui 8 per vendita.

Il dato relativo alle domande di cambio del Comune di Venezia si riferisce ad una unica tipologia prevista, il cambio consensuale, mentre il dato relativo ai cambi accolti è determinato sia da quelli consensuali sia dai trasferimenti ai sensi dell'art. 17, comma 9, l.r. 10/96: quest'ultime modalità sono applicate in caso di inquilini che si trovino in condizioni di disagio abitativo (casi peculiari e gravi). La mobilità risulta piuttosto contenuta: nel triennio, su un totale di 185 richieste e 47 cambi effettuati, diminuiscono le richieste di cambio consensuale (da 72 nel 2001 a 55 nel 2003), ed il numero dei cambi complessivi effettuati aumenta tra il 2001 ed il 2002 (da 11 a 26), per poi più che dimezzarsi nell'ultimo esercizio (10 cambi).

Nel 2003 il numero delle volture del contratto di locazione è leggermente inferiore all'esercizio precedente (75 contro 77), mentre nel 2001 si sono registrate 59 volture. In aumento anche le cessazioni dell'utenza, che passano da 17 nel 2001 a 24 nel 2003. La cessazione si suddivide equamente, come causa, tra decesso dell'inquilino e disdetta nei primi due esercizi considerati, mentre nel 2003 il decesso come causa di cessazione è doppio rispetto alla disdetta. Nel triennio sono stati contabilizzati 10 sfratti come causa cessazione, concentrati quasi esclusivamente nel 2003.

I provvedimenti di cambio alloggio vengono perfezionati dal Comune di Treviso attribuendo la precedenza, nei limiti delle disponibilità abitative, a favore dei soggetti con comprovati motivi di salute, o in condizioni di sovraffollamento, carenze igieniche o incompatibilità ambientale. Il rapporto tra numero di cambi richiesti e cambi accolti è sempre superiore al 55% in tutti e tre gli esercizi considerati. Le volture diminuiscono nel triennio (da 31 a 19 nel 2003), mentre le cessazioni dell'utenza sono tutte riconducibili alla disdetta.

Nel Comune di Rovigo, il Regolamento vigente in materia prevede la mobilità all'interno del patrimonio comunale ERP solo in caso di sovradimensionamento dell'alloggio occupato. Sono limitati ad un solo cambio alloggio richiesto e concesso sia per il 2001 sia per il 2002, mentre nessuna mobilità è stata effettuata nel corso del 2003. Si registra una sola voltura nel 2001, mentre la movimentazione in uscita a seguito della cessazione del rapporto locativo si concentra nella categoria "altro".

I criteri utilizzati dal Comune di Padova al fine della gestione dei cambi degli alloggi sono indicati nel Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio comunale 62 del 27.04.1999 modificato nel 2002. Per l'attuazione del programma di mobilità viene destinato di norma un numero di alloggi sufficiente a soddisfare il 25% delle domande di cambio: nel programma vengono incluse le posizioni di coloro i quali hanno presentato richiesta successivamente alla scadenza del bando e

i casi peculiari e gravi (art. 17, comma 9). Oltre alla mobilità consensuale e straordinaria, è prevista altresì la mobilità d'ufficio, qualora il canone e le spese condominiali incidano in maniera rilevante sul reddito imponibile dichiarato e tale situazione abbia dato luogo a una morosità, che consiste nel trasferimento ad altro alloggio meglio rispondente alla situazione economica dell'assegnatario. Gli alloggi inseriti nei piani di vendita resisi liberi possono essere utilizzati a titolo provvisorio nell'ambito dei programmi di mobilità.

Il bando di mobilità del 2001 per il periodo 2001-2003 comprendeva 208 domande: a queste si sono sommate le 45 richieste presentate per gravi motivi sopravvenuti, (le uniche riportate in tabella) così suddivise: n. 24 nel 2001, n. 11 nel 2002 e n. 10 nel 2003. Sono stati effettuati n. 92 cambi nel triennio, con una copertura complessiva del 36,4%.

La volturazione di contratti è pari a zero in quanto tale attività rientra nel mandato a gestire affidato all'ATER di Padova. Anche la gestione delle cessazioni è di competenza ATER: il dato, comunque inserito in tabella (pertanto contabilizzato sia nella tabella ATER sia in quella relativa alle Amministrazioni comunali), rileva una incidenza dei decessi dell'inquilino senza voltura maggiore rispetto alla disdetta come causa principe di cessazione. Nel 2001 e 2003 le cessazioni complessive sono state n. 68, di cui n. 32 nel 2001 e n. 28 nel 2003 riconducibili a disdetta.

Per ciò che concerne le richieste di cambio relative alle ATER, non è possibile comparare il dato reso dall' ATER di Venezia circa le richieste con i cambi effettivi, perché il dato fornito è indicativo solo dei cambi alloggio ottenuti all'interno del parco alloggi aziendale (mobilità di competenza comunale). Si rileva un decremento nel triennio, passando da 61 richieste di cambio accolte nel 2001 alle 29 del 2003.

Per quanto concerne il subentro nella posizione giuridica di inquilino, nel 2001 sono 289 le volture del contratto di locazione, che scendono a 198 nel 2002 per poi raggiungere le 392 nel 2003. La variazione tra il primo e l'ultimo esercizio si attesta al 35,6%, mentre tra il 2002 e il 2003 le volture aumentano del 98%.

La movimentazione in uscita a seguito della cessazione del rapporto locativo vede ricompresi i casi di disdetta ed i casi di decesso dell'inquilino senza voltura, che insieme rappresentano il 29,1%, il 23,2% e il 26% del totale utenze cessate nei tre esercizi considerati. Gli sfratti subiscono un incremento nel triennio, passando da 1 a 14, mentre le restanti cessazioni non sono riconducibili unicamente alle vendite, ma ricomprendono anche altre tipologie. Nel totale, le cessazioni utenze nel 2001 sono 970, per poi raggiungere le 1.257 del 2002, e riposizionarsi a 946 nel 2003.

Le richieste di cambio consensuale vengono rivolte all'ATER di Treviso che emette il provvedimento. La percentuale di soddisfazione delle richieste di cambio alloggio relative all'ATER stessa si attesta attorno al 40% nel triennio considerato. Nel medesimo arco di tempo, si assiste altresì ad una diminuzione delle richieste, che da 60 nel 2001 passano a 31 nel 2003.

Nessuna voltura nel biennio 2001-2002, mentre si registrano 51 volture nell'ultimo esercizio considerato.

Su 411 cessazioni di utenza nel 2003, il 52,3% (215) è riferito agli alloggi oggetto di cessione nel corso dell'anno: erano 261 (il 63,5%) nel corso del 2001. Le uniche cessazioni per sfratto (3) si registrano nel 2002, mentre le cessazioni dovute a disdetta rilevano un trend in aumento nel corso del triennio.

I cambi di alloggio relativi all'ATER di Verona riguardano perlopiù scambi consensuali fra assegnatari: inoltre, sono stati effettuati cambi in ottemperanza ai bandi di mobilità (condizioni di sovraffollamento e/o sottoutilizzo, o per esigenze certificate dall'autorità sanitaria).

I cambi richiesti hanno subito un incremento nel corso del triennio, passando da 59 (es. 2001) a 77 (es. 2003): le domande accolte hanno rappresentato il 25% delle richieste 2001 e il 38% delle richieste 2003.

Le volture sono state 96 nel 2001, e hanno subito una flessione di più del 50% nell'esercizio successivo, per poi passare a 47 nel 2003.

La cessazione delle utenze ha registrato una flessione nel triennio, passando da 220 cessazioni nel 2001 alle 206 del 2002 fino alle 176 del 2003. Risulta prevalente la cessazione per disdetta e per decesso dell'inquilino negli ultimi due esercizi considerati, mentre la cessazioni per motivi diversi incide per il 57,7% nel primo esercizio.

L'ATER di Vicenza nel 2001 ha accolto 23 cambi su 14 complessivi, di cui sette relative a domande extraconcorsuali.

Le volture hanno segnato un forte aumento nel triennio, passando da 28 nel 2001 a 110 nel 2003. Rimane identico (111) il numero delle utenze cessate nel biennio 2001-2002, ma non la composizione: nel 2002 diminuiscono le disdette (rappresentavano il 43,2% nel 2001, nell'esercizio successivo raggiungono il 30,6%) ma aumentano le cessazioni dovute a decesso (53,2% contro il 36,9% del 2001); si registra sempre un unico sfratto e i cambi alloggi non consensuali (cessati altro) subiscono una minima diminuzione (15,3 contro 18,9%). Nell'ultimo esercizio sono 124 le cessazioni complessive.

L'ATER di Belluno ha accolto due richieste di cambi su 42 nel 2001, quattro nel 2002 e 5 nel 2003, a fronte di 37 domande di cambio alloggio. Le volture effettuate sono state 10 nel 2001, 9 nel 2002 per poi passare a 14 nell'ultimo

esercizio. La movimentazione in uscita a seguito della cessazione del rapporto locativo è ricompresa tra i 70 del 2001 e gli 84 del 2003. Aumentano le disdette nel triennio (erano il 27,1% del totale 2001, raggiungono il 47,6% nel 2003), mentre diminuiscono le cessazioni "altro" (cambio alloggio, revoca-decadenza, e acquisto rateale), passando da 45 cessazioni nel 2001 a 35 nel 2003.

I dati riguardanti i cambi richiesti ed accolti relativi all'ATER di Padova non sono in possesso dell'Azienda in quanto la mobilità viene gestita direttamente dal Comune. Il numero delle volture a seguito della modificazione del titolare del rapporto di locazione del 2003 rileva una variazione elevata se rapportata all'esercizio precedente: si registrano infatti 103 volture a fronte delle precedenti 55. Rapportata al 2001 la differenza con il 2003 è del 17%, in quanto nel 2001 sono state 88 le volture effettuate.

Il decesso dell'inquilino senza voltura rappresenta in termini assoluti e percentuali la ragione principale della cessazione dell'utenza nel triennio. Si assiste comunque a una diminuzione nel periodo considerato, ma rimane sempre sopra il 50% del totale. Le disdette rappresentano il 39,6 e 39,5% nel 2001-2002 (rispettivamente 135 e 121 su un totale di 341 e 306 cessazioni globali).

I dati relativi ai cambi richiesti all'ATER di Rovigo riguardano i bandi dei Comuni convenzionati con l'Azienda per lo svolgimento della procedura, e non ricomprendono i cambi consensuali, i casi di urgenza stabiliti dai Comuni e i trasferimenti connessi ad interventi di recupero edilizio, mentre i dati relativi al numero delle richieste accolte riguarda tutti i contratti stipulati a seguito di mobilità. A fronte di 103 domande per il biennio 2000-2001, nel 2001 i cambi effettuati sono stati 51: per il biennio 2001-2002, le domande complessive sono state 111, i cambi effettuati sono stati 18 nel 2002 e 29 nel 2003.

Le volture segnano un aumento nel triennio, passando da 50 nel 2001, a 63 nel 2002 e ad 83 nel 2003. con un aumento del 66% tra il primo e l'ultimo esercizio considerato.

Le utenze cessate sono state 136 nel 2001: di queste, 97 sono riconducibili a disdette e decesso inquilino senza voltura (71,3% del totale) e 30 a vendite e riscatti (22,1%). Nel 2002 aumentano sia le disdette e le cessazioni dovute a decesso inquilino (111), sia le vendite e i riscatti (64), mentre nel 2003 gli sfratti, che rappresentavano il 6,6% e il 2,2% rispettivamente nel 2001 e nel 2002, raggiungono il 16,2% del totale cessazioni (sono 23 su un totale di 142). Diminuiscono le vendite ed i riscatti (19), e le disdette/decesso si attestano attorno al 70,4% del totale.

10 LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

10.1 PIANI DI VENDITA. DETTAGLIO DEI PIANI DI VENDITA. CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA (TABELLA 18)

La l. 560/93 prevedeva che le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, formulassero, su proposta degli Enti proprietari, sentiti i Comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia.

I piani di vendita sono stati adottati sulla base dei criteri fissati dalla Regione con provvedimento del Consiglio regionale n. 912 dell'11 marzo 1994 "Piano di vendita degli alloggi di ERP – Legge 560/93 – Norme in materia di alienazione degli alloggi di ERP", con il quale la Regione fissava, tra l'altro, che gli Enti proprietari formassero piani annuali da sottoporre periodicamente all'approvazione dell'ente Regione.

Non potevano essere compresi nei piani di vendita gli alloggi di servizio, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui alla l. 457/1978, art. 18, gli alloggi inseriti in immobili sottoposti a vincolo ai sensi della l. 1089/1939.

La Regione indicava come principali criteri di priorità gli immobili con abitazioni già di proprietà di terzi, immobili per i quali risultavano necessari urgenti interventi di recupero e manutenzione straordinaria, immobili con elevata percentuale di nuclei familiari collocati in area di decadenza, immobili realizzati prima del 1989.

Il criterio di vendita è stato calcolato in base all'art. 1, co. 10 della legge 560/93, che prevedeva che il valore fosse pari alla rendita catastale (determinata dalla direzione generale del catasto, ora Agenzia del territorio) moltiplicata per 100, a cui veniva applicata una riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione, fino al limite massimo del 20%.

In alternativa, la determinazione del prezzo poteva essere stabilita dall'Ufficio Tecnico Erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso il prezzo risultante si intendeva definitivo, anche in caso di valutazione tecnica superiore al prezzo determinato con il primo criterio, fatta salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro 30 giorni dalla comunicazione del prezzo di vendita.

Una ulteriore riduzione del prezzo di cessione, fissata al 10%, era prevista in caso di pagamento in un'unica soluzione. La seconda modalità di pagamento prevedeva il pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo

con versamenti rateali successivi, per un periodo non superiore ai 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

La legge 136 del 30 aprile 1999 ha previsto che in caso di necessità, documentata dall'Ente gestore, di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici inseriti nei piani di vendita, il prezzo dell'alloggio può essere incrementato dei costi sostenuti per tali interventi.

La legge, all'art. 15 comma 3, prevedeva altresì la vendita degli alloggi realizzati dallo Stato ai sensi della legge 9 agosto 1954, n. 640 agli attuali conduttori secondo i criteri della legge 560/1993.

Gli alloggi acquistati ai sensi della l. 560/93 non possono essere venduti, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto, e comunque fino a quando non sia stato pagato il prezzo intero di cessione. In caso di vendita, le ATER hanno diritto di prelazione sull'acquisto⁴¹.

Con la l.r. 29/2002 il criterio per la determinazione del criterio di vendita è stato modificato, ed il valore dell'alloggio, per le domande pervenute successivamente alla proroga intervenuta (entro il 21 agosto 2002 per gli alloggi di proprietà ATER e ed entro il 30 giugno 2003 per gli alloggi di proprietà comunale), viene determinato sulla base del prezzo di mercato, tramite perizia asseverata, e quindi ridotto del 20%⁴².

Su dieci Amministrazioni comunali, sei hanno adottato il piano di vendita: nessun piano vendita per due capoluoghi di provincia (Venezia e Belluno) e per i due Comuni di Cadoneghe e Noventa Padovana.

⁴¹ Per quanto concerne l'AGEC di Verona, gli alloggi inseriti nel piano di vendita, e non acquistati dagli assegnatari aventi titolo, sono stati messi a disposizione per la vendita a terzi in possesso dei previsti requisiti attraverso l'asta pubblica ed a prezzo base uguale al valore catastale senza riduzione per vetustà.

⁴² L.r. 29/2002 e l.r. 12/2004, art. 10 – Disposizioni transitorie in materia di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

I piani di vendita di cui all'articolo 1, comma 4, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni, conservano la loro validità per le domande, presentate fino alla data di entrata in vigore della l.r. 29/2002 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2002 in materia di beni ambientali ed edilizia residenziale pubblica", concernenti gli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati dal Consiglio regionale con provvedimento 11 marzo 1994, n. 912, come modificato dal provvedimento 10 dicembre 1998, n. 108, rimanendo validi le modalità ed i criteri di vendita di cui alla medesima legge n. 560/1993 e successive modificazioni. Per le domande presentate alla data di entrata in vigore della l.r. 29/2002, fino alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2 della medesima l.r. 29/2002.

1 bis. Per le domande aventi ad oggetto l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale inseriti nei piani di vendita di cui all'articolo 1, comma 4, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 presentate dagli assegnatari al comune o all'ente gestore entro il 30 giugno 2003, si applicano le modalità ed i criteri di vendita di cui alla medesima legge n. 560/1993.

Complessivamente, sono stati inseriti nei sei piani di vendita 2.868 alloggi: di questi, alla data del 31.12.2003 risultava perfezionata la vendita di 849 unità abitative, pari al 29,6% del totale.

Nel dettaglio:

Il Comune di Battaglia Terme ha adottato un unico piano vendita nel 1995, a cui ha fatto seguito una integrazione nel 2003. Gli alloggi totali messi in vendita sono risultati essere 28, di cui 25 venduti (l'89,3%, la percentuale più elevata tra le Amministrazioni comunali), secondo i criteri fissati dalla l. 560/93.

Il Comune di Rovigo ha adottato il proprio piano di vendita con vigenza 1994-1997 in data 23 febbraio 1994, con 23 alloggi venduti su un totale di 50, con una percentuale del 46% sul totale.

Per il Comune di Verona, il piano di vendita generale è stato proposto da AGECE alla Regione Veneto per l'approvazione (Delib. del Commissario Straordinario del Comune di Verona 295 del 25 febbraio 1994) per un numero di alloggi pari a 851.

Come previsto dalla 560/93, dal patrimonio vendibile restavano esclusi gli alloggi di servizio e gli alloggi costruiti o recuperati in attuazione dei programmi di edilizia agevolata di cui all'art. 18, l. 457/78, nonché gli alloggi sottoposti a vincoli di cui alla l. 1089/39 (tutela beni ambientali). Erano inclusi i fabbricati già parzialmente alienati, quelli per i quali era manifesta la propensione all'acquisto e quelli più vecchi e non ricompresi nei programmi di recupero. Il piano è stato approvato con Provvedimento del Consiglio regionale n. 912 dell'11 marzo 1994 e n. 108 del 10 dicembre 1998.

Successivamente, con Provvedimento n. 162/2000 della Giunta comunale è stata approvata l'integrazione al piano di ulteriori 335 alloggi, per un totale alloggi in vendita di 1.141, tenuto conto dello stralcio di 45 unità. Le vendite ai sensi della 560/93 si sono concluse il 30 giugno 2003, termine ultimo previsto dalla l.r. 12/2004 per la presentazione delle domande di acquisto. Al 31 dicembre 2003 il numero di alloggi venduti era pari a n. 330, riferito alle unità del piano cd. originario (28,9%), ed ad un centinaio ammontavano le procedure di perfezionamento delle vendite. Per gli alloggi liberi, oltre alla vendita tramite asta a prezzo base uguale al valore catastale, senza riduzioni per ogni anno di anzianità dell'alloggio, è stata poi effettuata a titolo sperimentale un'asta pubblica con importi a base d'asta pari al valore di mercato, senza la richiesta dei requisiti previsti per non incorrere nella decadenza dal diritto di assegnazione di alloggi di ERP.

Il Comune di Vicenza ha adottato un piano di vendita originario alla data del 1° febbraio 1994, per 730 alloggi, e per un periodo di vigenza quinquennale. Successivamente sono stati approvati due integrazioni, la prima in data 18

dicembre 2000 e relativa all'ulteriore vendita di 69 alloggi, la seconda il 22 ottobre 2002, per ulteriori 37 unità abitative. Gli alloggi totali messi in vendita sono stati 836, e 372 gli immobili venduti (44,5% del totale).

Il Comune di Padova ha adottato il primo piano di vendita di 605 appartamenti con Deliberazione C.C. 22 febbraio 1994, articolato in programmi annuali fino al 1999. Il programma è stato approvato nei limiti e secondo le prescrizioni previste dalla legge 560/93. Prevedeva l'esclusione degli alloggi interessati da programmi, in corso o previsti, di recupero urbanistico ed edilizio (per i quali erano programmati interventi di recupero ai sensi art. 31, l. 457/78 ovvero erano stati richiesti finanziamenti regionali), le unità comprese nel centro storico, gli alloggi il cui valore catastale (quindi il prezzo di cessione) fosse considerevolmente difforme dai valori di mercato per difetto, gli alloggi costruiti dopo il 1° gennaio 1989, con presenza di famiglie senza il requisito quinquennale per la richiesta di acquisto, gli alloggi ritenuti ad alto tasso di non adesione all'acquisto, (abitazioni comprese in fabbricati caratterizzati da elevata presenza di anziani o portatori di handicap). Il programma prevedeva altresì l'inclusione nell'elenco di edifici nei quali era stata manifestata una rilevante propensione all'acquisto da parte degli assegnatari, parte dei quali in potenziale decadenza per superamento dei limiti di reddito, ed alloggi con più di 10 anni di costruzione, non inseriti in programmi di manutenzione o recupero, ma necessitanti di interventi manutentivi. A seguito dell'autorizzazione della Regione, il piano vendita è stato modificato con Deliberazione del 24 giugno 1994 riducendo gli appartamenti destinati alla vendita nel quinquennio 1994-1998, da 605 a 366. Con Deliberazione del 27 ottobre 1997 il piano ha subito una ulteriore modifica, portando a 432 il numero degli alloggi messi in vendita nel piano quinquennale, di cui 99 venduti. Il rapporto tra alloggi messi in vendita e alloggi venduti si attesta al 22,9%.

Anche per il Comune di Treviso, trattasi del piano di vendita ai sensi della legge 560/93, approvato dalla Regione Veneto, ma mai attuato, relativo agli alloggi acquisiti dal Comune ai sensi della l. 449/97. I criteri per l'individuazione degli alloggi sono stati recepiti dalla Regione con Provvedimento 912 dell'11 marzo 1994 e indicati nell'allegato A del provvedimento stesso. Sono 381 gli alloggi messi in vendita nel quinquennio di vigenza del piano, ma nessun alloggio risulta essere stato venduto, tenuto conto della bassa propensione all'acquisto rilevata dall'ATER degli attuali assegnatari e tenuto conto che gli assegnatari che non vogliono acquistare sono inamovibili dall'alloggio locato. All'interno delle possibilità previste dalle normative (legge 560/93, leggi regionali 29/2002 e 12/2004), il Comune deve effettuare una scelta tra l'applicazione della l. 560/93, ovvero della l.r. 29/2002 che prevede l'applicazione di uno sconto del 20% sul prezzo di mercato, determinato

sulla base di perizia asseverata. In sede di contraddittorio finale, il Comune di Treviso ha precisato che “gli alloggi demaniali sono stati acquisiti in data 22 dicembre 2003. Le linee di indirizzo per l’attuazione da parte dell’Ente stesso del piano di vendita sono state approvate il 27 settembre 2004. Con l’entrata in vigore della l.r. 8/2005 sono stati fissati, rispetto alle precedenti normative (l. 560/93, ll.rr. 29/2002 e 12/2004), i seguenti criteri di vendita:

- prezzo di vendita pari al prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%;
- alloggi liberi vendibili a mezzo asta pubblica, con offerte in aumento sul prezzo di mercato.

La predetta normativa ha altresì stabilito che il piano di vendita degli alloggi deve essere assoggettato ad autorizzazione regionale. In tal senso, il Consiglio comunale di Treviso, in data 30 maggio 2005, ha approvato il primo piano di vendita per n. 167 alloggi, che è ancora al vaglio della Regione per l’autorizzazione”.

Per quanto concerne le ATER, tutte e sette le Aziende hanno adottato piani di vendita, per un totale di 21.446 unità disponibili (comprensive anche degli alloggi ex Stato) e di 6.975 alloggi venduti (32,5%).

L’Azienda di Verona, in attuazione delle direttive di cui al Provvedimento regionale 912/1994, ha formato 7 piani di vendita annui, fissando come parametro la scelta dell’alienazione degli alloggi con maggiore vetustà e di quelli inseriti in fabbricati in cui parte delle abitazioni costituenti il fabbricato era stata alienata con precedenti leggi.

Il primo piano di cessione, deliberato dal C.d.A. nel 1994, metteva in vendita 326 alloggi (di cui 162 venduti), il secondo 481 alloggi, di cui 251 alienati, il terzo 134 alloggi, di cui venduti 83. Il quarto piano, deliberato nel 1997, includeva 383 alloggi (142 venduti), il quinto 543, di cui 223 venduti, il sesto 488 alloggi, di cui venduti solo 54, e il settimo piano, deliberato nel 2000, relativo a 55 alloggi, di cui 41 venduti.

Precedentemente al 1994, l’Azienda aveva formulato due piani di vendita approvati dalla Regione Veneto in attuazione dell’art. 29, l. 513/1977.

Con Deliberazione del Consiglio regionale 108 del 10.12.1998 è stato altresì approvato il piano di vendita delle cessioni di 328 alloggi ex Stato situati nel territorio della provincia di Verona, di cui ne sono stati venduti 7. Risulta pertanto perfezionata la cessione del 35,2% del totale alloggi cedibili.

L'ATER di Belluno, per la formazione del piano generale di vendita con delibera del C.d.A. n. 6 del 26.01.1994, ha seguito il criterio della vetustà degli immobili fino al raggiungimento della percentuale del 55,23%. Dei 774 alloggi inseriti nel piano, ne sono stati ceduti 512 (il 66,1%), così ripartiti nei diversi piani di vendita annuali adottati con successive delibere di C.d.A.: Anno 1994: n. 192 alloggi in vendita, n. 137 venduti. Anno 1995: n. 146 in vendita, ceduti n. 102. Anno 1996; n. 155 in vendita, n. 83 venduti. Anno 1997: n. 140 in vendita, n. 100 ceduti. Anno 1998; su n. 141 alloggi, n. 90 sono stati ceduti.

Il piano di vendita dell'ATER di Padova è stato adottato dall'Azienda il 19 gennaio 1994 e approvato dalla Regione Veneto con Provvedimento 912/94. Gli alloggi messi in vendita nel quinquennio sono stati 2.848, di cui 850 venduti, (28,3% del totale degli alloggi inseriti nel piano).

L'ATER di Rovigo ha adottato il piano di vendita generale di 1.818 alloggi, con vigenza quinquennale, a partire dal 1994. Sono stati 538 gli alloggi ceduti, di cui 226 venduti nel primo anno di vigenza, 216 nel secondo, 208 nel terzo e 474 nel biennio 1997-1998. Contestualmente hanno avuto luogo progressive riduzioni del piano a seguito dell'indisponibilità all'acquisto ovvero di cause ostative alla cessione. Degli alloggi originariamente previsti nel piano, il 29,6% risulta essere stato ceduto.

A questo piano si affianca il piano di vendita per 1.124 alloggi già di proprietà dello Stato, per il quale gli alloggi ceduti sono stati 78.

L'ATER di Vicenza ha adottato un piano per la vendita di 3.065 alloggi, di cui 1.331 venduti (43,4% del totale cedibile).

L'ATER di Treviso ha adottato un unico piano di vendita generale, relativo a 3.662 alloggi, approvato dalla Regione con Provvedimento 912/1994, e successivamente reintegrato con Provvedimento 108/1998. I criteri adottati sono stati relativi ad alloggi in immobili già parzialmente alienati, immobili costruiti ante 1989 ove si sia manifestata in passato una forte propensione all'acquisto, ubicati in immobili vetusti, siti in quartieri dove si ritiene l'alienazione un fattore di giovamento del tessuto socio economico del territorio, immobili con alta percentuale di famiglie collocate in area di decadenza, situati in località la cui gestione risulti particolarmente onerosa, ed ubicati su aree ove si sia concluso il procedimento espropriativi.

Gli alloggi venduti sono stati 1.784, numero che comprende anche le unità immobiliari cedute ai sensi della precedente normativa (l. 513/1977, art. 29), in quanto inserite nel piano generale. Pertanto risulta essere stato venduto il 48,7% del totale.

L'ATER di Venezia ha adottato un piano di vendita in data antecedente il 1994, approvato con Deliberazione 7151/1987, ai sensi della l. 513/1977, art. 29, comprendente 1.347 alloggi, dei quali 118 di proprietà dello Stato e 1.129 di proprietà dell'Azienda (già IACP). Dal 1994 in poi risultavano in vendita 1.294 alloggi: di questi, 245 sono stati ceduti (18,9%).

Anche il Piano di Vendita dell'ATER di Venezia è stato approvato con Provvedimento regionale 912/1994 e successivamente integrato e modificato con Provvedimento 108/1998. Gli alloggi complessivamente messi in vendita risultano 5.417, così suddivisi per annualità di vendita: un primo piano annuale comprendente 666 alloggi, un secondo piano annuale comprendente 1.208 alloggi e piani annuali successivi comprendenti 3.547 alloggi. La percentuale di vendita si posiziona al 17%, percentuale più bassa rispetto al piano di vendita antecedente al 1994.

11 RAPPORTO TRA DISMISSIONE E IMPLEMENTAZIONE PATRIMONIO PERIODO 1994-2003

Il quesito istruttorio, unitamente agli altri ugualmente collegati con i piani di vendita, era finalizzato ad evidenziare l'utilizzo delle risorse acquisite a seguito della dismissione del patrimonio, ed, in particolare, volevasi evidenziare il rapporto tra alloggi venduti e alloggi acquisiti a seguito di nuovo acquisto o ulteriori interventi costruttivi o di recupero.

Tuttavia, i dati forniti sono talmente disomogenei da non poter essere comparati.

VALUTAZIONI E CONCLUSIONI

Nell'ultimo decennio numerosi sono gli interventi legislativi attraverso i quali si è cercato di trasformare radicalmente il ruolo e le aspettative connesse alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio pubblico. E' stata, in particolare, introdotta una nuova filosofia gestionale da cui consegue un totale mutamento dell'ottica nella quale finora è stato considerato il patrimonio pubblico, soprattutto quello immobiliare, da sempre caratterizzato da diseconomie e/o cattive gestioni, in cui la conoscenza dello stesso veniva ad assumere valore quasi marginale. Il passato è stato caratterizzato da moduli gestionali che affrontavano il divenire in assenza di dati precisi di partenza circa la consistenza del patrimonio da gestire, ignorando come la conoscenza e l'intreccio di tutti i dati afferenti una struttura potessero garantire importanti economie gestionali in relazione alle utenze ed ai costi.

Oggi, l'imprescindibile esigenza di contenere i costi pubblici unita alla diminuzione dei trasferimenti erariali, impone agli Enti gestori la ricerca di ulteriori forme di reperimento delle risorse finanziarie, difficilmente conseguibili in assenza di politiche patrimoniali finalizzate, laddove possibile, alla massimizzazione del profitto ovvero alla riduzione dei costi. Ciò impone di individuare con esattezza ciò che è produttivo, e perciò funzionale, e ciò che invece non è tale.

A sua volta, la rilevanza degli interessi collettivi collegati alla gestione dei servizi pubblici e, in particolare, di quello dell'edilizia abitativa, comporta la necessità che gli stessi seguano peculiari criteri, ispirati anche alla tutela dell'utente finale. I principi che sottendono il settore sono indubbiamente quelli della economicità, della continuità del servizio, dell'adeguatezza, dell'eguaglianza degli utenti, cui devono affiancarsi inevitabilmente gli strumenti atti a garantire la concorrenza, l'equa determinazione di tariffe e di livelli qualitativi delle prestazioni. Conseguentemente, deve aversi particolare riguardo alla necessaria connessione che deve intercorrere fra le missioni affidate ai centri di decisione politica, la definizione delle linee guida per la gestione e la razionalizzazione e semplificazione dei procedimenti.

Nel nuovo contesto storico il soggetto agente, nel nostro caso l'Ente gestore del patrimonio ERP (pubblico), deve acquisire ed elaborare le opportunità, dotarsi delle risorse necessarie allo svolgimento della gestione e, nel contempo, essere ricettivo nei confronti dei vincoli e dei condizionamenti esterni.

Tutto ciò impone, quindi, ad ogni Ente gestore la esigenza di una programmazione patrimoniale atta a superare la tradizionale divisione tra risorse tecniche, capaci di individuare tutte le criticità manutentive, progettuali e funzionali, e risorse amministrative in grado di affrontare e approfondire il contesto giuridico e

formativo. Corollario di ciò è il perseguimento del cd. "sistema qualità", da intendersi come la risultante della ottimizzazione di tutti i processi produttivi e del controllo graduale di tutte le attività proprie del processo stesso. Ineludibile appare quindi il processo di ricognizione, di controllo e di monitoraggio atto ad individuare i cespiti disponibili e, quindi, immediatamente gestibili.

In questo quadro, il risultato minimale che ci si può attendere è quello di scongiurare la serie di ritardi e diseconomie da sempre esistenti nel settore, da cui consegue, ad esempio, l'impossibilità di ottenere l'immediata disponibilità dei locali di proprietà a causa dell'assenza di programmazione, la spesa inutile per edifici di cui si può prevedere l'alienazione e così via; mentre, il risultato ottimale consisterebbe nel monitoraggio dinamico di tutto il patrimonio, che permetta la rendicontazione, in tempo reali, dei costi medi e totali per ogni immobile, l'evidenziazione degli interventi tecnologici finalizzati al recupero di spese gestionali, l'enucleazione di tutte le diseconomie al fine del rilascio e dell'alienazione di tutti gli immobili improduttivi e così via⁴³.

L'analisi della legge regionale n. 11/2001, attraverso la quale la Regione Veneto ha dato attuazione al d.lgs. 112/98, individuando le funzioni amministrative che richiedono l'esercizio unitario a livello regionale e disciplinando il conferimento delle rimanenti funzioni alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane e alle Autonomie funzionali, ha evidenziato come essa nulla dispone in materia di mobilità, anagrafe dell'utenza, decadenza, occupazione abusiva, riserve, manutenzione e recupero, controllo sugli enti e previsioni generali sulle funzioni degli enti stessi anche se, in precedenza (l.r. n. 10/1995), la Regione aveva comunque dettato le norme per il riordino degli Enti di Edilizia Residenziale Pubblica e, con la l.r. n. 10/1996, aveva disciplinato alcuni aspetti, quali la mobilità, la decadenza, le riserve e le norme per la fissazione dei canoni. E' innegabile però che l'attuale impianto normativo lasci molte zone grigie e lacune soprattutto per quanto concerne i controlli *in itinere* ed *ex post*.

⁴³ Del resto anche in passato, allorché con la legge n. 251 del 1903 venivano istituiti gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (ora denominati ATER nel Veneto), il provvedimento si inseriva nel quadro di una politica sociale che, oltre a diffondere forme nuove di enti economici, allargava l'intervento pubblico a beneficio di ceti popolari, informando il rapporto sociale al principio della solidarietà. L'iniziativa era infatti improntata non al perseguimento di un interesse prettamente economico ma ad una precisa volontà di intervenire nel sistema sociale attraverso il "bene casa". Nel tempo gli Istituti divennero lo strumento di esecuzione e gestione per conto terzi operanti a condizioni non sempre compensative dei costi dei servizi. A seguito della soppressione di Enti quali la GESCAL, il patrimonio fino ad allora costruito fu in parte ceduto agli assegnatari ed in parte trasferito agli IACP, che divennero gli unici soggetti attuatori dell'ERP. L'evoluzione dei relativi canoni (normativamente stabiliti) è stata, negli anni, fortemente squilibrata rispetto al costo della vita e questo se, da un lato, ha assicurato un'assistenza implicita a favore delle famiglie locatarie, dall'altro, ha di fatto sottratto risorse alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

D'altro canto, deve, però, ricordarsi che la Regione Veneto è stata la prima, in Italia, a trasformare gli IACP in Enti Pubblici Economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, costituendo le Aziende Territoriali per l'ERP, denominate ATER. La loro attività consiste principalmente nell'attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di abitazioni e di immobili, anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici, nonché nel progettare programmi integrati e programmi di recupero urbano ed eseguire opere di edilizia e di urbanizzazione per conto di enti pubblici, nell'intervenire, con fini calmieratori sul mercato edilizio (sempre nei limiti normativamente posti), realizzando abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi.

Nell'attuale assetto organizzatorio, così come delineato dalla legge n. 11/2001, la Regione assume un ruolo cardine come Ente di programmazione e di erogazione delle risorse, mentre ai Comuni sono state, tra le altre, delegate le funzioni di rilevazione del fabbisogno di ERP e di accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti.

Nel rinviare alle risultanze complessive dell'indagine effettuata, esposte in dettaglio nel presente e nel precedente referto sull'attività regionale, occorre peraltro evidenziare alcuni fenomeni gestionali che richiedono particolare attenzione, quali i criteri attraverso i quali viene determinata la domanda di ERP nel territorio, le metodologie di controllo e di rilevazione dello stato di attuazione degli interventi, la consistenza e conoscenza del patrimonio gestito, la determinazione del canone ed i controlli per l'accertamento dei requisiti, la morosità e le azioni intraprese per il recupero del pregresso e l'ottimizzazione del presente, l'abusivismo.

1. Poiché il fabbisogno va determinato in maniera concreta e compiuta è necessario che la quantificazione dell'intervento pubblico si basi su dati previsionali tali da rendere seriamente attendibili i calcoli su cui dovranno, poi, essere costruite le linee di programmazione. A fronte, quindi, della riscontrata carenza, nella organizzazione regionale, di sistemi informatici atti alla rilevazione automatica dei dati (che, all'attualità, avviene con metodo manuale e cartaceo), appare necessario realizzare uno strumento conoscitivo sistematico e permanente a sostegno della costruzione e della verifica delle politiche abitative. Le risultanze istruttorie hanno, tra l'altro, evidenziato come il fabbisogno determinato sia, in realtà, sottostimato rispetto alla domanda reale, in quanto ricondotto al numero delle domande

complessivamente ammesse a beneficio, con esclusione, quindi, di quelle che, se pur pervenute, non sono state ritenute ammissibili.

Ferma restando l'esigenza sopra evidenziata, il fabbisogno abitativo complessivo della Regione, così come risultante dalle graduatorie degli anni 1999/2000/2001/2002, è stato pari a n. 49.394 domande ammesse, di cui è stato soddisfatto solo il **6,85%** (ovvero n. 3.382 domande). Detta circostanza si spiega per il fatto che non viene messo a concorso il numero effettivo degli alloggi disponibili, ma viene redatta una graduatoria dei concorrenti ai quali assegnare gli alloggi man mano che questi diventano fruibili. Ne consegue che circa il **93%** della domanda rimane insoddisfatta.

La quantificazione, da parte della Regione, delle necessità finanziarie occorrenti per dare una risposta concreta al problema abitativo avviene in assenza di principi e criteri specifici, tanto è vero che l'attività di quantificazione coincide con quella di ricognizione delle risorse disponibili e tutta l'attività programmatica viene, poi, basata appunto su detta ricognizione. I criteri per il riparto delle risorse sul territorio e per l'ammontare suddiviso per Province, relativamente alla sola ERP sovvenzionata, sono tuttora quelli adottati con il Programma Regionale ERP 1992-1995.

La riscontrata carenza di strumenti operativi atti a consentire l'adeguata rilevazione dei fatti gestionali e la mancanza del sistema informatico degli interventi comporta la difficoltà oggettiva di ricostruire puntualmente la vita e la durata dei singoli interventi.

2. Per quanto concerne la consistenza del patrimonio di ERP, gli alloggi di proprietà delle ATER hanno registrato un incremento dell'1,8% nel triennio 2001/2003, passando da 35.261 a 35.901 unità. In termini assoluti, la maggiore concentrazione di alloggi si registra nell'Azienda veneziana (9.627 alloggi) la quale, però, nel triennio considerato registra anche un decremento patrimoniale dell' 1,7% pari a 168 alloggi; segue l'ATER di Padova con 7.412 alloggi ed un incremento nel triennio dello 0,2% pari a n. 13 alloggi. Le restanti Aziende, eccezion fatta per Belluno il cui patrimonio si attesta su 1.386 alloggi, si presentano abbastanza omogenee con un patrimonio immobiliare compreso fra i 4.000/4.800 alloggi.

Quanto alla consistenza patrimoniale delle Amministrazioni comunali, gli alloggi di proprietà, al 31 dicembre 2003, sono 9.468 con un incremento del 3,7% nel triennio 2001/2003 pari a n. 338 alloggi. In termini assoluti, la consistenza più rilevante è ascrivibile al Comune di Verona con 3.707 alloggi, seguita da Padova con 1.720 unità, Venezia e Vicenza con poco più di 1.500 alloggi. Si rileva, tuttavia, che nel triennio l'aumento più sostanzioso è riferibile al Comune di Treviso che

passa da 260 a 706 unità, mentre Padova e Vicenza registrano diminuzioni costanti della propria consistenza patrimoniale pari, rispettivamente, al 23% ed al 44%. Le altre realtà considerate presentano un andamento costante.

Relativamente alla vetustà del patrimonio testè rappresentato, per quanto concerne tutte e sette le ATER risultano elevate le percentuali di abitazioni vetuste ovvero ultimate in epoca precedente al 1° gennaio 1981. Su 35.901 alloggi complessivi, il 56,3% (20.225) sono vecchi, il 28,1% (10.105) sono stati ultimati tra l'1.1.1981 ed il 31.12.1990 e solo il 15,5% sono nuovi ovvero ultimati dopo l'1.1.1991. La maggiore vetustà si localizza nell'ATER di Venezia (6.608 alloggi vecchi su 9.627 complessivi), l'ATER di Vicenza primeggia per gli alloggi nuovi e quella di Belluno per gli alloggi costruiti nella fascia intermedia.

Il dato, se analizzato sul fronte complessivo delle Amministrazioni comunali campionate, appare in linea con quanto rilevato per le Aziende: infatti, su 9.468 alloggi in proprietà, il 55,1% (5.216) è vecchio; il 29,7% (2.808) è collocabile nella fascia intermedia ed il 15,3% (1.445) è nuovo. Visto nel dettaglio, invece, il dato si rovescia rispetto alle realtà aziendali, in quanto Vicenza presenta la maggiore vetustà con l'86,2% del patrimonio totale costruito prima del 1981 (n. 1.310 alloggi su 1.519), e Venezia presenta una forte concentrazione di unità immobiliari della fascia intermedia. Omogeneo, tra Aziende e Comuni, anche il dato relativo al risanamento che, per entrambi, si attesta all'11,4 del totale alloggi al 31.12.2003.

Il valore complessivo del patrimonio ERP al 31 dicembre 2003 ammonta a circa 1.415 milioni di euro: il valore del patrimonio ATER si attesta a circa 746 milioni di euro, quello comunale a circa 669 milioni.

Gli alloggi sono per la maggior parte di metratura media, ossia compresi tra 45 e 95 mq. Solo il 7,8% ha metratura inferiore a 45 mq. Essi sono, per il 53,2% del patrimonio complessivo, di tipo economico (categoria A/3), per il 24,8% con caratteristiche rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale (cat. A/2) e per il 18% di tipo popolare (cat. A/4).

3. Per quanto concerne la conoscenza del patrimonio, tutte e sette le ATER dispongono di procedure elettroniche per la gestione dell'archivio del patrimonio immobiliare di ERP, mentre sul versante comunale solo cinque capoluoghi di provincia su sette dispongono di analoghe procedure (sono carenti il Comune di Rovigo e quello di Belluno). Dei rimanenti tre Comuni campionati, solo quello di Battaglia Terme dispone dell'archivio informatizzato. Disomogeneo, invece, il dato relativo al "Fascicolo del fabbricato". Infatti:

- l'ATER di Vicenza dispone sia del fascicolo che della banca dati;
- l'ATER di Belluno possiede solo la raccolta cartacea;

- le ATER di Padova e Rovigo hanno più fascicoli archiviati negli uffici di competenza e banche dati contenenti i dati essenziali conservati direttamente dagli uffici interessati;
- l'ATER di Verona possiede più archivi cartacei distinti per dati di progetto e, dal 1996, raccoglie su supporto magnetico gli interventi manutentivi distinti per alloggio;
- l'ATER di Venezia ha l'archivio cartaceo per i fabbricati e quello informatico per la consistenza;
- l'ATER di Treviso ha il sistema elettronico relativo alle identificazioni catastali ed alle caratteristiche tecniche;
- i Comuni di Padova, Vicenza, Verona e Belluno hanno il fascicolo del fabbricato o, in alternativa, un documento equivalente, mentre Venezia e Treviso sono in fase di avvio. Per i rimanenti Comuni, solo Rovigo ha confermato la presenza di un fascicolo con i riferimenti catastali e patrimoniali dei fabbricati.

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio, l'analisi ha evidenziato che l'83,1% degli alloggi è gestita direttamente dall'Ente proprietario. I Comuni gestiscono in proprio solo il 19,2% della proprietà complessiva. Tra i capoluoghi di Provincia, Rovigo, Venezia e Belluno gestiscono in proprio, Padova e Treviso hanno affidato la gestione alle ATER, Verona e Vicenza hanno le Aziende speciali (ex municipalizzate). I tre Comuni minori gestiscono in proprio.

Il ricavato derivante dalle vendite di alloggi effettuate, dalle ATER, a partire dal 1994 e fino al 31 dicembre 2003 ammonta a 233,5 ml di euro (legge 560/93), a cui si aggiungono 8,1 ml di euro per vendite ai sensi di leggi diverse dalla 560/93. Il ricavato delle vendite effettuate dai Comuni è stato pari a 28,4 ml di euro. Le somme introitate sono state interamente reinvestite. Diverso il comportamento tra le Aziende, che reinvestono principalmente in nuove costruzioni, ed i Comuni che privilegiano la manutenzione straordinaria.

4. Per quanto concerne i contenuti della gestione, si evidenziano, per importanza, i fenomeni legati alla determinazione dei canoni, ai controlli, alla morosità e all'abusivismo.

Il canone viene determinato, eccezion fatta per il Comune di Noventa Padovana, in base ai dettami della legge regionale (la n. 10/96) il cui riferimento è dato dal reddito complessivo del nucleo familiare. Il volume di entrata da canoni di locazione nel triennio 2001/2003 è stato, per le ATER, di 156,6 ml di euro e, per le Amministrazioni comunali, di 42,3 ml di euro. Estrapolando il Comune di Noventa Padovana che applica le prescrizioni di cui alla legge 431/98 e che, pertanto

registra un canone minimo di 115,19 euro con una media di 348,19 euro mensili, il canone relativo alle restanti realtà comunali si attesta, quale canone mensile minimo, tra i 7,93 euro (Cadoneghe) ed i 15,86 euro (Battaglia Terme). Le ATER presentano dati omogenei fissati in 8,27 euro mensili, eccezion fatta per l'ATER di Padova che si attesta a 9 euro. Più elevati i canoni medi, sia per i Comuni che per le Aziende (da un minimo di 51,30 ad un massimo di 137,65 euro).

La morosità complessiva al 31 dicembre 2003 ammonta a 15,7 ml di euro, di cui 10,7 ml ascrivibili alla gestione ATER e 5,1 ml a quella comunale. Quella relativa al triennio 2001/2003 è pari a 8,9 ml di euro di cui il 63,25% riconducibile alle ATER ed il 36,75% ai Comuni. Tutte e sette le ATER segnano un aumento dei canoni scaduti e non riscossi nel triennio, con una crescita molto più marcata rispetto all'aumento delle entrate da canoni. La variazione percentuale complessiva tra la morosità del primo e dell'ultimo esercizio considerato risulta pari al 108,12% (1,4 ml di euro in termini assoluti), mentre quella delle entrate da canoni si attesta all'1,18% (circa 615 mila euro). Per quanto concerne i 10 Comuni campionati, la percentuale di morosità nel triennio è stata del 7,72%, pari a 3,3 ml di euro, su una entrata da canoni pari a 42,3 ml; la variazione percentuale complessiva tra la morosità del primo e dell'ultimo esercizio considerato risulta pari al 51,77% (439 mila euro in termini assoluti), mentre quella delle entrate da canoni si attesta al 4,66% (circa 637 mila euro).

In proposito, va segnalato positivamente il Comune di Verona che, tramite la gestione AGECE, riscontra una percentuale molto modesta di morosità pari allo 0,59%, la quale si traduce in 67 mila euro a fronte di 11,4 ml di entrate da canone nel triennio. L'AGECE, infatti, si è dimostrata molto efficace sia nel recupero della morosità pregressa che nell'evitarne la nuova formazione, cercando sempre di mantenere inalterate le finalità sociali proprie dell'ERP.

L'assenza di azioni di recupero crediti più significativa, data la presenza di elevata morosità, è riferita al Comune di Venezia (si rinvia all'apposita partizione interna per il dettaglio delle giustificazioni fornite) mentre, ancora una volta, il Comune di Verona, tramite AGECE, oltre a rilevare il più basso indice di morosità nel triennio, ha intrapreso tra le Amministrazioni comunali il più alto numero di azioni tese al recupero del credito, con aumento anche delle procedure extragiudiziarie che da n. 453 nel 2001 passano a n. 596 nel 2003.

L'analisi ha evidenziato, altresì, che su un totale di 53.226 alloggi ERP complessivamente gestiti, alla data del 31 dicembre 2003 risultavano non occupate n. 2.581 unità abitative (4,85%).

Per quanto concerne le Amministrazioni comunali, risultavano non occupate n. 483 unità (5,09% degli alloggi gestiti), delle quali n. 235 (48,65%) a causa

lavori di manutenzione in corso e n. 192 (39,75%) a causa di attesa di interventi manutentivi.

Per le Aziende risultavano non occupate n. 2.098 unità (4,80% degli alloggi gestiti), delle quali n. 230 (10,96%) a causa lavori di manutenzione in corso e n. 823 (39,23%) a causa di attesa di interventi manutentivi.

Per quanto concerne il fenomeno dell'abusivismo e le azioni atte a contrastarlo, i dati rilevano che al 31 dicembre 2003 le unità abitative di ERP occupate da soggetti non aventi titolo ammontavano a n. 319 su un totale alloggi ERP gestiti di 53.226 unità. Per quanto concerne i mezzi intrapresi per contrastare il fenomeno rilevato e la sua crescita, si fa rimando al testo integrale del presente referto, considerata la varietà dei mezzi utilizzati dalle singole realtà campionate.

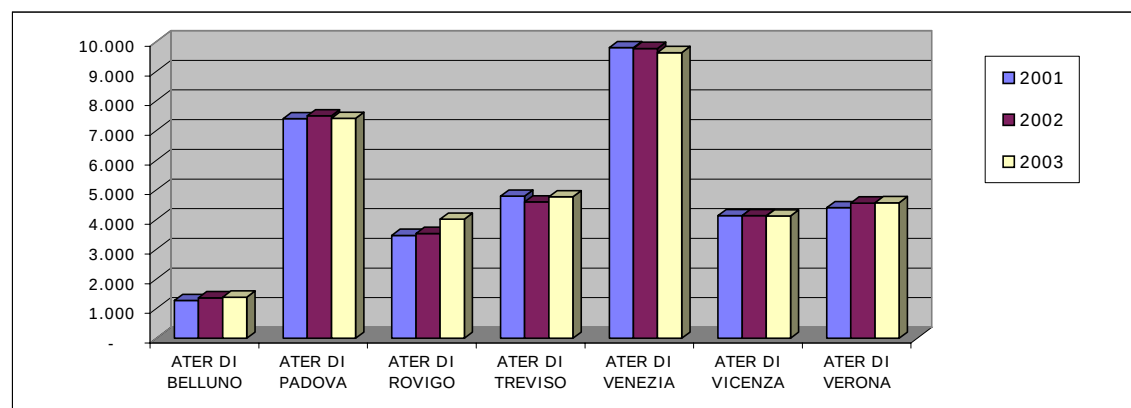
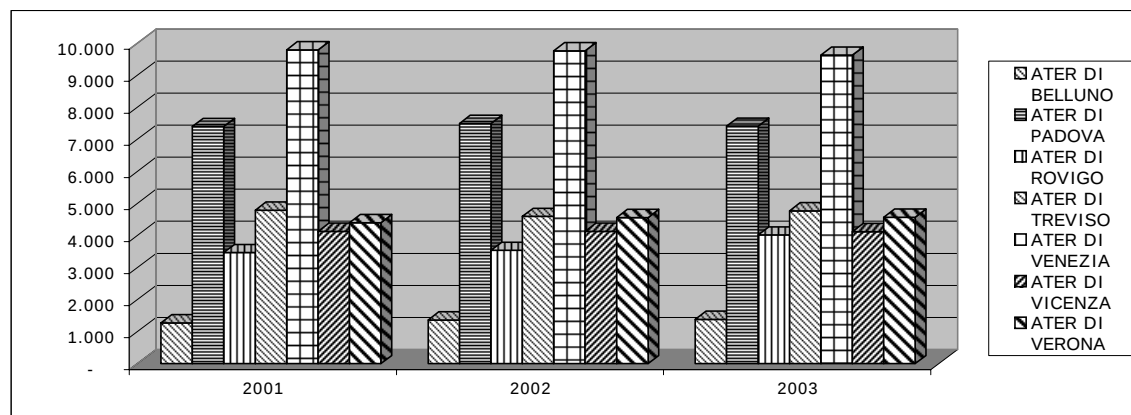
Infine si evidenzia che tutte e sette le ATER sono dotate di archivio anagrafico dell'utenza, annualmente aggiornato con il rilevamento dell'ultima situazione reddituale finalizzata al calcolo del canone. Per i Comuni di Padova e di Treviso provvedono direttamente le rispettive ATER; i Comuni di Cadoneghe, Noventa e Belluno ne sono sprovvisti; il Comune di Battaglia Terme utilizza un elenco cartaceo; Rovigo è direttamente collegato con l'anagrafe per ciò che concerne le posizioni attuali, nel mentre è in corso di predisposizione l'archivio storico informatico; Venezia ha un sistema informatico; l'Ente gestore del patrimonio ERP di Vicenza dispone di archivio informatico, così come l'Ente gestore del Comune di Verona dispone di sistema informatico che consente la memorizzazione a livello di singolo inquilino dei dati anagrafici, contrattuali, estratti conto e dati per la fatturazione mensile ed in cui vengono registrati gli aggiornamenti delle situazioni reddituali nonché l'incrocio dei dati per la verifica del mantenimento dei requisiti.

Per tutto il resto si fa rimando al testo del referto.

TABELLE PARTE III

Tabella 1 - Consistenza Patrimoniale ATER

Denominazione	2001	2002	2003	% 2001	% 2002	% 2003	Δ 03-02	Δ assoluta	Δ 03-01	Δ assoluta	Δ 02 01	Δ assoluta
ATER DI BELLUNO	1.276	1.367	1.386	3,6%	3,9%	3,9%	1,4%	19	8,6%	110	7,1%	91
ATER DI PADOVA	7.399	7.496	7.412	21,0%	21,1%	20,6%	-1,1%	-84	0,2%	13	1,3%	97
ATER DI ROVIGO	3.466	3.535	4.014	9,8%	10,0%	11,2%	13,6%	479	15,8%	548	2,0%	69
ATER DI TREVISO	4.792	4.594	4.769	13,6%	13,0%	13,3%	3,8%	175	-0,5%	-23	-4,1%	-198
ATER DI VENEZIA	9.795	9.765	9.627	27,8%	27,5%	26,8%	-1,4%	-138	-1,7%	-168	-0,3%	-30
ATER DI VICENZA	4.130	4.132	4.123	11,7%	11,7%	11,5%	-0,2%	-9	-0,2%	-7	0,0%	2
ATER DI VERONA	4.403	4.559	4.570	12,5%	12,9%	12,7%	0,2%	11	3,8%	167	3,5%	156
TOTALE	35.261	35.448	35.901	100,0%	100,0%	100,0%	1,3%	453	1,8%	640	0,5%	187



Fonte: risposte istruttorie

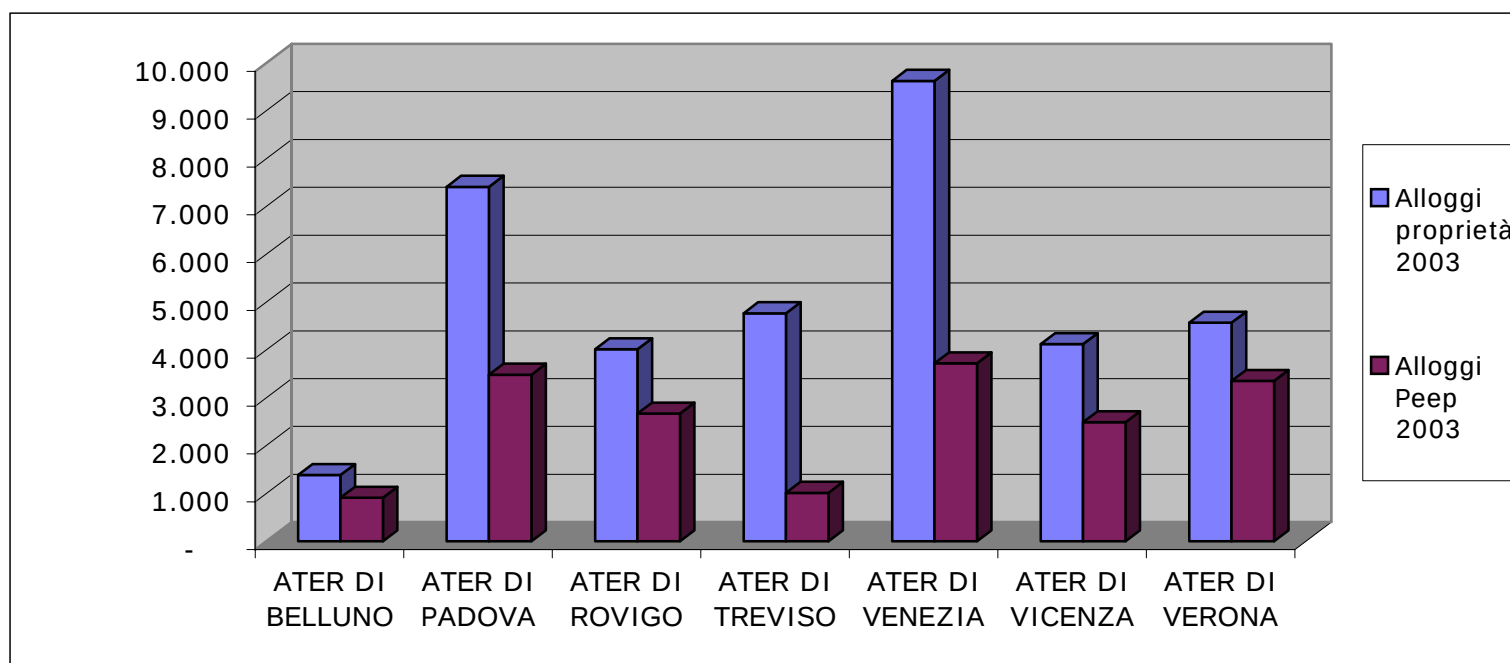
Tabella 1/a - Consistenza Patrimoniale Amm.ni comunali

Amm.ni comunali	2001	2002	2003	% 2001	% 2002	% 2003	Δ 03-02 assoluta	Δ	Δ 03-01 assoluta	Δ	Δ 02 01 assoluta	Δ
COMUNE DI BELLUNO	25	25	25	0,27%	0,3%	0,3%	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	25	45	32	0,27%	0,5%	0,3%	-28,9%	-13	28,0%	7	80,0%	20
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	1	0,01%	0,0%	0,0%	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	11	11	0,12%	0,1%	0,1%	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
COMUNE DI PADOVA	1.792	1.743	1.720	19,63%	19,2%	18,2%	-1,3%	-23	-4,0%	-72	-2,7%	-49
COMUNE DI ROVIGO	112	112	112	1,23%	1,2%	1,2%	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
COMUNE DI TREVISO	260	265	706	2,85%	2,9%	7,5%	166,4%	441	171,5%	446	1,9%	5
COMUNE DI VENEZIA	1.635	1.635	1.635	17,91%	18,0%	17,3%	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	1.563	1.552	1.519	17,12%	17,1%	16,0%	-2,1%	-33	-2,8%	-44	-0,7%	-11
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.706	3.703	3.707	40,59%	40,7%	39,2%	0,1%	4	0,0%	1	-0,1%	-3
TOTALE	9.130	9.092	9.468	100,0%	100,0%	100,0%	4,1%	376	3,7%	338	-0,4%	-38

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 2 - Ubicazione nel Peep - ATER

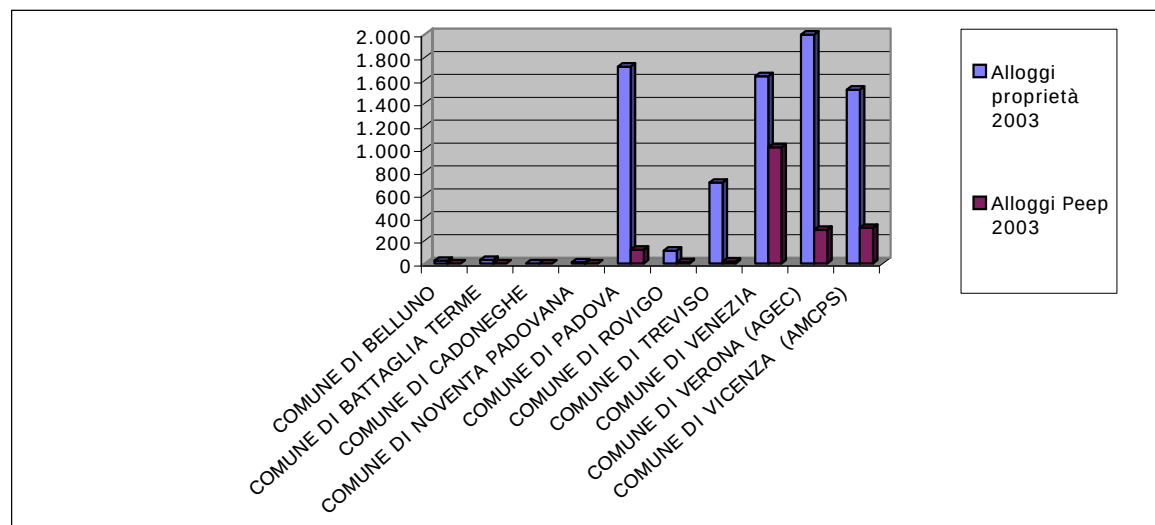
Denominazione	Alloggi proprietà 2003	Alloggi Peep 2003	comp. %	% su 2003
ATER DI BELLUNO	1.386	912	5,2%	65,8%
ATER DI PADOVA	7.412	3.485	19,7%	47,0%
ATER DI ROVIGO	4.014	2.672	15,1%	66,6%
ATER DI TREVISO	4.769	1.014	5,7%	21,3%
ATER DI VENEZIA	9.627	3.723	21,1%	38,7%
ATER DI VICENZA	4.123	2.492	14,1%	60,4%
ATER DI VERONA	4.570	3.352	19,0%	73,3%
TOTALE	35.901	17.650	100%	49,2%



Fonte: risposte istruttorie

Tabella 2/a - Ubicazione nel Peep - Amm.ni comunali

Amm.ni comunali	Alloggi proprietà 2003	Alloggi Peep 2003	comp. %	% su 2003
COMUNE DI BELLUNO	25	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	0,1%	100,0%
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	121	6,8%	7,0%
COMUNE DI ROVIGO	112	12	0,7%	10,7%
COMUNE DI TREVISO	706	17	1,0%	2,4%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	1.016	57,2%	62,1%
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.707	295	16,6%	8,0%
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	1.519	313	17,6%	20,6%
TOTALE	9.468	1.775	100,0%	18,7%

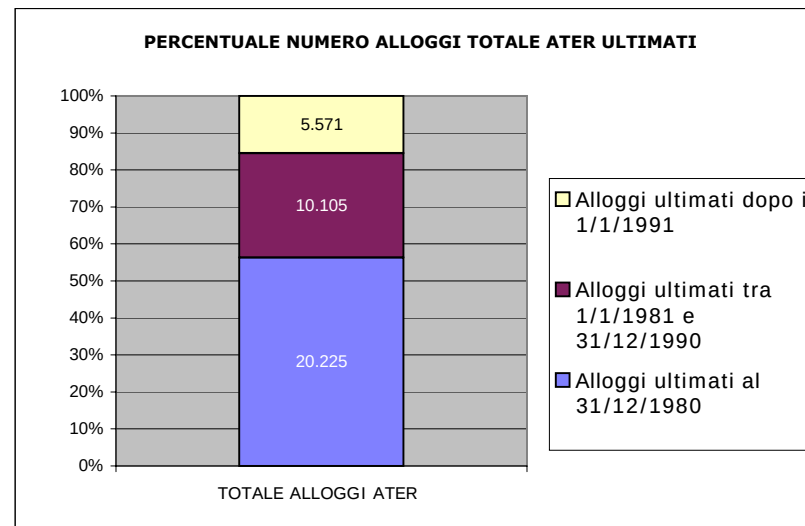
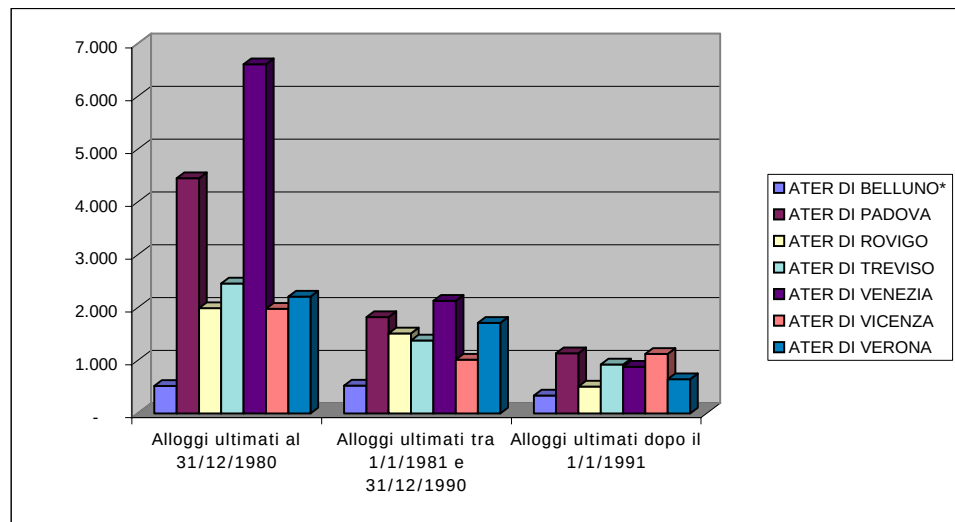


Fonte: risposte istruttorie

Tabella 2 bis - Ubicazione nel PEEP. Vetustà del Patrimonio - ATER

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	Alloggi Peep 2003	comp %	% su 2003	Alloggi ultimati al 31/12/1980	Alloggi ultimati tra 1/1/1981 e 31/12/1990	Alloggi ultimati dopo il 1/1/1991	Totale Alloggi ultimati	% Alloggi ultimati al 31/12/80	% Alloggi ultimati tra 1/1/1981 e 31/12/1990	% Alloggi ultimati dopo il 1/1/1991	Alloggi risanati totali	% alloggi risanati su totale
ATER DI BELLUNO*	1.386	912	5,2%	65,8%	523	525	338	1.386	37,7%	37,9%	24,4%	135	9,7%
ATER DI PADOVA	7.412	3.485	19,7%	47,0%	4.453	1.823	1.136	7.412	60,1%	24,6%	15,3%	1.057	14,3%
ATER DI ROVIGO	4.014	2.672	15,1%	66,6%	1.993	1.513	508	4.014	49,7%	37,7%	12,7%	111	2,8%
ATER DI TREVISO	4.769	1.014	5,7%	21,3%	2.458	1.382	929	4.769	51,5%	29,0%	19,5%	1.030	21,6%
ATER DI VENEZIA	9.627	3.723	21,1%	38,7%	6.608	2.134	885	9.627	68,6%	22,2%	9,2%	1.309	13,6%
ATER DI VICENZA	4.123	2.492	14,1%	60,4%	1.982	1.015	1.126	4.123	48,1%	24,6%	27,3%	330	8,0%
ATER DI VERONA	4.570	3.352	19,0%	73,3%	2.208	1.713	649	4.570	48,3%	37,5%	14,2%	122	2,7%
TOTALE	35.901	17.650	100,0%	49,2%	20.225	10.105	5.571	35.901	56,3%	28,1%	15,5%	4.094	11,4%

*Il dato relativo agli alloggi ultimati dopo il 1991 non comprende i 107 alloggi afferenti al 2004 - il dato comunicato è di n. 445



Fonte: risposte istruttorie

Tabella 2/a bis - Ubicazione nel PEEP. Vetustà del Patrimonio - Amm.ni comunali

Denominazione	Alloggi		compos		% su 2003	Alloggi ultimati al 31/12/1980	Alloggi risanati al 31/12/1980	Alloggi ultimati tra 1/1/1981 e 31/12/1990	Alloggi risanati tra 1/1/1981 e 31/12/1990	Alloggi ultimati dopo il 1/1/1991	Alloggi risanati dopo il 1/1/1991	Totale alloggi		% Alloggi ultimati al 31/12/1980	% Alloggi ultimati tra 1/1/81 e 31/12/90	% Alloggi ultimati dopo il 1/1/1991	% Alloggi risanati su totale
	proprietà 2003	Peep	su totale	su 2003								ultimati	risanati				
COMUNE DI BELLUNO	25	0	0,0%	0,0%		8	0	17	0	0	0	25	0	32,0%	68,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI BATTAGLIA	32	0	0,0%	0,0%		8	0	22	0	2	0	32	0	25,0%	68,8%	6,3%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	0,1%	100,0%		0	0	0	0	1	0	1	0	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
COMUNE DI NOVENTA PAD.NA	11	0	0,0%	0,0%		0	0	0	0	11	0	11	0	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	121	6,8%	7,0%		794	60	722	0	204	0	1.720	60	46,2%	42,0%	11,9%	3,5%
COMUNE DI ROVIGO	112	12	0,7%	10,7%		48	23	64	0	0	0	112	23	42,9%	57,1%	0,0%	20,5%
COMUNE DI TREVISO	706	17	1,0%	2,4%		449	0	162	0	95	0	706	0	63,6%	22,9%	13,5%	0,0%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	1.016	57,2%	62,1%		274	0	740	0	621	31	1.635	31	16,8%	45,3%	38,0%	1,9%
COMUNE DI VICENZA	1.519	313	17,6%	20,6%		1.310	642	84	0	125	0	1.519	642	86,2%	5,5%	8,2%	42,3%
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.707	295	16,6%	8,0%		2.324	309	997	13	386	0	3.707	322	62,7%	26,9%	10,4%	8,7%
TOTALE	9.468	1.775	100,0%	18,7%		5.215	1.034	2.808	13	1.445	31	9.468	1.078	55,1%	29,7%	15,3%	11,4%

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 3 - Valore del patrimonio

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	Valore Alloggi	% su totale valore	% su totale alloggi
COMUNE DI BELLUNO	25	880.315,24		
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	1.216.727,67		
COMUNE DI CADONEGHE	1	73.750,00		
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	615.387,81		
COMUNE DI PADOVA	1.720	297.708.046,50		
COMUNE DI ROVIGO	112	3.147.490,00		
COMUNE DI TREVISO	706	15.577.005,53		
COMUNE DI VENEZIA	1.635	111.710.395,00		
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	1.519	35.754.905,39		
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.707	202.844.798,02		
Totale	9.468	669.528.821,16	47,3%	20,9%
ATER DI BELLUNO	1.386	53.861.841,47		
ATER DI PADOVA	7.412	131.694.764,00		
ATER DI ROVIGO	4.014	89.554.781,68		
ATER DI TREVISO	4.769	86.003.739,31		
ATER DI VENEZIA	9.627	184.423.424,44		
ATER DI VICENZA	4.123	87.066.747,00		
ATER DI VERONA	4.570	113.679.724,00		
Totale	35.901	746.285.021,90	52,7%	79,1%
Totale generale	45.369	1.415.813.843,06		

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 4 - Dimensione degli alloggi

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	45 mq	45_95 mq	oltre 95 mq	% su 45 mq	% 45_95 mq	oltre 95 mq
COMUNE DI BELLUNO	25	13	12	0	52,0%	48,0%	0,0%
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	3	29	0	9,4%	90,6%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	0	1	0	0,0%	100,0%	0,0%
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	0	11	0	0,0%	100,0%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	118	1.426	176	6,9%	82,9%	10,2%
COMUNE DI ROVIGO	112	6	91	15	5,4%	81,3%	13,4%
COMUNE DI TREVISO	706	60	614	32	8,5%	87,0%	4,5%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	58	1.475	102	3,5%	90,2%	6,2%
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.707	928	2.660	119	25,0%	71,8%	3,2%
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	1.519	300	1.158	61	19,7%	76,2%	4,0%
TOTALE	9.468	1.486	7.477	505	15,7%	79,0%	5,3%

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	45 mq	45_95 mq	Oltre 95 mq	% su 45 mq	% 45_95 mq	oltre 95 mq
ATER DI BELLUNO*	1.493	131	1.270	92	8,8%	85,1%	6,2%
ATER DI PADOVA	7.412	221	5.928	1.263	3,0%	80,0%	17,0%
ATER DI ROVIGO*	4.006	270	2.892	844	6,7%	72,2%	21,1%
ATER DI TREVISO	4.769	189	4.013	567	4,0%	84,1%	11,9%
ATER DI VENEZIA	9.627	595	7.948	1.084	6,2%	82,6%	11,3%
ATER DI VICENZA	4.123	361	3.298	464	8,8%	80,0%	11,3%
ATER DI VERONA	4.570	298	3.587	685	6,5%	78,5%	15,0%
TOTALE	36.000	2.065	28.936	4.999	5,7%	80,4%	13,9%

TOTALE generale	45.468	3.551	36.413	5.504	7,8%	80,1%	12,1%
------------------------	---------------	--------------	---------------	--------------	-------------	--------------	--------------

**Dati aggiornati al 2004*

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 5 - Classificazione degli alloggi

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	Alloggi A2	Alloggi A3	Alloggi A4	Alloggi A5	Alloggi A7	Altro	% A2	% A3	% A4	% A5	% A7	Altro
COMUNE DI BELLUNO	25	25	0	0	0			100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	6	26	0	0			18,8%	81,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	0	0	0			100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	6	5	0	0			54,5%	45,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	945	425	349	1			54,9%	24,7%	20,3%	0,1%	0,0%	0,0%
COMUNE DI ROVIGO	112	14	90	8	0			12,5%	80,4%	7,1%	0,0%	0,0%	0,0%
COMUNE DI TREVISO	706	156	136	396	0		18	22,1%	19,3%	56,1%	0,0%	0,0%	2,5%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	1	1.603	30	1			0,1%	98,0%	1,8%	0,1%	0,0%	0,0%
COMUNE DI VICENZA	1.519	106	1.048	351	8	1	5	7,0%	69,0%	23,1%	0,5%	0,1%	0,3%
COMUNE DI VERONA	3.707	204	2.676	752	75			5,5%	72,2%	20,3%	2,0%	0,0%	0,0%
TOTALE	9.468	1.464	6.009	1.886	85	1	23	15,5%	63,5%	19,9%	0,9%	0,0%	0,2%

ATER DI BELLUNO*	1.493	1.040	399	54	-			69,7%	26,7%	3,6%	0,0%	0,0%	0,0%
ATER DI PADOVA	7.412	4.811	1.586	1.015	-			64,9%	21,4%	13,7%	0,0%	0,0%	0,0%
ATER DI ROVIGO *	4.006	502	2.797	703	3	1		12,5%	69,8%	17,5%	0,1%	0,0%	0,0%
ATER DI TREVISO	4.769	1.387	2.793	586	3			29,1%	58,6%	12,3%	0,1%	0,0%	0,0%
ATER DI VENEZIA	9.627	166	4.525	3.334	274	2	1.326	1,7%	47,0%	34,6%	2,8%	0,0%	13,8%
ATER DI VICENZA	4.123	378	3.168	501	-		76	9,2%	76,8%	12,2%	0,0%	0,0%	1,8%
ATER DI VERONA	4.570	1.530	2.931	109	-			33,5%	64,1%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTALE	36.000	9.814	18.199	6.302	280	3	1.402	27,3%	50,6%	17,5%	0,8%	0,0%	3,9%

TOTALE generale	45.468	11.278	24.208	8.188	365	4	1.425	24,8%	53,2%	18,0%	0,8%	0,0%	3,1%
------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------	------------	----------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------

*Dati aggiornati al 2004

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 6 - Gestione

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	gestione propria	gestione terzi	% gestione propria	% gestione terzi
ATER DI BELLUNO	1.386	1.386	0	100%	0,0%
ATER DI PADOVA	7.412	7.412	0	100%	0,0%
ATER DI ROVIGO	4.014	4.014	0	100%	0,0%
ATER DI TREVISO	4.769	4.769	0	100%	0,0%
ATER DI VENEZIA	9.627	9.627	0	100%	0,0%
ATER DI VERONA	4.570	4.570	0	100%	0,0%
ATER DI VICENZA	4.123	4.123	0	100%	0,0%
TOTALE ATER	35.901	35.901	0	100%	0,0%
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	32	-	100%	0,0%
COMUNE DI BELLUNO	25	25	-	100%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	1	-	100%	0,0%
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	11	11	-	100%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	-	1.720	0%	100,0%
COMUNE DI ROVIGO	112	112		100%	0,0%
COMUNE DI TREVISO	706	-	706	0%	100,0%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	1.635		100%	0,0%
COMUNE DI VERONA (AGEC)	3.707	-	3.707	0%	100,0%
COMUNE DI VICENZA (AMCPS)	1.519	-	1.519	0%	100,0%
TOTALE COMUNI	9.468	1.816	7.652	19,2%	80,8%
TOTALE generale	45.369	37.717	7.652	83,1%	16,9%

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 7 - Cessione Alloggi - Ricavi ATER

ALLOGGI VENDUTI IN BASE ALLA LEGGE 560/93

Aziende	Alloggi Cont	Alloggi Rateizz	Totale alloggi	Ricavi Contanti	Ricavi Rateizzati	Totale ricavi	% alloggi vend. contanti	% alloggi vend. rateizz.	% ricavi contanti	% ricavi rateizz
ATER DI BELLUNO	505	33	538	16.280.407,33	389.647,83	16.670.055,16	93,9%	6,1%	97,7%	2,3%
ATER DI PADOVA	837	13	850	37.289.529,00	179.572,00	37.469.101,00	98,5%	1,5%	99,5%	0,5%
ATER DI ROVIGO	538	0	538	14.096.190,51	0,00	14.096.190,51	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ATER DI TREVISO	1.273	353	1.626	48.710.377,07	4.050.933,74	52.761.310,81	78,3%	21,7%	92,3%	7,7%
ATER DI VENEZIA	748	171	919	22.064.575,76	1.693.357,54	23.757.933,30	81,4%	18,6%	92,9%	7,1%
ATER DI VICENZA	1.291	40	1.331	45.370.304,00	446.510,00	45.816.814,00	97,0%	3,0%	99,0%	1,0%
ATER DI VERONA	959	4	963	42.881.810,37	66.930,90	42.948.741,27	99,6%	0,4%	99,8%	0,2%
TOTALE L. 560/93	6.151	614	6.765	226.693.194,04	6.826.952,01	233.520.146,05	96,6%	90,9%	97,1%	2,9%

ALLOGGI VENDUTI IN BASE A LEGGI DIVERSE DALLA 560/93

Aziende	Alloggi Cont	Alloggi Rateizz	Totale alloggi	Ricavi Contanti	Ricavi Rateizzati	Totale ricavi	% alloggi vend. contanti	% alloggi vend. rateizz.	% ricavi contanti	% ricavi rateizz
ATER DI PADOVA *				1.116.661,00	0,00	1.116.661,00			100,0%	0,0%
ATER DI ROVIGO	3	0	3	13.870,90	0,00	13.870,90	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ATER DI TREVISO	135	0	135	2.324.641,00	0,00	2.324.641,00	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ATER DI VENEZIA	213	32	245	4.157.499,34	200.302,38	4.357.801,72	86,9%	13,1%	95,4%	4,6%
ATER DI VICENZA	7	0	7	325.368,00	0,00	325.368,00	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
TOTALE L. <>560/93	358	32	390	7.938.040,24	200.302,38	8.138.342,62	3,4%	91,8%	8,2%	97,5%

RIEPILOGO GENERALE

ATER DI BELLUNO	505	33	538	16.280.407,33	389.647,83	16.670.055,16	93,9%	6,1%	97,7%	2,3%
ATER DI PADOVA	837	13	850	38.406.190,00	179.572,00	38.585.762,00	98,5%	1,5%	99,5%	0,5%
ATER DI ROVIGO	541	0	541	14.110.061,41	0,00	14.110.061,41	100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ATER DI TREVISO	1.408	353	1.761	51.035.018,07	4.050.933,74	55.085.951,81	80,0%	20,0%	92,6%	7,4%
ATER DI VENEZIA	961	203	1.164	26.222.075,10	1.893.659,92	28.115.735,02	82,6%	17,4%	93,3%	6,7%
ATER DI VICENZA	1.298	40	1.338	45.695.672,00	446.510,00	46.142.182,00	97,0%	3,0%	99,0%	1,0%
ATER DI VERONA	959	4	963	42.881.810,37	66.930,90	42.948.741,27	99,6%	0,4%	99,8%	0,2%
TOTALE	6.509	646	7.155	234.631.234,28	7.027.254,39	241.658.488,67	91,0%	9,0%	97,1%	2,9%

* Estinzione diritto di prelazione legge 513/77

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 7/a - Cessioni Alloggi - Ricavi Amm.ni comunali

ALLOGGI VENDUTI IN BASE ALLA LEGGE 560/93

Amm.ni comunali	Alloggi Cont.	Alloggi Rateizz.	Totale alloggi	Ricavi Contanti	Ricavi Rateizzati	Totale ricavi	comp %	% alloggi venduti contanti	% alloggi venduti rateizz.	% ricavi contanti	% ricavi rateizz
BATTAGLIA TERME	25	0	25	795.163,77	0,00	795.163,77		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
BELLUNO	0	0	0								
CADONEGHE	1	0	1	19.094,00	0,00	19.094,00		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
NOVENTA PAD.NA	0	0	0								
PADOVA	99	0	99	5.618.023,70	0,00	5.618.023,70		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ROVIGO	23	0	23	538.474,28	0,00	538.474,28		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
TREVISO	0	0	0								
VENEZIA	0	0	0								
VERONA	317	13	330	11.801.147,29	163.103,29	11.964.250,58		96,1%	3,9%	98,6%	1,4%
VICENZA	306	72	378	8.372.916,68	704.761,86	9.077.678,54		81,0%	19,0%	92,2%	7,8%
TOTALE L. 560/93	771	85	856	27.144.819,72	867.865,15	28.012.684,87	98,7%	90,1%	9,9%	96,9%	3,1%

ALLOGGI VENDUTI IN BASE A LEGGI DIVERSE DALLA 560/93

Amm.ni comunali	Alloggi Cont.	Alloggi Rateizz.	Totale alloggi	Ricavi Contanti	Ricavi Rateizzati	Totale ricavi		% alloggi venduti contanti	% alloggi venduti rateizz	% ricavi contanti	% ricavi rateizz
VICENZA	15	0	15	363.661,38	0,00	363.661,38				100,0%	0,0%
TOTALE L. <>560/93	15	0	15	363.661,38	0,00	363.661,38	1,3%			100,0%	0,0%

RIEPILOGO GENERALE

BATTAGLIA TERME	25	0	25	795.163,77	0,00	795.163,77		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
BELLUNO	0	0	0								
CADONEGHE	1	0	1	19.094,00	0,00	19.094,00		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
NOVENTA PAD.NA	0	0	0								
PADOVA	99	0	99	5.618.023,70	0,00	5.618.023,70		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
ROVIGO	23	0	23	538.474,28	0,00	538.474,28		100,0%	0,0%	100,0%	0,0%
TREVISO	0	0	0								
VENEZIA	0	0	0								
VERONA	317	13	330	11.801.147,29	163.103,29	11.964.250,58		96,1%	3,9%	98,6%	1,4%
VICENZA	321	72	393	8.736.578,06	704.761,86	9.441.339,92		81,7%	18,3%	92,5%	7,5%
TOTALE	786	85	871	27.508.481,10	867.865,15	28.376.346,25		90,2%	9,8%	96,9%	3,1%

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 8 - Destinazione dei ricavi

Denominazione	Ricavi complessivi	Nuove Costruzioni	Recupero	Manutenzione Extra	Acquisto Nuovi Edifici	Acquisto Aree	Ripiano Deficit	Altro	Ricavi Non Destinati	TOTALE
BATTAGLIA TERME	795.163,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	795.163,77	0,00	795.163,77
BELLUNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CADONEGHE	19.094,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.094,00	0,00	19.094,00
NOVENTA PAD.NA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PADOVA	5.618.023,70	4.253.700,00	0,00	1.913.852,14	2.063.448,98	0,00	0,00	0,00	0,00	8.231.001,12
ROVIGO	538.474,28	0,00	46.621,48	317.819,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364.440,87
TREVISO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENEZIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VERONA	11.964.250,58	1.765.744,65	2.555.861,50	7.601.738,12	0,00	0,00	0,00	381.800,21	0,00	12.305.144,48
VICENZA	9.441.339,92	0,00	5.197.983,41	0,00	3.644.378,12	309.874,14	0,00	1.369.105,14	125.517,15	10.646.857,96
TOTALE Comuni	28.376.346,25	6.019.444,65	7.800.466,39	9.833.409,65	5.707.827,10	309.874,14	0,00	2.565.163,12	125.517,15	32.361.702,20
ATER DI BELLUNO	16.670.055,16	3.423.952,81	7.998.162,72	634.709,44	1.675.255,99	29.338,36	0,00	0,00	3.422.122,85	17.183.542,17
ATER DI PADOVA	38.585.762,00	16.331.394,00	12.599.343,00	5.088.946,00	3.754.663,00	0,00	0,00	293.300,00	0,00	38.067.646,00
ATER DI ROVIGO	14.110.061,41	8.762.699,22	0,00	3.470.641,61	0,00	1.177.854,37	311.423,51	755.877,66	0,00	14.478.496,37
ATER DI TREVISO	55.085.951,81	38.015.977,42	4.873.491,14	5.236.198,47	327.950,13	0,00	0,00	0,00	0,00	48.453.617,16
ATER DI VENEZIA	28.115.735,02	9.540.545,74	8.214.495,54	14.907.824,49	0,00	0,00	0,00	0,00	14.724.912,67	47.387.778,44
ATER DI VICENZA	46.142.182,00	25.071.304,00	16.309.249,00	4.540.467,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,00	47.021.020,00
ATER DI VERONA	42.948.741,27	25.480.187,24	12.333.927,70	4.353.867,26	0,00	0,00	0,00	776.244,07	34.560,83	42.978.787,10
TOTALE Aziende	241.658.488,67	126.626.060,43	62.328.669,10	38.232.654,27	5.757.869,12	1.207.192,73	311.423,51	2.925.421,73	18.181.596,35	255.570.887,24
TOTALE generale	270.034.834,92	132.645.505,08	70.129.135,49	48.066.063,92	11.465.696,22	1.517.066,87	311.423,51	5.490.584,85	18.307.113,50	287.932.589,44

Denominazione	Ricavi complessivi	Nuove Costruzioni	Recupero	Manutenzione Extra	Acquisto Nuovi Edifici	Acquisto Aree	Ripiano Deficit	Altro	Ricavi Non Destinati	composizione
BATTAGLIA TERME	795.163,77	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	2,5%
BELLUNO	0,00									0,0%
CADONEGHE	19.094,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,1%
NOVENTA PAD.NA	0,00									0,0%
PADOVA	5.618.023,70	51,7%	0,0%	23,3%	25,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,4%
ROVIGO	538.474,28	0,0%	12,8%	87,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
TREVISO	0,00									0,0%
VENEZIA	0,00									0,0%
VERONA	11.964.250,58	14,3%	20,8%	61,8%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%	0,0%	38,0%
VICENZA	9.441.339,92	0,0%	48,8%	0,0%	34,2%	2,9%	0,0%	12,9%	1,2%	32,9%
TOTALE Comuni	28.376.346,25	18,6%	24,1%	30,4%	17,6%	1,0%	0,0%	7,9%	0,4%	11,2%
ATER DI BELLUNO	16.670.055,16	19,9%	46,5%	3,7%	9,7%	0,2%	0,0%	0,0%	19,9%	6,7%
ATER DI PADOVA	38.585.762,00	42,9%	33,1%	13,4%	9,9%	0,0%	0,0%	0,8%	0,0%	14,9%
ATER DI ROVIGO	14.110.061,41	60,5%	0,0%	24,0%	0,0%	8,1%	2,2%	5,2%	0,0%	5,7%
ATER DI TREVISO	55.085.951,81	78,5%	10,1%	10,8%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	19,0%
ATER DI VENEZIA	28.115.735,02	20,1%	17,3%	31,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	31,1%	18,5%
ATER DI VICENZA	46.142.182,00	53,3%	34,7%	9,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%	0,0%	18,4%
ATER DI VERONA	42.948.741,27	59,3%	28,7%	10,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	0,1%	16,8%
TOTALE Aziende	241.658.488,67	49,5%	24,4%	15,0%	2,3%	0,5%	0,1%	1,1%	7,1%	88,8%
TOTALE generale	270.034.834,92	46,1%	24,4%	16,7%	4,0%	0,5%	0,1%	1,9%	6,4%	

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 9 - Trasferimento alloggi dallo Stato

Denominazione	Alloggi proprietà 2003	Alloggi Stato	% alloggi acquisiti dallo Stato su totale	% alloggi acquisiti dallo Stato su proprietà
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	32	21	1,1%	65,6%
COMUNE DI BELLUNO	25	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI CADONEGHE	1	3	0,2%	300,0%
COMUNE DI NOVENTA PAD.NA	11	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI PADOVA	1.720	252	13,1%	14,7%
COMUNE DI ROVIGO	112	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI TREVISO	706	441	22,9%	62,5%
COMUNE DI VENEZIA	1.635	889	46,3%	54,4%
COMUNE DI VERONA	3.707	0	0,0%	0,0%
COMUNE DI VICENZA	1.519	316	16,4%	20,8%
TOTALE Comuni	9.468	1.922	52,5%	20,3%

ATER DI BELLUNO *	1.493	231	13,3%	15,5%
ATER DI PADOVA**	7.412	136	7,8%	1,8%
ATER DI ROVIGO	4.014	634	36,4%	15,8%
ATER DI TREVISO	4.769	274	15,7%	5,7%
ATER DI VENEZIA	9.627	0	0,0%	0,0%
ATER DI VICENZA	4.123	107	6,1%	2,6%
ATER DI VERONA	4.570	360	20,7%	7,9%
TOTALE Aziende	35.901	1.742	47,5%	4,9%

TOTALE generale	45.369	3.664		8,1%
------------------------	---------------	--------------	--	-------------

* alla data del 19/10/2004

** Il dato si riferisce al 2004 in quanto nel mese di gennaio sono stati acquisiti n. 136 alloggi in locazione dei Comuni che avevano rinunciato all'acquisizione.

Fonte: risposte istruttorie

TABELLE PARTE IV

Tabella 6 - Entrate canoni - ATER

Aziende	Es. 2001			Es. 2002			Es. 2003			2001-2003	canoni variazione			
	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2001	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2002	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2003	Totale	% 03-01	% 03-02	assoluta 03 01	assoluta 03 02
ATER DI BELLUNO	2.033.978,00	0,00	2.033.978,00	2.134.283,00	0,00	2.134.283,00	2.287.205,00	0,00	2.287.205,00	6.455.466,00	12,45%	7,17%	253.227,00	152.922,00
ATER DI PADOVA	11.916.845,00	0,00	11.916.845,00	11.751.232,00	0,00	11.751.232,00	11.806.639,00	0,00	11.806.639,00	35.474.716,00	-0,92%	0,47%	-110.206,00	55.407,00
ATER DI ROVIGO	4.881.160,61	0,00	4.881.160,61	4.978.580,43	0,00	4.978.580,43	5.094.382,67	0,00	5.094.382,67	14.954.123,71	4,37%	2,33%	213.222,06	115.802,24
ATER DI TREVISO	8.618.632,00	0,00	8.618.632,00	8.622.561,00	0,00	8.622.561,00	8.609.561,00	0,00	8.609.561,00	25.850.754,00	-0,11%	-0,15%	-9.071,00	-13.000,00
ATER DI VENEZIA	13.233.446,45	0,00	13.233.446,45	13.009.076,93	0,00	13.009.076,93	13.181.805,21	0,00	13.181.805,21	39.424.328,59	-0,39%	1,33%	-51.641,24	172.728,28
ATER DI VERONA	5.977.173,96	0,00	5.977.173,96	6.041.407,36	0,00	6.041.407,36	6.223.573,42	0,00	6.223.573,42	18.242.154,74	4,12%	3,02%	246.399,46	182.166,06
ATER DI VICENZA	5.343.393,00	0,00	5.343.393,00	5.372.299,00	22.595,00	5.394.894,00	5.416.857,00	54.228,00	5.471.085,00	16.209.372,00	2,39%	1,41%	127.692,00	76.191,00
Totale ATER	52.004.629,02	0,00	52.004.629,02	51.909.439,72	22.595,00	51.932.034,72	52.620.023,30	54.228,00	52.674.251,30	156.610.915,04	1,29%	1,43%	669.622,28	742.216,58

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 6/a - Entrate canoni - Amministrazioni comunali

Amministrazioni Comunali	Es. 2001					Es. 2002					Es. 2003					TOTALE triennio	canoni variazione				alloggi variazione			
	alloggi gestiti	di cui propri	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2001	alloggi gestiti	di cui propri	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2002	alloggi gestiti	di cui propri	Canoni ERP	Canoni ERP Altro	Totale Canoni 2003		03-01	03-02	assoluta 03-01	assoluta 03-02	gest. % 03-01	propri % 03- 01	assol gest 03-01	assol propri 03-01
BATTAGLIA TERME	25	25	29.070,43	0,00	29.070,43	45	45	22.814,37	0,0	22.814,37	32	32	19.699,37	0,00	19.699,37	71.584,17	-32,24%	-13,65%	-9.371,06	-3.115,00	28%	28%	7	7
BELLUNO	25	25	20.772,41	0,00	20.772,41	34	34	17.227,25	0,00	17.227,25	34	34	18.483,47	0,00	18.483,47	56.483,13	-11,02%	7,29%	-2.288,94	1.256,22	36%	36%	9	9
CADONEGHE	1	1	95,14	0,00	95,14	1	1	95,18	0,00	95,18	1	1	95,16	0,00	95,16	285,48	0,02%	-0,02%	0,02	-0,02	0%	0%	0	0
PADOVA	1.792	1.792	1.968.271,00	0,00	1.968.271,00	1.743	1.743	2.101.191,00	0,00	2.101.191,00	1.720	1.720	2.146.980,00	0,00	2.146.980,00	6.216.442,00	9,08%	2,18%	178.709,00	45.789,00	-4%	-4%	-72	-72
NOVENTA PADOVANA	11	11	4.156,88	0,00	4.156,88	11	11	30.466,03	0,00	30.466,03	11	11	46.282,59	0,00	46.282,59	80.905,50	1013,40%	51,92%	42.125,71	15.816,56	0%	0%	0	0
ROVIGO	112	112	120.959,91	0,00	120.959,91	112	112	115.518,51	0,00	115.518,51	112	112	86.043,16	0,00	86.043,16	322.521,58	-28,87%	-25,52%	-34.916,75	-29.475,35	0%	0%	0	0
TREVISO	260	260	314.072,79	0,00	314.072,79	265	265	313.420,77	0,00	313.420,77	706	706	319.426,38	0,00	319.426,38	946.919,94	1,70%	1,92%	5.353,59	6.005,61	172%	172%	446	446
VENEZIA *	4.862	4.802	2.542.161,39	3.516.930,21	6.059.091,60	4.862	4.802	2.771.661,56	3.703.416,69	6.475.078,25	4.879	4.819	2.773.454,94	3.652.195,73	6.425.650,67	18.959.820,52	6,05%	-0,76%	366.559,07	-49.427,58	0%	0%	17	17
VERONA (AGEC) **	3.706	3.706	3.757.307,00	0,00	3.757.307,00	3.703	3.703	3.774.090,00	0,00	3.774.090,00	3.707	3.707	3.832.056,00	0,00	3.832.056,00	11.363.453,00	1,99%	1,54%	74.749,00	57.966,00	0%	0%	1	1
VICENZA (AMCPS)	1.563	1.563	1.396.550,01	0,00	1.396.550,01	1.552	1.552	1.440.967,62	0,00	1.440.967,62	1.519	1.519	1.413.073,46	0,00	1.413.073,46	4.250.591,09	1,18%	-1,94%	16.523,45	-27.894,16	-3%	-3%	-44	-44
Totale COMUNI	12.357	12.297	10.153.416,96	3.516.930,21	13.670.347,17	12.328	12.268	10.587.452,29	3.703.416,69	14.290.868,98	12.721	12.661	10.655.594,53	3.652.195,73	14.307.790,26	42.269.006,41	4,66%	0,12%	637.443,09	16.921,28	3%	3%	364	364

* Il totale comprende anche gli alloggi "ERP altro"

** Solo alloggi propriamente ERP

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 7 - Morosità complessiva al 31.12.2003

Denominazione	compos. %		
	Morosità Totale	su parziali	su totale gen
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	0,00	0,00%	0,00%
COMUNE DI BELLUNO	14.578,03	0,29%	0,09%
COMUNE DI CADONEGHE	0,00	0,00%	0,00%
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	0,00	0,00%	0,00%
COMUNE DI PADOVA	1.514.846,00	29,84%	9,63%
COMUNE DI ROVIGO	193.048,70	3,80%	1,23%
COMUNE DI TREVISO	46.144,65	0,91%	0,29%
COMUNE DI VENEZIA *	2.712.384,00	53,42%	17,24%
COMUNE DI VERONA (AGEC) **	141.407,00	2,79%	0,90%
COMUNE DI VICENZA (AMCPS) ***	454.947,70	8,96%	2,89%
ATER DI BELLUNO	272.623,55	2,56%	1,73%
ATER DI PADOVA	1.977.943,00	18,56%	12,57%
ATER DI ROVIGO	1.015.133,45	9,53%	6,45%
ATER DI TREVISO	378.876,00	3,56%	2,41%
ATER DI VENEZIA	5.878.965,86	55,18%	37,37%
ATER DI VERONA	784.843,63	7,37%	4,99%
ATER DI VICENZA	346.349,00	3,25%	2,20%
TOTALE GENERALE	15.732.090,57	100,00%	
TOTALE ATER	10.654.734,49	67,73%	
TOTALE COMUNI	5.077.356,08	32,27%	

* VENEZIA: ERP + "ERP altro"

** VERONA (AGEC): non inserito "ERP altro"

*** VICENZA (AMCPS): ERP + "ERP altro" perché unica gestione

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 8 - Morosità nel triennio 2001-2003

Denominazione	2001			2002			2003			2001-2003			composiz. %		CANONE		MOROSITA'	
	CANONE	MOROSITA'	% morosità su canone	CANONE	MOROSITA'	% morosità su canone	CANONE	MOROSITA'	% morosità su canone	CANONI	MOROSITA'	% morosità su canone	su parziali	su totale gen	var % 03-01	var assoluta 03-01	var % 03-01	var assoluta 03-01
BATTAGLIA TERME	29.070,43	0,00	0,00%	22.814,37	0,00	0,00%	19.699,37	0,00	0,00%	71.584,17	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	-32,24%	-9.371,06	#DIV/0!	0,00
BELLUNO	20.772,41	373,64	1,80%	17.227,25	149,78	0,87%	18.483,47	1.339,39	7,25%	56.483,13	1.862,81	3,30%	0,06%	0,02%	-11,02%	-2.288,94	258,47%	965,75
CADONEGHE	95,14	0,00	0,00%	95,18	0,00	0,00%	95,16	0,00	0,00%	285,48	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%	0,02	#DIV/0!	0,00
NOVENTA PADOVANA	4.156,88	0,00	0,00%	30.466,03	0,00	0,00%	46.282,59	0,00	0,00%	80.905,50	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	1013,40%	42.125,71	#DIV/0!	0,00
PADOVA	1.968.271,00	159.208,00	8,09%	2.101.191,00	204.455,00	9,73%	2.146.980,00	228.375,00	10,64%	6.216.442,00	592.038,00	9,52%	18,14%	6,67%	9,08%	178.709,00	43,44%	69.167,00
ROVIGO	120.959,91	47.482,79	39,25%	115.518,51	42.815,70	37,06%	86.043,16	23.651,78	27,49%	322.521,58	113.950,27	35,33%	3,49%	1,28%	-28,87%	-34.916,75	-50,19%	-23.831,01
TREVISO	314.072,79	9.128,80	2,91%	313.420,77	15.817,61	5,05%	319.426,38	18.170,12	5,69%	946.919,94	43.116,53	4,55%	1,32%	0,49%	1,70%	5.353,59	99,04%	9.041,32
VENEZIA	6.059.091,60	539.198,82	8,90%	6.475.078,25	724.386,64	11,19%	6.425.650,67	840.626,27	13,08%	18.959.820,52	2.104.211,73	11,10%	64,46%	23,69%	6,05%	366.559,07	55,90%	301.427,45
VERONA (AGEC)	3.757.307,00	9.768,00	0,26%	3.774.090,00	22.271,00	0,59%	3.832.056,00	34.919,00	0,91%	11.363.453,00	66.958,00	0,59%	2,05%	0,75%	1,99%	74.749,00	257,48%	25.151,00
VICENZA (AMCPS)	1.396.550,01	83.671,89	5,99%	1.440.967,62	117.299,22	8,14%	1.413.073,46	141.231,57	9,99%	4.250.591,09	342.202,68	8,05%	10,48%	3,85%	1,18%	16.523,45	68,79%	57.559,68
ATER DI BELLUNO	2.033.978,00	43.338,73	2,13%	2.134.283,00	76.841,48	3,60%	2.287.205,00	105.305,92	4,60%	6.455.466,00	225.486,13	3,49%	4,01%	2,54%	12,45%	253.227,00	142,98%	61.967,19
ATER DI PADOVA	11.916.845,00	316.211,00	2,65%	11.751.232,00	455.410,00	3,88%	11.806.639,00	634.684,00	5,38%	35.474.716,00	1.406.305,00	3,96%	25,04%	15,83%	-0,92%	-110.206,00	100,72%	318.473,00
ATER DI ROVIGO	4.881.160,61	76.072,26	1,56%	4.978.580,43	139.244,95	2,80%	5.094.382,67	260.909,96	5,12%	14.954.123,71	476.227,17	3,18%	8,48%	5,36%	4,37%	213.222,06	242,98%	184.837,70
ATER DI TREVISO	8.618.632,00	54.937,00	0,64%	8.622.561,00	65.314,00	0,76%	8.609.561,00	114.937,00	1,33%	25.850.754,00	235.188,00	0,91%	4,19%	2,65%	-0,11%	-9.071,00	109,22%	60.000,00
ATER DI VENEZIA	13.233.446,45	664.867,96	5,02%	13.009.076,93	761.915,91	5,86%	13.181.805,21	1.076.907,30	8,17%	39.424.328,59	2.503.691,17	6,35%	44,57%	28,19%	-0,39%	-51.641,24	61,97%	412.039,34
ATER DI VERONA	5.977.173,96	71.797,65	1,20%	6.041.407,36	121.356,70	2,01%	6.223.573,42	277.980,55	4,47%	18.242.154,74	471.134,90	2,58%	8,39%	5,30%	4,12%	246.399,46	287,17%	206.182,90
ATER DI VICENZA	5.343.393,00	40.474,00	0,76%	5.372.299,00	90.972,00	1,69%	5.416.857,00	167.625,00	3,09%	16.132.549,00	299.071,00	1,85%	5,32%	3,37%	1,37%	73.464,00	314,15%	127.151,00
TOTALE GENERALE	65.674.976,19	2.116.530,54	3,22%	66.200.308,70	2.838.249,99	4,29%	66.927.813,56	3.926.662,86	5,87%	198.803.098,45	8.881.443,39	4,47%		100,00%	1,91%	1.252.837,37	85,52%	1.810.132,32
TOTALE ATER	52.004.629,02	1.267.698,60	2,44%	51.909.439,72	1.711.055,04	3,30%	52.620.023,30	2.638.349,73	5,01%	156.534.092,04	5.617.103,37	3,59%		63,25%	1,18%	615.394,28	108,12%	1.370.651,13
TOTALE COMUNI	13.670.347,17	848.831,94	6,21%	14.290.868,98	1.127.194,95	7,89%	14.307.790,26	1.288.313,13	9,00%	42.269.006,41	3.264.340,02	7,72%		36,75%	4,66%	637.443,09	51,77%	439.481,19

* VENEZIA: ERP + "ERP altro"

** VERONA (AGEC): non inserito "ERP altro"

*** VICENZA (AMCPS): ERP + "ERP altro" perché unica gestione

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 9 - Recupero morosità

Aziende	Morosità			
	2001	2002	2003	Totale Triennio
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	43.338,73	76.841,48	105.305,92	225.486,13
COMUNE DI BELLUNO	316.211,00	455.410,00	634.684,00	1.406.305,00
COMUNE DI CADONEGHE	76.072,26	139.244,95	260.909,96	476.227,17
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	54.937,00	65.314,00	114.937,00	235.188,00
COMUNE DI PADOVA	664.867,96	761.915,91	1.076.907,30	2.503.691,17
COMUNE DI ROVIGO	71.797,65	121.356,70	277.980,55	471.134,90
COMUNE DI TREVISO	40.474,00	90.972,00	167.625,00	299.071,00
COMUNE DI VENEZIA *				
COMUNE DI VERONA (AGEC) **	1.267.698,60	1.711.055,04	2.638.349,73	5.617.103,37

COMUNE DI VICENZA (AMCPS) ***

Amm.ni Comunali	Morosità			
	2001	2002	2003	Totale Triennio
BATTAGLIA T.ME	0,00	0,00	0,00	0,00
BELLUNO	373,64	149,78	1.339,39	1.862,81
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVENTA PAD.NA	0,00	0,00	0,00	0,00
PADOVA	159.208,00	204.455,00	228.375,00	592.038,00
ROVIGO	47.482,79	42.815,70	23.651,78	113.950,27
TREVISO	9.128,80	15.817,61	18.170,12	43.206,53
VENEZIA	539.198,82	724.386,64	840.626,27	2.104.211,73
VERONA (AGEC)	9.768,00	22.271,00	34.919,00	66.958,00
VICENZA (AMCPS) ***	83.671,89	117.299,22	141.231,57	342.202,68
TOTALE Comuni	848.831,94	1.127.194,95	1.288.313,13	3.264.430,02

TOT GENERALE	2.116.530,54	2.838.249,99	3.926.662,86	8.881.533,39
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

2001			2002			2003		
Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud	Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud	Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud
59	0	0	144	0	0	65	0	0
60	228	1.543	48	275	1.604	52	723	774
388	22	0	337	38	0	451	25	0
899	8	0	320	0	0	162	0	0
1.815	46	186	1.413	19	411	1.999	179	319
1.195	31	13	958	67	24	981	60	22
330	32	0	340	29	0	322	19	2
4.746	367	1.742	3.560	428	2.039	4.032	1.006	1.117

VARIANZA 01-03		
proced	azioni giud	proced extra
10%		
-13%	217%	-50%
16%	14%	
-82%	-100%	
10%	289%	72%
-18%	94%	69%
-2%	-41%	
-15%	174%	-36%

2001			2002			2003		
Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud	Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud	Procedim. Avviati	Azioni Giudiziali Avviate	Procedure Extragiud
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	10	0	0	41	0	17
0	1	0	61	0	0	0	0	4
20	0	0	23	6	0	6	1	0
0	0	0	0	0	0	0	0	83
110	3	453	44	18	592	157	0	596
67	0	7	247	0	13	35	0	4
206	4	460	385	24	605	239	1	704

VARIANZA 01-03		
proced	azioni giud	proced extra
356%		
-70%		
43%	-100%	32%
-48%		-43%
16%	-75%	53%

4.952	371	2.202	3.945	452	2.644	4.271	1.007	1.821
--------------	------------	--------------	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

-14%	171%	-17%
-------------	-------------	-------------

* Procedimenti avviati: solo avvisi di decadenza previsti dalla l.r. 10/96; azioni extragiud.: tutte quelle volte al recupero del credito mediante solleciti, diffide ed altro.

** I procedimenti ricomprendono le azioni giudiziali e le procedure extragiud.

*** Più 1056 lettere di sollecito bonario per ciascun esercizio

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 10 - Assegnazioni alloggi

Aziende	Alloggi assegnati					Variazione			
	2001	2002	2003	TOTALI	compos. %	assoluta 03-01	% 03-01	% 03-02	% 02-01
ATER DI BELLUNO	75	55	72	202	5,1%	-3	-4,0%	30,9%	-26,7%
ATER DI PADOVA	353	347	310	1.010	25,4%	-43	-12,2%	-10,7%	-1,7%
ATER DI ROVIGO	176	168	161	505	12,7%	-15	-8,5%	-4,2%	-4,5%
ATER DI TREVISO	162	133	128	423	10,6%	-34	-21,0%	-3,8%	-17,9%
ATER DI VENEZIA	242	278	298	818	20,6%	56	23,1%	7,2%	14,9%
ATER DI VERONA	100	148	161	409	10,3%	61	61,0%	8,8%	48,0%
ATER DI VICENZA	268	161	176	605	15,2%	-92	-34,3%	9,3%	-39,9%
Totale ATER	1.376	1.290	1.306	3.972	67,0%	-70	-5,1%	1,2%	-6,3%

Amm.ni comunali	Alloggi assegnati					Variazione			
	2001	2002	2003	TOTALI	compos. %	assoluta 03-01	% 03-01	% 03-02	% 02-01
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	3	5	6	14	0,7%	3	100,0%	20,0%	66,7%
COMUNE DI BELLUNO	0	0	0	0	0,0%	0			
COMUNE DI CADONEGHE	0	0	0	0	0,0%	0			
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	1	7	1	9	0,5%	0	0,0%	-85,7%	600,0%
COMUNE DI PADOVA	262	160	165	587	30,0%	-97	-37,0%	3,1%	-38,9%
COMUNE DI ROVIGO	20	18	44	82	4,2%	24	120,0%	144,4%	-10,0%
COMUNE DI TREVISO	36	33	65	134	6,8%	29	80,6%	97,0%	-8,3%
COMUNE DI VENEZIA	38	70	138	246	12,6%	100	263,2%	97,1%	84,2%
COMUNE DI VERONA	180	176	144	500	25,5%	-36	-20,0%	-18,2%	-2,2%
COMUNE DI VICENZA	178	102	107	387	19,8%	-71	-39,9%	4,9%	-42,7%
Totale COMUNI	718	571	670	1.959	33,0%	-48	-6,7%	17,3%	-20,5%

Totale generale	2.094	1.861	1.976	5.931	100%	-118	-5,6%	6,2%	-11,1%
------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	--------------	-------------	---------------

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 11 - Alloggi non occupati

Alloggi ERP es. 2003

Aziende	gestione alloggi	Non Occup	% su gest	Inabitabili	% su non occup	In Attesa Manut	% su non occup	In corso Manut	% su non occup	In Attesa Ass	% su non occup	Altro	% su non occup
BELLUNO	1.645	48	2,92%	0	0,00%	20	41,67%	2	4,17%	19	39,58%	7	14,58%
PADOVA	9.915	150	1,51%	128	85,33%	5	3,33%	0	0,00%	6	4,00%	11	7,33%
ROVIGO	4.350	417	9,59%	1	0,24%	256	61,39%			136	32,61%	24	5,76%
TREVISO	6.465	375	5,80%			31	8,27%	33	8,80%	52	13,87%	259	69,07%
VENEZIA*	12.385	721	5,82%	0	0,00%	368	51,04%	139	19,28%	88	12,21%	126	17,48%
VERONA	4.654	216	4,64%	0	0,00%	120	55,56%	26	12,04%	3	1,39%	67	31,02%
VICENZA	4.315	171	3,96%	40	23,39%	23	13,45%	30	17,54%	33	19,30%	45	26,32%
Totale ATER	43.729	2.098	4,80%	169	8,06%	823	39,23%	230	10,96%	337	16,06%	539	25,69%

Alloggi ERP es. 2003

Amm.ni comunali	gestione alloggi	Non Occup	% su gest	Inabitabili	% su non occup	In Attesa Manut	% su non occup	In corso Manut	% su non occup	In Attesa Ass	% su non occup	Altro	% su non occup
BATTAGLIA TERME	32	1	3,13%	0	0,00%	1	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
BELLUNO	34	0	0,00%	0		0		0		0		0	
CADONEGHE	1	0	0,00%	0		0		0		0		0	
NOVENTA PAD.NA	11	0	0,00%	0		0		0		0		0	
PADOVA	1.720	37	2,15%	1	2,70%	31	83,78%	5	13,51%	0	0,00%	0	0,00%
ROVIGO	112	11	9,82%	4	36,36%	4	36,36%	0	0,00%	3	27,27%	0	0,00%
TREVISO	706	154	21,81%	0	0,00%	49	31,82%	13	8,44%	27	17,53%	65	42,21%
VENEZIA**	1.695	37	2,18%	0	0,00%	0	0,00%	14	37,84%	23	62,16%	0	0,00%
VERONA (AGEC)	3.707	202	5,45%	0	0,00%	78	38,61%	74	36,63%	18	8,91%	32	15,84%
VICENZA (AMCPS)**	1.479	232	15,69%	0	0,00%	29	12,50%	129	55,60%	60	25,86%	14	6,03%
Totale COMUNI	9.497	483	5,09%	5	1,04%	192	39,75%	235	48,65%	131	27,12%	111	22,98%

Totale generale	53.226	2.581	4,85%	174	6,74%	1.015	39,33%	465	18,02%	468	18,13%	650	25,18%
------------------------	---------------	--------------	--------------	------------	--------------	--------------	---------------	------------	---------------	------------	---------------	------------	---------------

* Di 721 alloggi non occupati, 248 di proprietà del Demanio - in attesa disposizioni per riatto

** Solo alloggi propriamente ERP

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 11 a - Alloggi non occupati causa manutenzione e/o assegnazione

Es. 2003						Alloggi ERP							Manutenzione				Assegnazione						
Aziende	gestione alloggi	Non Occup	% su gest	In Attesa Manut	In Attesa Assegn	In Attesa < 6 mesi	In Attesa 6-12 mesi	In Attesa oltre 12 mesi	TOTALE	% <6 mesi	% 12 mesi	% oltre	In Attesa <1 mese	In Attesa 1-3 mesi	In Attesa oltre 3 mesi	TOTALE	% <1 mese	% 1-3 mesi	% oltre				
BELLUNO	1.645	48	2,92%	20	19	10	0	10	20	50%	0%	50%	0	19	0	19	0%	100%	0%				
PADOVA	9.915	150	1,51%	5	6	5	0	0	5	100%	0%	0%	6	0	0	6	100%	0%	0%				
ROVIGO	4.350	417	9,59%	256	136	30	19	207	256	12%	7%	81%	0	17	119	136	0%	13%	88%				
TREVISO	6.465	375	5,80%	31	52	15	16	0	31	48%	52%	0%	0	32	20	52	0%	62%	38%				
VENEZIA*	12.385	721	5,82%	368	88	150	143	75	368	41%	39%	20%	17	61	10	88	19%	69%	11%				
VERONA	4.654	216	4,64%	120	3	34	64	22	120	28%	53%	18%	1	0	2	3	33%	0%	67%				
VICENZA	4.315	171	3,96%	23	33	15	8	0	23	65%	35%	0%	0	29	4	33	0%	88%	12%				
Totale ATER	43.729	2.098	4,80%	823	337	259	250	314	823	31%	30%	38%	24	158	155	337	7%	47%	46%				

Es. 2003						Alloggi ERP							Manutenzione				Assegnazione						
Amm.ni comunali	gestione alloggi	Non Occup	% su gest	In Attesa Manut	In Attesa Assegn	In Attesa < 6 mesi	In Attesa 6-12 mesi	In Attesa oltre 12 mesi	TOTALE	% <6 mesi	% 12 mesi	% oltre	In Attesa <1 mese	In Attesa 1-3 mesi	In Attesa oltre 3 mesi	TOTALE	% <1 mese	% 1-3 mesi	% oltre				
BATTAGLIA TERME	32	1	3,13%	1	0	0	0	1	1	0%	0%	100%	0	0	0	0							
BELLUNO	34	0	0,00%	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0							
CADONEGHE	1	0	0,00%	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0							
NOVENTA PAD.NA	11	0	0,00%	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0							
PADOVA	1.720	37	2,15%	37	0	0	7	30	37	0%	19%	81%	0	0	0	0							
ROVIGO	112	11	9,82%	4	3	4	0	0	4	100%	0%	0%	0	3	0	3	0%	100%	0%				
TREVISO	706	154	21,81%	49	27	0	49	0	49	0%	100%	0%	0	27	0	27	0%	100%	0%				
VENEZIA**	1.695	37	2,18%	14	23	0	0	14	14	0%	0%	100%	23	0	0	23	100%	0%	0%				
VERONA (AGEC)	3.707	202	5,45%	78	18	47	16	15	78	60%	21%	19%	11	7	0	18	61%	39%	0%				
VICENZA (AMCPS) **	1.479	232	15,69%	29	60	20	3	6	29	69%	10%	21%	31	9	20	60	52%	15%	33%				
Totale COMUNI	9.497	483	5,09%	212	131	71	75	66	212	33%	35%	31%	65	46	20	131	50%	35%	15%				
Totale generale	53.226	2.581	4,85%	1.035	468	330	325	380	1.035				89	204	175	468							

* Di 721 alloggi non occupati, 248 di proprietà del Demanio - in attesa disposizioni per riatto

** Solo alloggi propriamente ERP

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 12 - Alloggi occupati senza titolo e azioni per il recupero

Alloggi Occupati Senza Titolo					Procedimenti														
Aziende	gestione alloggi	Senza Titolo	Senza Titolo Originario	Senza Titolo Sopravv.	Avviati 2001	Conclusi 2001	Sanati 2001	% conclusi	% sanati	Avviati 2002	Conclusi 2002	Sanati 2002	% conclusi	% sanati	Avviati 2003	Conclusi 2003	Sanati 2003	% conclusi	% sanati
BELLUNO	1.645	0	0	1	1	1	0	100%	0%	1	1	0	100%	0%	4	4	0	100%	0%
PADOVA	9.915	37	0	5	19	0	0	0%	0%	14	0	0	0%	0%	9	0	0	0%	0%
ROVIGO	4.350	21	5	16	13	11	0	85%	0%	8	13	0	163%	0%	24	21	0	88%	0%
TREVISO	6.465	15	1	14	5	3	0	60%	0%	2	2	0	100%	0%	13	11	2	85%	15%
VENEZIA	12.385	80	68	12	44	25	11	57%	25%	43	7	17	16%	40%	37	4	9	11%	24%
VERONA	4.654	1	0	0	0	0	0			0	0	0			1	1	0	100%	0%
VICENZA	4.315	6	0	0	1	1	0	100%	0%	2	2	0	100%	0%	3	2	0	67%	0%
Totale ATER	43.729	160	74	48	83	41	11	49%	13%	70	25	17	36%	24%	91	43	11	47%	12%

Alloggi Occupati Senza Titolo					Procedimenti														
Amm.ni comunali	gestione alloggi	Senza Titolo	Senza Titolo Originario	Senza Titolo Sopravv.	Avviati 2001	Conclusi 2001	Sanati 2001	% conclusi	% sanati	Avviati 2002	Conclusi 2002	Sanati 2002	% conclusi	% sanati	Avviati 2003	Conclusi 2003	Sanati 2003	% conclusi	% sanati
BATTAGLIA TERME	32	0	0	0	0	0	0			0	0	0			0	0	0		
BELLUNO	34	0	0	0	0	0	0			0	0	0			0	0	0		
CADONEGHE	1	0	0	0	0	0	0			0	0	0			0	0	0		
NOVENTA PAD.NA	11	1	0	0	0	0	0			0	0	0			0	0	0		
PADOVA	1.720	52	40	12	8	5	1	63%	13%	9	2	6	22%	67%	7	0	7	0%	100%
ROVIGO	112	20	12	8	1	1	0	100%	0%	0	0	0			9	4	0	44%	0%
TREVISO*	706	16	0	0															
VENEZIA**	1.695	44	34	10	14	8	0	57%	0%	9	4	0	44%	0%	17	14	0	82%	0%
VERONA (AGEC)	3.707	0	0	0	2	2	0	100%	0%	1	1	0	100%	0%	3	3	0	100%	0%
VICENZA (AMCPS)**	1.479	26	0	26	5	1	0	20%	0%	6	6	2	100%	33%	3	9	0	300%	0%
Totale COMUNI	9.497	159	86	56	30	17	1	57%	3%	25	13	8	52%	32%	39	30	7	77%	18%

Totale generale	53.226	319	160	104	113	58	12	51%	11%	95	38	25	40%	26%	130	73	18	56%	14%
-----------------	--------	-----	-----	-----	-----	----	----	-----	-----	----	----	----	-----	-----	-----	----	----	-----	-----

* Dati in possesso ATER

** Solo alloggi propriamente ERP

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 13 - Risanamento e riatto

Aziende	Risanamento conservativo						Riatto						Totale	% tot su risan	% tot su riatto
	1999	2000	2001	2002	2003	Totale	1999	2000	2001	2002	2003	Totale			
ATER DI BELLUNO	9	0	9	83	5	106	29	23	18	27	28	125	231	46%	54%
ATER DI PADOVA	95	90	166	103	128	582	196	204	216	241	241	1.098	1.680	35%	65%
ATER DI ROVIGO	14	14	19	2	0	49	70	71	90	93	161	485	534	9%	91%
ATER DI TREVISO	18	0	6	0	6	30	74	55	78	77	112	396	426	7%	93%
ATER DI VENEZIA	39	49	46	112	134	380	114	123	153	221	268	879	1.259	30%	70%
ATER DI VERONA	0	29	0	50	43	122	94	81	93	85	88	441	563	22%	78%
ATER DI VICENZA	23	11	25	10	30	99	129	93	121	110	90	543	642	15%	85%
Totale ATER	198	193	271	360	346	1.368	706	650	769	854	988	3.967	5.335	26%	74%

Amm.ni comunali	Risanamento Conservativo						Riatto						Totale	% su risan	% su riatto
	1999	2000	2001	2002	2003	Totale	1999	2000	2001	2002	2003	Totale			
COMUNE DI BATTAGLIA TERME	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	3	3	0%	100%
COMUNE DI BELLUNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
COMUNE DI CADONEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
COMUNE DI NOVENTA PADOVANA	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4	4	0%	100%
COMUNE DI PADOVA	36	4	9	0	0	49	55	25	58	51	62	251	300	16%	84%
COMUNE DI ROVIGO *	0	0	0	0	1	1							1	100%	0%
COMUNE DI TREVISO	0	0	0	0	0	0	13	10	12	20	15	70	70	0%	100%
COMUNE DI VENEZIA **	0	0	0	17	33	50	38	55	218	140	32	483	533	9%	91%
COMUNE DI VERONA	0	22	6	0	70	98	176	302	215	195	117	1.005	1.103	9%	91%
COMUNE DI VICENZA	47	52	0	37	9	145	90	66	99	63	87	405	550	26%	74%
Totale COMUNI	83	78	15	54	113	343	372	461	603	471	314	2.221	2.564	13%	87%

Totale generale	281	271	286	414	459	1.711	1.078	1.111	1.372	1.325	1.302	6.188	7.899	22%	78%
------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

* Dato riatto non disponibile per mancanza fascicolo tecnico relativo a ciascun alloggio

** ERP + "ERP altro" (risanamento: n. 0 ERP - riatto: n. 75 ERP)

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 14 - Risorse destinate alla manutenzione - ATER

RISORSE PREVISTE												
AZIENDE	RISORSE AZIENDALI						RISORSE REGIONALI					
	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE AZIENDALE	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE REGIONALE
ATER BELLUNO	226.000,00	201.500,00	175.595,00	175.595,00	206.583,00	985.273,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATER PADOVA	6.714.738,00	5.265.868,00	3.019.724,00	3.235.750,00	2.897.543,00	21.133.623,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATER ROVIGO	2.110.000,00	2.070.458,54	2.220.764,67	1.688.814,06	1.291.142,25	9.381.179,52	303.434,73	90.604,93	1.168.793,94	1.044.418,60	1.619.555,59	4.226.807,79
ATER TREVISO	3.830.274,67	2.390.102,79	4.266.705,34	3.840.114,79	2.577.416,09	16.904.613,68	0,00	0,00	0,00	0,00	271.633,11	271.633,11
ATER VENEZIA	5.735.687,57	5.231.333,52	4.411.270,12	5.114.741,56	4.390.146,70	24.883.179,47	1.807.144,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.807.144,82
ATER VERONA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATER VICENZA	1.100.000,00	1.291.142,00	1.032.914,00	1.032.914,00	1.394.434,00	5.851.404,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE	19.716.700,24	16.450.404,85	15.126.973,13	15.087.929,41	12.757.265,04	79.139.272,67	2.110.579,55	90.604,93	1.168.793,94	1.044.418,60	1.891.188,70	6.305.585,72

TOTALE		COMPOS RISORSE %	
GENERALE	AZ.	REG.	
985.273,00	100%	0%	
21.133.623,00	100%	0%	
13.607.987,31	69%	31%	
17.176.246,79	98%	2%	
26.690.324,29	93%	7%	
5.851.404,00	100%	0%	
85.444.858,39	93%	7%	

RISORSE UTILIZZATE												
AZIENDE	RISORSE AZIENDALI						RISORSE REGIONALI					
	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE AZIENDALE	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE REGIONALE
ATER BELLUNO	251.861,00	184.660,00	164.026,00	249.869,00	151.852,00	1.002.268,00	159.054,00	265.142,00	621.799,00	141.094,00	603.397,00	1.790.486,00
ATER PADOVA	6.659.251,00	5.355.670,00	3.727.481,00	3.167.231,00	2.666.149,00	21.575.782,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATER ROVIGO	1.896.850,30	1.770.492,85	2.220.844,86	1.355.678,91	1.124.878,56	8.368.745,48	303.434,73	90.604,93	1.168.793,94	1.044.418,60	1.619.555,59	4.226.807,79
ATER TREVISO	2.363.002,37	2.619.849,26	2.456.894,30	1.496.140,95	1.459.622,53	10.395.509,41	0,00	0,00	227.601,50	44.015,26	0,00	271.616,76
ATER VENEZIA	4.396.535,20	5.040.715,60	3.172.684,26	4.758.817,98	2.690.233,75	20.058.986,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ATER VERONA	848.466,00	1.407.205,00	1.544.332,00	885.776,00	756.559,00	5.442.338,00	986.147,00	850.346,00	366.596,00	268.336,00	23.240,00	2.494.665,00
ATER VICENZA	1.833.600,00	1.404.356,00	1.636.821,00	1.155.253,00	1.531.101,00	7.561.131,00	165.135,00	655.218,00	468.395,00	897.045,00	1.010.836,00	3.196.629,00
TOTALE	18.249.565,87	17.782.948,71	14.923.083,42	13.068.766,84	10.380.395,84	74.404.760,68	1.613.770,73	1.861.310,93	2.853.185,44	2.394.908,86	3.257.028,59	11.980.204,55

TOTALE		COMPOS RISORSE %	
GENERALE	AZ.	REG.	
2.792.754,00	36%	64%	
21.575.782,00	100%	0%	
12.595.553,27	66%	34%	
10.667.126,17	97%	3%	
20.058.986,79	100%	0%	
7.937.003,00	69%	31%	
10.757.760,00	70%	30%	
86.384.965,23	86%	14%	

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 14/a - Risorse destinate alla manutenzione suddivise per esercizio - ATER

ATER	Risorse 1999									
	Disponibili Aziendali	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su azien	Utilizzate Aziendali	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su azien
BELLUNO	206.583,00	0,00	206.583,00	0%	100%	151.852,00	603.397,00	755.249,00	80%	20%
PADOVA	2.897.543,00	0,00	2.897.543,00	0%	100%	2.666.149,00	0,00	2.666.149,00	0%	100%
ROVIGO	1.291.142,25	1.619.555,59	2.910.697,84	56%	44%	1.124.878,56	1.619.555,59	2.744.434,15	59%	41%
TREVISO	2.577.416,09	271.633,11	2.849.049,20	10%	90%	1.459.622,53	0,00	1.459.622,53	0%	100%
VENEZIA	4.390.146,70	0,00	4.390.146,70	0%	100%	2.690.233,75	0,00	2.690.233,75	0%	100%
VERONA	0,00	0,00	0,00			756.559,00	23.240,00	779.799,00	3%	97%
VICENZA	1.394.434,00	0,00	13.254.019,74	0%	11%	1.531.101,00	1.010.836,00	2.541.937,00	40%	60%
Totale	12.757.265,04	1.891.188,70	14.648.453,74	13%	87%	10.380.395,84	3.257.028,59	13.637.424,43	24%	76%

ATER	Risorse 2000									
	Disponibili Aziendali	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su azien	Utilizzate Aziendali	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su azien
BELLUNO	175.595,00	0,00	175.595,00	0%	100%	249.869,00	141.094,00	390.963,00	36%	64%
PADOVA	3.235.750,00	0,00	3.235.750,00	0%	100%	3.167.231,00	0,00	3.167.231,00	0%	100%
ROVIGO	1.688.814,06	1.044.418,60	2.733.232,66	38%	62%	1.355.678,91	1.044.418,60	2.400.097,51	44%	56%
TREVISO	3.840.114,79	0,00	3.840.114,79	0%	100%	1.496.140,95	44.015,26	1.540.156,21	3%	97%
VENEZIA	5.114.741,56	0,00	5.114.741,56	0%	100%	4.758.817,98	0,00	4.758.817,98	0%	100%
VERONA	0,00	0,00	0,00			885.776,00	268.336,00	1.154.112,00	23%	77%
VICENZA	1.032.914,00	0,00	1.032.914,00	0%	100%	1.155.253,00	897.045,00	2.052.298,00	44%	56%
Totale	15.087.929,41	1.044.418,60	16.132.348,01	6%	94%	13.068.766,84	2.394.908,86	15.463.675,70	15%	85%

ATER	Risorse 2001									
	Disponibili Aziendali	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su azien	Utilizzate Aziendali	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su azien
BELLUNO	175.595,00	0,00	175.595,00	0%	100%	164.026,00	621.799,00	785.825,00	79%	21%
PADOVA	3.019.724,00	0,00	3.019.724,00	0%	100%	3.727.481,00	0,00	3.727.481,00	0%	100%
Fonte:	2.220.764,67	1.168.793,94	3.389.558,61	34%	66%	2.220.844,86	1.168.793,94	3.389.638,80	34%	66%
TREVISO	4.266.705,34	0,00	4.266.705,34	0%	100%	2.456.894,30	227.601,50	2.684.495,80	8%	92%
VENEZIA	4.411.270,12	0,00	4.411.270,12	0%	100%	3.172.684,26	0,00	3.172.684,26	0%	100%
VERONA	0,00	0,00	0,00			1.544.332,00	366.596,00	1.910.928,00	19%	81%
VICENZA	1.032.914,00	0,00	1.032.914,00	0%	100%	1.636.821,00	468.395,00	2.105.216,00	22%	78%
Totale	15.126.973,13	1.168.793,94	16.295.767,07	7%	93%	14.923.083,42	2.853.185,44	17.776.268,86	16%	84%

ATER	Risorse 2002									
	Disponibili Aziendali	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su azien	Utilizzate Aziendali	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su azien
BELLUNO	201.500,00	0,00	201.500,00	0%	100%	184.660,00	265.142,00	449.802,00	59%	41%
PADOVA	5.265.868,00	0,00	5.265.868,00	0%	100%	5.355.670,00	0,00	5.355.670,00	0%	100%
ROVIGO	2.070.458,54	90.604,93	2.161.063,47	4%	96%	1.770.492,85	90.604,93	1.861.097,78	5%	95%
TREVISO	2.390.102,79	0,00	2.390.102,79	0%	100%	2.619.849,26	0,00	2.619.849,26	0%	100%
VENEZIA	5.231.333,52	0,00	5.231.333,52	0%	100%	5.040.715,60	0,00	5.040.715,60	0%	100%
VERONA	0,00	0,00	0,00			1.407.205,00	850.346,00	2.257.551,00	38%	62%
VICENZA	1.291.142,00	0,00	1.291.142,00	0%	100%	1.404.356,00	655.218,00	2.059.574,00	32%	68%
Totale	16.450.404,85	90.604,93	16.541.009,78	1%	99%	17.782.948,71	1.861.310,93	19.644.259,64	9%	91%

ATER	Risorse 2003									
	Disponibili Aziendali	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su azien	Utilizzate Aziendali	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su azien
BELLUNO	226.000,00	0,00	226.000,00	0%	100%	251.861,00	159.054,00	410.915,00	39%	61%
PADOVA	6.714.738,00	0,00	6.714.738,00	0%	100%	6.659.251,00	0,00	6.659.251,00	0%	100%
ROVIGO	2.110.000,00	303.434,73	2.413.434,73	13%	87%	1.896.850,30	303.434,73	2.200.285,03	14%	86%
TREVISO	3.830.274,67	0,00	3.830.274,67	0%	100%	2.363.002,37	0,00	2.363.002,37	0%	100%
VENEZIA	5.735.687,57	1.807.144,82	7.542.832,39	24%	76%	4.396.535,20	0,00	4.396.535,20	0%	100%
VERONA	0,00	0,00	0,00			848.466,00	986.147,00	1.834.613,00	54%	46%
VICENZA	1.100.000,00	0,00	1.100.000,00	0%	100%	1.833.600,00	165.135,00	1.998.735,00	8%	92%
Totale	19.716.700,24	2.110.579,55	21.827.279,79	10%	90%	18.249.565,87	1.613.770,73	19.863.336,60	8%	92%

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 15 - Risorse destinate alla manutenzione - Amm.ni comunali

RISORSE PREVISTE													
AMM.NI COMUNALI	RISORSE PROPRIE						RISORSE REGIONALI						TOTALE GENERALE
	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE PROPRIE 3.997,37	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE REG	
BATTAGLIA TERME	0,00	2.107,14	0,00	1.890,23	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.997,37
BELLUNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVENTA PAD.NA	0,00	2.096,28	344,58	310,87	0,00	2.751,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.751,73
PADOVA	0,00	242.999,30	1.136,21	479.744,32	1.189.972,31	1.913.852,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.913.852,14
ROVIGO *													
TREVISO	208.343,70	213.417,72	224.465,02	44.096,60	259.471,68	949.794,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	949.794,72
VENEZIA	280.831,43	442.497,21	237.085,74	118.723,02	0,00	1.079.137,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.079.137,40
VERONA**	1.641.200,02	1.494.110,42	1.550.920,08	3.550.641,19	795.343,63	9.032.215,34	291.130,36	135.928,96	539.150,29	24.285,46	72.629,61	#####	10.095.340,02
VICENZA***	3.011.880,40	1.899.131,45	945.116,12	7.419.969,48	1.314.098,44	#####	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.590.195,89
TOTALE	5.142.255,55	4.296.359,52	2.959.067,75	11.615.375,71	3.558.886,06	#####	291.130,36	135.928,96	539.150,29	24.285,46	72.629,61	#####	28.635.069,27

RISORSE UTILIZZATE													
AMM.NI COMUNALI	RISORSE PROPRIE						RISORSE REGIONALI						TOTALE GENERALE
	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE PROPRIE 3.997,37	2003	2002	2001	2000	1999	TOTALE REG	
BATTAGLIA TERME	0,00	2.107,14	0,00	1.890,23	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.997,37
BELLUNO	750,00	4.407,55	6.845,90	2.354,21	1.601,00	15.958,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.958,66
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVENTA PAD.NA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PADOVA	0,00	242.999,30	1.136,21	479.744,32	1.189.972,31	1.913.852,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.913.852,14
ROVIGO *													
TREVISO	630.295,35	147.297,55	105.260,07	39.189,39	27.752,36	949.794,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	949.794,72
VENEZIA	280.831,43	442.497,21	237.085,74	118.723,02	0,00	1.079.137,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.079.137,40
VERONA**	2.007.939,16	1.667.241,03	1.304.946,31	1.162.320,32	1.150.786,47	7.293.233,29	291.130,36	135.928,96	539.150,29	24.285,46	72.629,61	#####	8.356.357,97
VICENZA***	2.824.112,35	1.096.846,59	4.464.686,89	1.495.961,32	3.630.175,54	#####	0,00	0,00	0,00	3.305.324,15	2.285.905,37	#####	19.103.012,21
TOTALE	5.743.928,29	3.603.396,37	6.119.961,12	3.300.182,81	6.000.287,68	#####	291.130,36	135.928,96	539.150,29	#####	#####	#####	31.422.110,47

* Dati non disponibili

** Risorse proprie = risorse Ente gestore (AGEC)

*** Risorse proprie = risorse Ente gestore (AMCPS) e Comune

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 15/a - Risorse destinate alla manutenzione suddivise per esercizio - Amm.ni comunali

Risorse 1999										
Amm.ni comunali	Disponibili Proprie	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su proprie	Utilizzate Proprie	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su proprie
BATTAGLIA T.ME	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
BELLUNO	0,00	0,00	0,00			1.601,00	0,00	1.601,00	0%	100%
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
NOVENTA PAD.NA	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
PADOVA	1.189.972,31	0,00	1.189.972,31	0%	100%	1.189.972,31	0,00	1.189.972,31	0%	100%
ROVIGO *	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
TREVISO	259.471,68	0,00	1.189.972,31	0%	22%	27.752,36	0,00	27.752,36	0%	100%
VENEZIA	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
VERONA**	795.343,63	72.629,61	867.973,24	8%	92%	1.150.786,47	72.629,61	1.223.416,08	6%	94%
VICENZA***	1.314.098,44	0,00	1.314.098,44	0%	100%	3.630.175,54	2.285.905,37	5.916.080,91	39%	61%
Totale	3.558.886,06	72.629,61	3.631.515,67	2%	98%	6.000.287,68	2.358.534,98	8.358.822,66	28%	72%

Risorse 2000										
Amm.ni comunali	Disponibili Proprie	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su proprie	Utilizzate Proprie	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su proprie
BATTAGLIA T.ME	1.890,23	0,00	1.890,23	0%	100%	1.890,23	0,00	1.890,23	0%	100%
BELLUNO	0,00	0,00	0,00			2.354,21	0,00	2.354,21	0%	100%
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
NOVENTA PAD.NA	310,87	0,00	310,87	0%	100%	0,00	0,00	0,00		
PADOVA	479.744,32	0,00	479.744,32	0%	100%	479.744,32	0,00	479.744,32	0%	100%
ROVIGO *	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
TREVISO	44.096,60	0,00	44.096,60	0%	100%	39.189,39	0,00	39.189,39	0%	100%
VENEZIA	118.723,02	0,00	118.723,02	0%	100%	118.723,02	0,00	118.723,02	0%	100%
VERONA**	3.550.641,19	24.285,46	3.574.926,65	1%	99%	1.162.320,32	24.285,46	1.186.605,78	2%	98%
VICENZA***	7.419.969,48	0,00	7.419.969,48	0%	100%	1.495.961,32	3.305.324,15	4.801.285,47	69%	31%
Totale	11.615.375,71	24.285,46	11.639.661,17	0%	100%	3.300.182,81	3.329.609,61	6.629.792,42	50%	50%

Risorse 2001										
Amm.ni comunali	Disponibili Proprie	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su proprie	Utilizzate Proprie	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su proprie
BATTAGLIA T.ME	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
BELLUNO	0,00	0,00	0,00			6.845,90	0,00	6.845,90	0%	100%
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
NOVENTA PAD.NA	344,58	0,00	344,58	0%	100%	0,00	0,00	0,00		
PADOVA	1.136,21	0,00	1.136,21	0%	100%	1.136,21	0,00	1.136,21	0%	100%
ROVIGO *	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
TREVISO	224.465,02	0,00	224.465,02	0%	100%	105.260,07	0,00	105.260,07	0%	100%
VENEZIA	237.085,74	0,00	237.085,74	0%	100%	237.085,74	0,00	237.085,74	0%	100%
VERONA**	1.550.920,08	539.150,29	2.090.070,37	26%	74%	1.304.946,31	539.150,29	1.844.096,60	29%	71%
VICENZA***	945.116,12	0,00	945.116,12	0%	100%	4.464.686,89	0,00	4.464.686,89	0%	100%
Totale	2.959.067,75	539.150,29	3.498.218,04	15%	85%	6.119.961,12	539.150,29	6.659.111,41	8%	92%

Risorse 2002										
Amm.ni comunali	Disponibili Proprie	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su proprie	Utilizzate Proprie	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su proprie
BATTAGLIA T.ME	2.107,14	0,00	2.107,14	0%	100%	2.107,14	0,00	2.107,14	0%	100%
BELLUNO	0,00	0,00	0,00			4.407,55	0,00	4.407,55	0%	100%
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
NOVENTA PAD.NA	2.096,28	0,00	2.096,28	0%	100%	0,00	0,00	0,00		
PADOVA	242.999,30	0,00	242.999,30	0%	100%	242.999,30	0,00	242.999,30	0%	100%
ROVIGO *	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
TREVISO	213.417,72	0,00	213.417,72	0%	100%	147.297,55	0,00	147.297,55	0%	100%
VENEZIA	442.497,21	0,00	442.497,21	0%	100%	442.497,21	0,00	442.497,21	0%	100%
VERONA**	1.494.110,42	135.928,96	1.630.039,38	8%	92%	1.667.241,03	135.928,96	1.803.169,99	8%	92%
VICENZA***	1.899.131,45	0,00	1.899.131,45	0%	100%	1.096.846,59	0,00	1.096.846,59	0%	100%
Totale	4.296.359,52	135.928,96	4.432.288,48	3%	97%	3.603.396,37	135.928,96	3.739.325,33	4%	96%

Risorse 2003										
Amm.ni comunali	Disponibili Proprie	Disponibili Regione	totale disponibili	% su reg	% su proprie	Utilizzate Proprie	Utilizzate Regione	totale utilizzate	% su reg	% su proprie
BATTAGLIA T.ME	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
BELLUNO	0,00	0,00	0,00			750,00	0,00	750,00	0%	100%
CADONEGHE	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
NOVENTA PAD.NA	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
PADOVA	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
ROVIGO *	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
TREVISO	208.343,70	0,00	208.343,70	0%	100%	630.295,35	0,00	630.295,35	0%	100%
VENEZIA	280.831,43	0,00	280.831,43	0%	100%	280.831,43	0,00	280.831,43	0%	100%
VERONA**	1.641.200,02	291.130,36	1.932.330,38	15%	85%	2.007.939,16	291.130,36	2.299.069,52	13%	87%
VICENZA***	3.011.880,40	0,00	3.011.880,40	0%	100%	2.824.112,35	0,00	2.824.112,35	0%	100%
Totale	5.142.255,55	291.130,36	5.433.385,91	5%	95%	5.743.928,29	291.130,36	6.035.058,65	5%	95%

* Dati non disponibili

** Risorse proprie = risorse Ente gestore (AGEC)

*** Risorse proprie = risorse Ente gestore (AMCPS) e Comune

Tabella 16 - Cambi, volture e cessazioni

Aziende	Cambi						Totale		Volture						Cessazioni									
	2001 rich.	2001 effett.	2002 rich.	2002 effett.	2003 rich.	2003 effett.			2001	2002	2003	Variazione		Totale	2001 Disdetta	2001 Decesso	2002 Sfratto	2002 Altro	Totale	2003 Disdetta	2003 Decesso	2003 Sfratto	2003 Altro	Totale
BELLUNO	42	2	0	4	37	5	79	11	10	9	14	40,0%	55,6%	70	19	6	0	45	84	29	7	1	47	82
PADOVA	0	0	0	0	0	0	0	0	88	55	103	17,0%	87,3%	341	135	202	2	2	306	121	180	3	2	316
ROVIGO	103	51	0	18	111	29	214	98	50	63	83	66,0%	31,7%	136	97	0	9	30	179	111	0	4	64	142
TREVISO	60	24	55	23	31	12	146	59	0	0	51			411	150	0	0	261	379	185	0	3	191	411
VENEZIA		61		35		29	0	125	289	198	392	35,6%	98,0%	970	282	0	1	687	1.257	292	0	8	957	946
VERONA	59	15	62	26	77	29	198	70	96	8	47	-51,0%	487,5%	220	61	32	0	127	206	98	36	2	70	176
VICENZA	14	23	46	17	75	37	135	77	28	25	110	292,9%	340,0%	111	48	41	1	21	111	34	59	1	17	124
TOTALE ATER	278	176	163	123	331	141	772	440	561	358	800	42,6%	123,5%	2.259	792	281	13	1.173	2.522	870	282	22	1.348	2.197

Amministrazioni comunali	Cambi						Totale		Volture						Cessazioni									
	2001 rich.	2001 effett.	2002 rich.	2002 effett.	2003 rich.	2003 effett.			2001	2002	2003	Variazione		Totale	2001 Disdetta	2001 Decesso	2002 Sfratto	2002 Altro	Totale	2003 Disdetta	2003 Decesso	2003 Sfratto	2003 Altro	Totale
BATTAGLIA T.ME	0	0	2	2	1	1	3	3	0	2	1		-50,0%	10	2	0	0	8	1	0	0	0	1	14
BELLUNO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CADONEGHE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NOVENTA PAD.NA	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0,0%	-50,0%	1	0	1	0	0	2	0	0	0	0	1
PADOVA	24	34	11	31	10	27	45	92	0	0	0			68	32	36	0	0	60	29	31	0	0	68
ROVIGO	1	1	1	1	0	0	2	2	1	0	0	-100,0%		20	10	0	0	10	18	4	0	0	14	44
TREVISO	21	12	29	16	17	10	67	38	31	20	19	-38,7%	-5,0%	52	52	0	0	0	84	84	0	0	0	73
VENEZIA	72	11	58	26	55	10	185	47	59	77	75	27,1%	-2,6%	17	8	9	0	0	23	11	10	2	0	24
VERONA (AGEC)	310	61	0	76	316	47	626	184	95	73	104	9,5%	42,5%						228	215	0	13	0	205
VICENZA (AMCPS)	28	31	107	30	20	47	155	108	7	12	6	-14,3%	-50,0%	26	10	14	2	0	37	13	19	5	0	64
TOTALE COMUNI	456	150	208	182	419	142	1.083	474	194	186	206	6,2%	10,8%	194	114	60	2	18	453	356	61	20	16	493

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 17 - Cessazioni (dettaglio)

ATER	Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2001				Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2002				Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2003				Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro
					Totale	% disd.	% dec	% sfratto					% altro	Totale	% disd.	% dec					% sfratto	% altro	Totale	% disd.				
BELLUNO	19	6	0	45	70	27,1%	8,6%	0,0%	64,3%	29	7	1	47	84	34,5%	8,3%	1,2%	56,0%	39	7	1	35	82	47,6%	8,5%	1,2%	42,7%	
PADOVA	135	202	2	2	341	39,6%	59,2%	0,6%	0,6%	121	180	3	2	306	39,5%	58,8%	1,0%	0,7%	142	166	4	4	316	44,9%	52,5%	1,3%	1,3%	
ROVIGO	97	0	9	30	136	71,3%	0,0%	6,6%	22,1%	111	0	4	64	179	62,0%	0,0%	2,2%	35,8%	100	0	23	19	142	70,4%	0,0%	16,2%	13,4%	
TREVISO	150	0	0	261	411	36,5%	0,0%	0,0%	63,5%	185	0	3	191	379	48,8%	0,0%	0,8%	50,4%	196	0	0	215	411	47,7%	0,0%	0,0%	52,3%	
VENEZIA *	282	0	1	687	970	29,1%	0,0%	0,1%	70,8%	292	0	8	957	1.257	23,2%	0,0%	0,6%	76,1%	246	0	14	686	946	26,0%	0,0%	1,5%	72,5%	
VERONA	61	32	0	127	220	27,7%	14,5%	0,0%	57,7%	98	36	2	70	206	47,6%	17,5%	1,0%	34,0%	58	46	0	72	176	33,0%	26,1%	0,0%	40,9%	
VICENZA	48	41	1	21	111	43,2%	36,9%	0,9%	18,9%	34	59	1	17	111	30,6%	53,2%	0,9%	15,3%	43	45	1	35	124	34,7%	36,3%	0,8%	28,2%	

Amministrazioni comunali	Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2001					Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2002					Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	2003					Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro		Disdetta	Decesso	Sfratto	Altro	
					Totale	% disd.	% dec	% sfratto	% altro					Totale	% disd.	% dec	% sfratto	% altro					Totale	% disd.	% dec	% sfratto	% altro										
BATTAGLIA T.ME	2	0	0	8	10	20,0%	0,0%	0,0%	80,0%	0	0	0	1	1	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0	1	0	13	14	0,0%	7,1%	0,0%	92,9%	0	0	0	0	0					
BELLUNO	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					
CADONEGHE	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					0	0	0	0	0					
NOVENTA PAD.NA	0	1	0	0	1	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0	1	0	1	2	0,0%	50,0%	0,0%	50,0%	0	0	0	1	1	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	28	40	0	0	68	41,2%	58,8%	0,0%	0,0%	
PADOVA	32	36	0	0	68	47,1%	52,9%	0,0%	0,0%	29	31	0	0	60	48,3%	51,7%	0,0%	0,0%	28	40	0	0	68	41,2%	58,8%	0,0%	0,0%	7	2	0	35	44	15,9%	4,5%	0,0%	79,5%	
ROVIGO	10	0	0	10	20	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	4	0	0	14	18	22,2%	0,0%	0,0%	77,8%	7	2	0	35	44	15,9%	4,5%	0,0%	79,5%	73	0	0	0	73	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
TREVISO	52	0	0	0	52	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84	0	0	0	84	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	73	0	0	0	73	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5	11	8	0	24	20,8%	45,8%	33,3%	0,0%	
VENEZIA	8	9	0	0	17	47,1%	52,9%	0,0%	0,0%	11	10	2	0	23	47,8%	43,5%	8,7%	0,0%	5	11	8	0	24	20,8%	45,8%	33,3%	0,0%	190	0	15	0	205	92,7%	0,0%	7,3%	0,0%	
VERONA (AGEC)										215	0	13	0	228	94,3%	0,0%	5,7%	0,0%	190	0	15	0	205	92,7%	0,0%	7,3%	0,0%	39	17	3	5	64	60,9%	26,6%	4,7%	7,8%	
VICENZA (AMCPS)	10	14	2	0	26	38,5%	53,8%	7,7%	0,0%	13	19	5	0	37	35,1%	51,4%	13,5%	0,0%	39	17	3	5	64	60,9%	26,6%	4,7%	7,8%										

* Solo propri. Disdetta include anche decesso

Fonte: risposte istruttorie

Tabella 18 - Piani di vendita

Tabella 18 - Piani di vendita

ATER		Data	Vigenza Inizio	Vigenza Fine	Alloggi	Alloggi venduti	% Alloggi venduti
ATER DI BELLUNO		01-gen-94	03-ago-94	31-dic-98	192	137	71,4%
		01-gen-95	26-ott-94	31-dic-98	146	102	69,9%
		01-gen-96	11-ott-95	31-dic-98	155	83	53,5%
		01-gen-97	16-ott-96	31-dic-98	140	100	71,4%
		01-gen-98	29-ott-97	31-dic-98	141	90	63,8%
ATER DI PADOVA		11-mar-94	11-mar-94	10-mar-99	2.848	850	29,8%
ATER DI ROVIGO	ex Stato	24-dic-93	01-gen-94	31-dic-98	1.124	78	6,9%
		23-dic-94	01-gen-94	31-dic-98	1.818	538	29,6%
ATER DI TREVISO		11-mar-94	11-mar-94	10-mar-99	3.662	1.784	48,7%
ATER DI VENEZIA		11-mar-94	01-gen-94	21-ago-02	5.417	919	17,0%
ATER DI VERONA		08-lug-94	08-lug-94	07-lug-95	326	162	49,7%
		07-nov-94	07-nov-94	06-nov-95	481	251	52,2%
		17-nov-95	17-nov-95	16-nov-96	134	83	61,9%
		15-nov-96	15-nov-96	14-nov-97	383	142	37,1%
		11-nov-97	11-nov-97	10-nov-98	543	223	41,1%
		23-dic-98	23-dic-98	22-dic-99	488	54	11,1%
		29-feb-00	29-feb-00	21-ago-02	55	41	74,5%
	ex Stato	10-dic-98	10-dic-98	21-ago-02	328	7	2,1%
ATER DI VICENZA		11-mar-94	11-mar-94	18-ott-04	3.065	1.331	43,4%
ATER DI BELLUNO					774	512	66,1%
ATER DI PADOVA					2.848	850	29,8%
ATER DI ROVIGO					2.942	616	20,9%
ATER DI TREVISO					3.662	1.784	48,7%
ATER DI VENEZIA					5.417	919	17,0%
ATER DI VERONA					2.738	963	35,2%
ATER DI VICENZA					3.065	1.331	43,4%
Totale ATER					21.446	6.975	32,5%

Amministrazioni Comunali	N. piani	Data	Vigenza Inizio	Vigenza Fine	Alloggi	Alloggi venduti	% Alloggi venduti
COMUNE DI BATTAGLIA T.ME	1	01-gen-95	01-gen-95	01-gen-03	28	25	89,3%
COMUNE DI BELLUNO	0						
COMUNE DI CADONEGHE	0						
COMUNE DI NOVENTA PAD.NA	0						
COMUNE DI PADOVA	1	22-feb-94	22-feb-94	31-dic-98	432	99	22,9%
COMUNE DI ROVIGO	1	23-feb-94	11-mar-94	11-mar-97	50	23	46,0%
COMUNE DI TREVISO	1	11-mar-94	11-mar-94	11-mar-99	381	0	0,0%
COMUNE DI VENEZIA	0						
COMUNE DI VERONA*	1	11-mar-94	11-mar-94	30-giu-03	1.141	330	28,9%
COMUNE DI VICENZA**	1	01-feb-94	01-feb-94	01-feb-99	836	372	44,5%
Totale Comuni	6				2.868	849	29,6%

* COMUNE DI VERONA	P.O.	11-mar-94	11-mar-94	30-giu-03	851	330
	I	28-mar-00	28-mar-00	30-giu-03	335	
	S				45	
**COMUNE DI VICENZA	P.O.	01-feb-94	01-feb-94	01-feb-99	730	319
	I	18-dic-00	18-dic-00	21-ott-02	69	37
	I	22-ott-02	22-ott-02	22-ott-04	37	16

Fonte: risposte istruttorie

legenda: P.O. = piano originario

I = integrazione

S = stralcio

APPENDICE

8. I Piani di Vicenza, cronologia e contenuti

I PIANI DI VICENZA, CRONOLOGIA E CONTENUTI.

INDICE CRONOLOGICO PIANI URBANISTICI.

Piano Regolatore Generale (Piano Marconi) approvato con DPR in data 19/12/1958.

Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano Coppa) adottato dal CC nelle sedute del 21-22 aprile 1970 n.5967/151. Il piano fu controdedotto e trasmesso in GRV nel 1972. L'approvazione definitiva avvenne con delibera della GRV n.1627 Prot. 4044 del 3 aprile 1979 e venne pubblicato nel BUR del 24 settembre 1979.

Variante Generale al PRG (Piano Vianello) adottato dal CC con deliberazioni del 27/28 luglio 1979, n. 186 e del 29/30 ottobre 1979, n. 251. La GRV con deliberazione del 14 giugno 1983, n. 3153 approvò la Variante Generale al PRG comprensiva anche delle NTA. Il provvedimento regionale venne pubblicato nel BUR del 5 agosto 1983, n. 36 e conseguentemente la Variante Generale al PRG è **entrata in vigore il 20 agosto 1983**.

Variante al PRG per l'adeguamento del Piano Servizi e della viabilità. Adottata con delibera CC del 16 marzo 1990, n. 82. Controdedotta con delibera del CC del 25 maggio 1992, n. 52. Approvata con modifiche d'ufficio con delibera GRV del 22 febbraio 1994, n. 760. La GRV ha risposto alla sospensione del Commissario del Governo con delibera del 19 aprile 1994, n. 1687. Pubblicata nel BUR del 31 maggio 1994, n. 45. **Entrata in vigore il 15 giugno 1994**.

Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde. Adottato con delibera CC del 13 marzo 1995, n. 93. Inviato alla Regione Veneto il 5 giugno 1995. Esaminato dalla CTR il 20 settembre 1996 con parere favorevole n. 165. Approvata con delibera GRV del 9 gennaio 1996, n. 27. Pubblicata nel BUR del 15 marzo 1996, n. 26. **Entrato in vigore il 31 marzo 1996**.

Variante al PRG relativa al territorio rurale (Dolcetta) ai sensi della Legge Regionale 5 marzo 1985, n. 24 e Legge Regionale 11 marzo 1986, n. 9. Adottata con delibera del CC del 21 settembre 1994, n. 100. Controdedotto con delibera CC del 13 marzo 1995, n. 83. Inviata alla Regione Veneto il 4 luglio 1995. Esaminata dalla CTR nelle sedute del 6 novembre 1996, arg. n.361 e del 15 gennaio 1997, arg. n.10. Approvata con modifiche d'ufficio dalla GRV con provvedimento del 10 giugno 1997, n. 2103. Pubblicata nel BUR del 4 luglio 1997, n. 54. **Entrata in vigore il 20 luglio 1997**.

Variante al PRG a seguito dell'adeguamento della cartografia del PRG a mezzo di strumenti informatici (Lucato). Adottata con delibera CC del 8 marzo 1995, n. 68. Controdedotto con delibera CC del 26 marzo 1996, n. 24. Inviata alla Regione Veneto il 26 aprile 1996. Esaminata dalla CTR il 25 febbraio 1998, arg. n. 51. La Variante è stata approvata, con modifiche d'ufficio, dalla GRV con provvedimento del 14 luglio 1998, n. 2676. Pubblicata nel BUR del 4 agosto 1998, n. 70. **Entrata in vigore il 19 agosto 1998**.

Variante al PRG per la frazione di Casale. Adottata con delibera CC del 8 marzo 1995, n. 70. Controdedotto con delibera del CC del 21 maggio 1996, n. 33. Inviata alla Regione Veneto il 17 novembre 1996. Esaminata dalla CTR 17 dicembre 1997, arg. n. 451. La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla GRV con provvedimento del 13 maggio 1998, n. 1648. Pubblicata nel BUR del 19 giugno 1998, n. 54. **Entrata in vigore il 5 luglio 1998.**

Variante art. 24 e 25 delle NTA (zone SP e F). Adottata con delibera CC del 7 dicembre 1999, n. 80. Controdedotto con delibera CC del 14 marzo 2000, n. 23. Inviata alla Regione Veneto il 16 marzo 2000. Esaminata dalla CTR nella seduta del 7 aprile 2000. La Variante è stata quindi approvata, con modifiche d'ufficio, dalla GRV con provvedimento del 14 luglio 2000, n. 2211. Pubblicata nel BUR del 8 agosto 2000, n. 71. **Entrata in vigore il 23 agosto 2000.**

Variante parziale al PRG relativa alle frazioni di Campedello, Maddalene, Polegge, Settecà. Adottata con deliberazione del CC n. 47 del 2 e 3 giugno 1998 alla quale è stato controdedotto con provvedimento del CC n. 27 del 3-10-19 aprile e 8-29 maggio 2001. Approvata, con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della LR N. 61/1985 fatta eccezione per l'area del PAC 3 della frazione di Campedello per la quale è stata proposta la procedura dell'art. 46 della stessa LR n. 61/1985, dalla GRV con provvedimento n. 3055 del 29 ottobre 2002; pubblicato nel BUR del 26 novembre 2002, n. 114. Divenuta efficace l'11.12.2002. Controdedotto al PAC 3 di Campedello a seguito dell'approvazione regionale, ai sensi dell'art. 46 della LR N. 61/1985, con provvedimento del CC n. 7 dell'11.02.2003: approvato definitivamente con provvedimento della GRV n. 2788 del 12.09.2003. **Divenuto efficace il 22.10.2003.**

Variante al PRG conseguente all'approvazione del Piano di Settore della rete degli itinerari ciclabili, ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. g) ed l) della LR N. 61/1985, e modifica dell'art. 18 del Regolamento Viario. Adottata e approvata con provvedimenti del CC n. 46 del 12.07.2001 e n. 65 del 08.10.2002. **Divenuta efficace il 09.01.2003.**

Variante parziale al PRG, relativa alle frazioni di Longara, S. Croce Bigolina, Tormeno, Debba, S. Pietro Intrigogna, Bertesina, Ospedaletto e Anconetta con Saviabona, ai sensi dell'art. 50 comma 3 della LR n. 61/1985, adottata con deliberazione del CC n. 10 del 11-12.02.2003 alla quale è stato controdedotto con provvedimento n. 51 del 27.10 e 2-3.11.2005; approvata, con modifiche d'ufficio, con provvedimento delle GRV n. 3089 del 21.10.2008, pubblicato nel BUR n. 93 del 11.11.2008. **Divenuta efficace il 26.11.2008.**

Si segnala inoltre il seguente strumento, per la sua rilevanza ai fini urbanistici:

Programma di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) ai sensi del D.M. 8 ottobre 1998, n. 1169, promosso con delibera di Giunta Comunale n. 669 del 25 agosto 1999 e presentato al Ministero con nota 25 agosto 1999, P.G. n. 21904, finanziato con D.M.

28/03/2001, D.M. 17/05/2001 e D.M. 10/07/2003. Sottoscritto il protocollo d'intesa ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.M. 8 ottobre 1998 in data 22 marzo 2002. Stipulato l'Accordo Quadro con il Ministero in data 30 maggio 2003.

APPENDICE

9. Il sistema del verde nel nuovo PAT di Vicenza

DALL'ARCHITETTURA AL PAESAGGIO

Il sistema del verde nel nuovo PAT di Vicenza

Premessa

L'attenzione per le problematiche ambientali costituisce senza dubbio un importante elemento di novità nell'approccio pianificatorio della Regione Veneto, così come viene formulato nella L.R.n.11 del 23 aprile 2004. All'art. 2 che ne descrive le finalità si parla esplicitamente di rispetto delle risorse naturali, salvaguardia delle identità storico-culturali e tutela del paesaggio (cfr. capoversi a, b, e c). Ma l'approccio urbanistico, che necessariamente si traduce in sistemi di prescrizioni e vincoli, rischia di non cogliere pienamente le potenzialità che la lettura del territorio attraverso le categorie del paesaggio può apportare. I valori estetici afferenti queste ultime infatti, difficilmente possono essere controllati attraverso elementi quantitativi e prescrittivi astratti, necessitando piuttosto del momento creativo del progetto. A fronte del pur importante contributo costituito dall'analisi contenuta nella Relazione Settore Rurale-Ambientale, questo documento intende porre le premesse per un approccio progettuale-creativo che potrà trovare adeguata declinazione in uno specifico Piano del Verde il quale, invertendo la logica dei processi pianificatori sin qui prodotti in Italia, dovrebbe diventare elemento di supporto del Piano degli Interventi.

Il verde come elemento di permanenza

Le città sono momenti di incontro, materializzatisi sotto forma di muri, strade, case, luci, piazze, sale, stanze, fiere, teatri, fontane, bagni, terme... Esse rappresentano la costruzione dello scenario che si definisce come propiziatore dell'incontro,

e del risultato costruttivo dell'incontro medesimo. Le città sono fatte del tempo dell'incontro e del tempo che lo anticipa. Le città, in questo senso, sono fatte di tempo, ancor prima che di spazio, e sono scolpite nel tempo. Paesaggi dalla dinamica velocissima, esse crescono e decrescono in complessità e numero di abitanti, estendendosi su superfici che vengono riempite di segnali, che si relazionano in modo più o meno complesso con altri segnali preesistenti. Le città sono piattaforme di raccolta dei segnali delle relazioni che le hanno determinate, e presentano tracce costantemente nuove che marciano relazioni sempre diverse.

Le città nascono, crescono, maturano, invecchiano, ringiovaniscono, decrescono e muoiono; sono frutto del caso, o di gesti straordinariamente premeditati e accuratamente pianificati, e racchiudono in sé il meraviglioso e l'abominevole, l'ordine e il caos, tutto e il contrario di tutto.

Le città si sovrappongono lentamente ai territori che le precedono, tentando di cancellare o di conservare i segnali fondamentali della loro organizzazione. Esse si trasformano sempre, strumenti dell'incontro e del modo di incontrarsi e, in questa trasformazione, rivelano, a volte più a volte meno, il loro passato - geologico, zoologico, idrografico - ravvivando strati sempre presenti o sotterrando con raddoppiata convinzione.

Le città non possono smettere di essere pensate in modo dinamico, attraverso metodologie capaci di contenere, oltre all'intensità della fiducia cieca e alla profondità di convinzione nella direzione della trasformazione, anche l'esitazione, l'errore, il tentativo, il ripensamento.

Le città sono fatte di affermazione, di convinzione, dei marchi e dei segni di tale convinzione, ma anche della loro assenza, di spazi intermedi, di silenzi, di vuoti, di spazi di riserva lasciati in attesa, perché sia possibile ricevere l'iscrizione del futuro, delle convinzioni future e dei loro segni.

Le città rivelano l'accumulazione di segnali nel corso del tempo, e anche la loro sovrapposizione, con maggiore nitidezza e

intensità di qualsiasi altro territorio di trasformazione. E la durata di tali segnali è proporzionale alla convinzione che presiede al gesto che li genera. Nelle città, la quantità di informazioni accumulate e la velocità con cui esse diventano obsolete sono enormi, ma rispetto ad altri territori costruiti - come ad esempio quello agricolo - la convinzione che accompagna ogni gesto, in ogni momento, è molto grande.

E di conseguenza altrettanto lunga è la permanenza dei segni; o perlomeno questi risultano meno effimeri che in altri sistemi di trasformazione, o semplicemente si sostanziano attraverso l'utilizzo di materiali più duraturi. Eppure, allo stesso tempo, e per quanto possa sembrare paradossale, la durata di questi segni è meno persistente di quanto avvenga nel territorio agricolo.

Analizzando le città contemporanee, attraverso la rete di vincoli e protezioni che negli ultimi decenni si è sviluppata rispetto ai segnali del passato, troviamo una porzione fisica della città caratterizzata da una grande immobilità, e un'altra caratterizzata da una grande dinamicità. Dal momento che i processi di crescita spaziale seguono una logica centrifuga, le zone di maggiore immobilità si situano generalmente nel centro, mentre quelle di maggior dinamicità si trovano nella periferia. La periferia può essere definita come un territorio urbano senza maturità, una sorta di città adolescente, incapace e priva di conoscenze sulle relazioni che, una volta giunta alla maturità, dovrà per forza di cose e per necessità di armonia imparare a stabilire.

Ma un'analisi più dettagliata dell'immobilità urbana, ossia della durata dei segnali nell'ambito urbano, ci fa capire che un maggiore carattere di permanenza coincide proprio con quelle parti apparentemente meno compromesse fisicamente: le zone verdi. Questa resistenza alle trasformazioni deriva non tanto dalla durata fisica dei materiali, dal momento che nel loro caso la cancellazione dei segnali sarebbe facile, ma dalla relazione che le persone stabiliscono con quegli spazi e quei luoghi: relazioni di affetto, relazioni di carattere emotivo.

Ciò significa, in definitiva, che ripensare una città a partire dalla sua struttura del verde corrisponde a incardinarla su ciò che essa contiene di più definitivo, di più duraturo, di meno condizionato da circostanze, occasionalità e accidentalità.

Il superamento di un approccio fenomenologico

La Relazione Settore Rurale-Ambientale evidenzia, nell'analisi dell'uso del suolo, che oltre la metà del territorio comunale è costituita da aree agricole o da ambiti comunque di valenza ambientale quali quelli fluviali o i parchi urbani. L'attività produttiva del primario costituisce ancora un importante realtà con oltre 100 aziende vitali. E sono anche stati individuati 15 ambiti ecosistemici omogenei arrivando alla valutazione della qualità ambientale espressa.

Ma l'approccio allo studio di una caratterizzazione tipologica del verde deve trascendere la questione delle varie classificazioni normalmente stabilite, che trattano fondamentalmente di aspetti dimensionali, per affrontare concretamente le questioni tipologiche sugli usi, tentando di comprendere il carico a cui è soggetto lo spazio, e la capacità di soddisfare tale carico.

Le connessioni urbane, paesaggistiche e ambientali, hanno lo scopo di individuare e assicurare un criterio naturale ed ecologico di uso dello spazio, concretizzando così la costruzione effettiva di una struttura di cui il sistema del verde e i fiumi facciano parte sostanziale. Questo criterio di connessione mira a rendere continue le aree verdi, considerando l'insieme, anziché la semplice somma delle parti, tanto in termini ecologici quanto in termini collettivi, sociali, comunitari e percettivi.

Si tratta quindi di costruire un vero e proprio sistema dove le aree fluviali e gli argini dei fiumi cittadini e di alcune rogge si affermino come corridoi ecologici fruibili, legati ai percorsi ciclo pedonali strutturati dal centro alle periferie. E dove il verde urbano esistente e di progetto siano collegati tra

loro senza soluzione di continuità, come ad esempio nel previsto sistema del verde di Monte Berico, dal bosco periurbano di Ponte del Quarelo alla Valletta del Silenzio, oppure come previsto per la rete di verde urbano della Spina Ovest dall'area FTV fino al Dal Molin.

In altre parole la "questione del verde", a Vicenza, deve passare attraverso la costruzione di una **cultura di rete** e di una consapevolezza del significato profondo che è posto alla base del **patrimonio verde**, tanto riguardo ai singoli oggetti (luoghi che possono diventare importanti in termini di situazione, realtà fisica e/o simbolica come, ad esempio, le molte formazioni lineari arboreo-arbustive presenti nel territorio comunale, gli argini dei fiumi, il reticolo dei sistemi di irrigazione, etc.), quanto riguardo al sistema connesso. Ciò implica che sia lo spazio verde urbano che quello agricolo e ludico-periferico debbano far parte di un unico sistema di connessioni.

Il verde come elemento di connessione

L'obiettivo della costituzione di un sistema connesso può essere raggiunto mediante un insieme di interventi da inscrivere all'interno di tre grandi categorie: a) lo sfruttamento delle penetrazioni fluviali; b) il recupero di aree pubbliche o dismesse; c) la creazione di nuove centralità all'interno dei quartieri periferici.

a) Lo sfruttamento delle penetrazioni fluviali

I fiumi hanno sempre svolto un ruolo fondamentale nella storia della città, per molteplici ragioni legate alle necessità utilitaristiche, di comunicazione, nonché per stimolare lo sviluppo industriale. In tempi più recenti la città ha voltato le spalle ai suoi fiumi, rendendoli luoghi non frequentabili, a volte pericolosi. Eppure diverse tracce di un passato in cui i fiumi erano luoghi intensamente vissuti sono ancora visibili, in particolare nel centro storico.

Il sistema delle penetrazioni fluviali di Vicenza, costituito dai fiumi (Retrone, Bacchiglione, Astichello, Tesina), nonché dai torrenti (Orolo), dalle principali rogge (Caveggiara, Tribolo, Seriola, Dioma, Riello) e dai numerosi canali di collegamento, può diventare una rete capillare di collegamento urbano, pedonale e ciclabile, che unisce le aree, i quartieri e i parchi posti lungo il percorso, valorizzando anche luoghi oggi considerati "marginali" laddove, al contrario, essi rappresentano un'enorme ricchezza ambientale e paesaggistica. Emblematico, a questo proposito, è il caso della roggia Dioma, quale asse portante di una possibile riqualificazione dell'intera zona industriale Ovest, così come emerso dai risultati del workshop "Previsioni" (Vicenza 2009). Ma non meno rilevanti sono i casi del previsto "Parco Astichello" o del cuneo fluviale Bacchiglione/Riviera Berica, comprendente l'oasi naturalistica di Casale e il sistema delle ville storiche sulle pendici orientali dei colli Berici.

b) Il recupero di aree pubbliche o dismesse

L'interconnessione di aree a verde pubbliche, fra loro o con altre aree ad alto potenziale di trasformazione, può essere realizzata mediante interventi relativamente semplici, e può dare risultati apprezzabili anche con investimenti economici limitati. In questo caso è il sistema complessivo che conferisce valore aggiunto ai singoli elementi, proiettandoli in una dimensione più ampia e di valenza urbana generale.

Numerosi sono gli ambiti nei quali è possibile intervenire. Di seguito una sintesi dei casi più evidenti o interessanti:

- La rete "Spina Ovest", a partire dall'area FTV attraverso campo Marzo, Giardini Salvi, area ex Domenichelli, Teatro Comunale, ex Zambon, e di qui nelle due direttrici: verso Cattane - Monte Crocetta - Bosco delle Maddalene, e verso viale Trento - Dal Molin.
- La rete "Dal Ponte degli Angeli al nuovo tribunale", lungo il corso urbano del Bacchiglione attraverso piazza

Matteotti, viale Giuriolo e l'ex GIL, stadio, università, tribunale, fino all'arco delle scalette.

- La rete "Monte Berico" dal bosco di Ponte del Quarelo attraverso parco Retrone, villa Bedin-Aldighieri, Piazzale della Vittoria, Villa Guiccioli, Valletta del Silenzio.
- La rete "Sistema Verde delle Mura" lungo il perimetro urbano del centro storico, con il parco della Rocchetta, viale Mazzini, e l'area di S. Rocco a Ovest; parco Querini a Nord; parco delle Piarde (da S. Caterina alla scuola Vittorino Da Feltre) a Est.

c) Nuove centralità nei quartieri periferici

Un sistema di verde interconnesso necessita anche di numerose "isole ambientali" diffuse nei quartieri periferici: aree verdi di dimensione più ridotta, capisaldi di una riconquista ambientale della città, ma necessariamente mantenuti in forte relazione con la rete generale. Anche in questo caso si tratta di lavorare con i "vuoti" lasciati liberi dallo sviluppo urbano: spazi verdi esistenti, strade che possono essere chiuse al traffico, nei quali realizzare interventi di arredo urbano "paesaggistico". Di seguito alcuni casi esemplificativi: l'area "ex Lanerossi" ai Ferrovieri, l'area lungo via Rossini a S. Lazzaro, l'area dell'ex Centrale del Latte a S. Bortolo, l'area delle Montagnole in via Riello, le aree verdi di S. Pio X.

Patrimonio verde e realtà culturale

L'attribuzione di un significato patrimoniale al verde urbano, come affermato in precedenza, deve anche consentire di trasformare gli spazi verdi in funzione del **tema della fruizione culturale di Vicenza**, sia in quanto luoghi di percorrenza turistica, sia come matrice di collegamento tra i vari siti da visitare. Tale realtà patrimoniale dovrà essere coltivata e

incentivata anche attraverso guide turistiche, articoli e documenti di divulgazione, e altre forme di *marketing* urbano. L'intersezione/sovrapposizione tra la "realtà verde" e la "realtà culturale" di Vicenza - con riferimento al turismo culturale tematico (tessuto storico, architetture palladiane, monumenti, musei, etc.) - deve giovare anche dell'uso dell'arte, promuovendo interventi di *land art* o di altre espressioni comunicative e artistiche negli spazi aperti.

Verso il piano degli interventi

Per quanto riguarda la necessaria trasposizione verso il Piano degli Interventi, deve essere considerata una azione concertata che si svolgerà in tre momenti distinti, dalla conoscenza e analisi, per giungere alla regola. I diversi momenti sono finalizzati all'individuazione di una o più strategie di intervento mirate alla valorizzazione del verde esistente, e al suo incremento secondo scelte strategiche. La matrice analitica ha quindi lo scopo di definire gli ambiti di intervento e le azioni. Per fornire gli strumenti operativi adeguati, è necessario produrre, infine, un sistema di regole e una pianificazione di livello superiore, in grado di tradurre le scelte strategiche in azioni concrete di costruzione del paesaggio.

Di seguito una proposta di sequenza logica delle azioni da porre in atto.

1 Attività propedeutica

Raccolta, verifica e aggiornamento degli studi paesaggistico-ambientali prodotti negli ultimi anni dal Comune di Vicenza.
Censimento tipologico del verde.

2 Matrice analitica dello *status quo*

Stato/manutenzione - analisi dello stato vegetativo e della condizione manutentiva dei singoli individui ed aree.

Modalità di uso - verifica della fruizione delle aree, individuate per categorie significative e livelli di accessibilità.

Fruibilità - verifica della condizione fisica e topografica dell'area, dei vincoli e delle restrizioni esistenti.

Funzione ecologica - analisi della condizione della singola area all'interno della rete ambientale e sociale del territorio.

Potenziale programmatico - verifica della capacità di attrarre o attuare programmi funzionali, comunque in una logica di rete e di complementarità con il territorio.

3 Strategia di crescita del verde

Analisi della condizione urbana, specie nelle situazioni di periferia e nelle zone produttive.

Verifica delle opportunità di connessione urbana ed ecologica.

Individuazione di linee preferenziali di connessione ed espansione.

4 Strumenti operativi

Regolamento del verde.

Piano degli interventi sul verde.

Piano generale delle manutenzioni.

Piano generale di programmazione del verde.

Piano di marketing del verde.

5 Sistema infrastrutturale

Necessità di integrare in termini di paesaggio le nuove infrastrutture viabilistiche tangenziali al centro urbano che tagliano in modo netto il territorio. Mitigazione e progetto di costruzione di un paesaggio.

6 Temi di analisi e di progetto

Individuazione degli spazi a verde consolidati e gli spazi a verde agricolo - produttivo con valenza paesaggistica - in particolare qualora nelle vicinanze di edifici storici.

7 Valore patrimoniale del verde - capitale fisso sociale e culturale

Promozione e sviluppo di una coscienza del valore (inteso in senso strettamente patrimoniale) del verde esistente, sia nei confronti degli Enti Pubblici che dei singoli cittadini. Allo stesso modo, si tratta di valorizzare opportunamente il verde come risorsa culturale (patrimonio culturale) nei confronti degli organismi deputati alla gestione di tali risorse.

8 Valorizzazione dell'esistente anche attraverso nuove acquisizioni

Il patrimonio verde è un bene che si apprezza o deprezza, anche in funzione del suo stato di manutenzione e dell'uso che ne viene fatto. Per valorizzarlo è pertanto necessario porre in atto azioni mirate al restauro, alla riqualificazione e anche alla nuova acquisizione e realizzazione di aree verdi. Grazie alla valorizzazione del patrimonio, sarà possibile aumentare il grado di affezione della collettività verso questi spazi.

9 Turismo culturale (Palladio, Vicenza città Unesco, entrambi collegati al patrimonio naturale), per mettere in rapporto simbiotico le architetture monumentali con le aree verdi circostanti, e per strutturare un sistema di relazione tra le eccellenze artistico/architettoniche mediante il connettivo ecologico. Ecologia, in questo caso, intesa come sistema riconosciuto di tipo sociale, culturale, ambientale ed urbano. (cfr. Reiner Banham).

10 Nuovi usi delle aree verdi (arte, attività culturali, gioco, etc.) da organizzare intorno alle opportunità e alle vocazioni delle diverse aree, in maniera selettiva e specifica.

Lisbona, 21 agosto 2009

João Nunes