

Un bilancio che parla positivo e che anticipa i grandi obiettivi dell'anno in corso

Il presidente dell'ATER di Padova, avvocato Andrea Drago, riepiloga i brillanti risultati nello scorso esercizio e "scopre" gli obiettivi dell'anno in corso. E chiama a raccolta sia il personale che il vertice dell'Azienda.

In questo numero di *Ater Padova Informa* mi sento in dovere di presentare alcuni dati del Bilancio consuntivo 2000 approvato dal Consiglio di Amministrazione il 26 giugno 2001.

L'anno 2000 sotto l'aspetto istituzionale dell'Azienda, è stato piuttosto travagliato in quanto l'Amministrazione dell'azienda è stata retta da ben quattro Presidenti diversi ed in particolare:

- q dal compianto ing. Galileo Costa, venuto a mancare i primi giorni del mese di maggio;
- q dal dott. F. Marcato dal 5 maggio al successivo 14 ottobre;
- q dal Commissario regionale dal 15 ottobre al 6 dicembre;
- q dal sottoscritto, avvocato Andrea Drago, entrato in carica lo scorso 7 dicembre.

Quindi, pur avendo partecipato in modo marginale ai risultati economici conseguiti dall'Azienda nell'esercizio 2000, sono orgoglioso di mettere in luce le fondamentali parti economiche, finanziarie e gestionali dell'Azienda.

L'esercizio 2000 presenta un utile, al netto degli oneri fiscali ed accantonamenti, di lire 806.649.524 grazie alle costanti azioni condotte per il contenimento e la razionalizzazione dei costi e delle spese di gestione. Gli investimenti per nuove costruzioni e recupero edilizio realizzati dall'Azienda nell'esercizio sono risultati pari a lire 12.308.603.972 con un valore per addetto di circa 232 milioni di lire.

I ricavi da canoni di locazione sono risultati pari a lire 19.580.921.320, con un valore per addetto di 369 milioni di lire; se si considera poi il totale del valore della produzione, pari a lire 31.132.642.165, il valore pro capite riferito a ciascun operatore della struttura, risulta essere di 587 milioni.

Il valore della produzione nel 2000 ha raggiunto l'incremento del 4,13% rispetto all'esercizio precedente.

L'Azienda è intervenuta sul proprio patrimonio abitativo con interventi di ristrutturazione, manutenzioni straordinarie, messa a norma impiantistica ex legge 46/90, sistemazioni di aree esterne di pertinenza ai fabbricati. A tale proposito, un dato significativo è quello riguardante le risorse finanziarie impiegate per interventi manutentivi di natura ordinaria pari a lire 5.275.329.456 che rapportate ai ricavi da canoni hanno un'incidenza del 26,94%.

Nel Comune di Padova è stata completata la realizzazione di n° 37 alloggi di nuova costruzione ed il recupero edilizio di tre importanti cantieri in Padova: centro storico, via Citolo da Perugia 92-98, Via N. Orsini e di Via M. Sanmicheli.

Circa la legge 24 dicembre 1993 n° 560 recante "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", e la successiva approvazione da parte della Regione del Veneto (provvedimento n° 912 del 11/3/94) del Piano Generale quinquennale di vendita, la dismissione del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica ha registrato la vendita di n° 91 alloggi per un ricavato di lire 8.147.695.680; va ricordato che il corrispettivo della cessione ai sensi della citata L. 560/1993, va determinato sulla base del valore catastale e non su quella di mercato dell'immobile.

Le assegnazioni agli aventi titolo sono state n° 68 per le nuove costruzioni e n° 207 per "turn over", cui corrisponde un totale di ben 275 nuove assegnazioni ERP nell'anno.

E' proseguita l'attività dello sviluppo aziendale, migliorando le tecnologie informatiche e la formazione del personale, con l'obiettivo di gestire le innovazioni ed i cambiamenti organizzativi.

Tutti questi risultati qualificano positivamente l'attività svolta dall'Azienda, che non solo dimostra di essere in grado di adempiere i compiti affidati dallo Stato e dalla Regione, ma che si pone come soggetto animato da proprie "strategie d'impresa" che le consentono di affrontare autonome iniziative all'interno delle direttive impartite dagli enti di programmazione, tuttavia non trascurando le funzioni sociali che ancora le vengono assegnate, anzi esaltandole.

In quest'occasione, però, non posso non esprimere alcune considerazioni per quanto concerne il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica e la questione dell'elevato carico fiscale. Infatti il prelievo tributario complessivo per l'ATER è stato nell'esercizio 2000 di lire 8.050.165.714, pari a ben 1.077.522 lire per ogni alloggio locato. Ciò ha inciso sulle entrate da canoni per il 41,11%.

E' evidente quindi l'esigenza di inoltrare richiesta al legislatore di ridefinire urgentemente la politica e le norme che regolano i canoni di locazione ERP, con l'obiettivo, almeno, di garantire la copertura del carico fiscale medio gravante su ogni alloggio, oltre ovviamente al costo di gestione degli alloggi stessi.

In tal senso sono state avanzate a più riprese – e a tutti i livelli – pressanti richieste. In particolare alla Regione del Veneto è stata proposta una revisione della normativa regionale vigente.

Devo ricordare, infine, gli eventi che hanno maggiormente caratterizzato la gestione aziendale durante l'ultima parte dell'esercizio.

- In data 22 dicembre 2000 l'Azienda ha sottoscritto con il Comune di Padova una convenzione con la quale ha assunto la gestione complessiva del patrimonio abitativo, pari a circa 1600 alloggi, con effetto dal 1 gennaio 2001 e per la durata di 15 anni.
- Nel corso dell'esercizio 2000 l'Azienda ha espletato la gara per l'appalto del servizio energia-calore, comprendente la fornitura di combustibile, l'esercizio, la manutenzione ordinaria degli impianti termici, nonché l'esecuzione di lavori straordinari di adeguamento normativo e di realizzazione del telecontrollo per 41

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

centrali termiche, di cui 15 in Padova città e 26 nei comuni della provincia. Un dato che vale 831 alloggi serviti: 698 in Padova città e 133 nei comuni della provincia.

- Sempre nel corso dell'esercizio 2000 l'Ater ha proseguito nelle attività connesse alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio rientranti nell'ambito del "Contratto di quartiere" Savonarola. In particolare, è stato concluso il progetto esecutivo e sono state espletate tutte le procedure della gara d'appalto previste per l'affidamento dei lavori. Ancora, sono state completate le progettazioni ed espletate le gare di appalto relative al bando di concorso indetto dalla Regione Veneto per la realizzazione di alloggi ERP, di cui alla D.G.R.V. n. 4882/98.
- L'Ater ha infine partecipato al bando di concorso indetto dalla Regione Veneto di cui alla D.G.R.V. n. 2263 del 17/07/2000, relativo alla localizzazione di programmi integrati ex art.16 legge 179/92 e di recupero urbano ex art.11 legge 493/93, ottenendo il finanziamento, pari al 50% cadauno, di n. 11 interventi in Padova e Provincia, per la realizzazione di oltre 80 alloggi e circa 6 sale polivalenti.

Le conclusioni che si traggono confermano il quadro aziendale positivo, non solo leggendo i risultati del Bilancio consuntivo relativo all'anno 2000, ma soprattutto guardando allo sviluppo della azienda, il quale è caratterizzato da un reale indirizzo e percorso imprenditoriale.

A questo punto, voglio soffermarmi brevemente sul primo semestre dell'esercizio in corso.

Ritengo che il 2001 potrà essere in qualche misura un anno importante di svolta. Le ragioni e le occasioni possono essere così riassunte.

- La Giunta Regionale, ed in particolare l'assessore delegato alle Politiche Abitative, hanno dimostrato una chiara consapevolezza dell'urgenza di modificare il quadro normativo delle ATER. Come si è prima ricordato, anche la nostra Azienda è stata chiamata a riformulare importanti proposte al riguardo. Anche dal

Governo Nazionale, da poco rinnovato, possiamo attendere importanti novità legislative.

- Il Comune di Padova ha proposto all'Azienda iniziative di grande respiro, per molti aspetti problematiche ed impegnative, ma stimolanti e prontamente raccolte.
- Se alle proposte seguiranno (come auspicio) i fatti, l'ATER di Padova vedrà grandemente accresciuto il proprio ruolo centrale nelle politiche della casa in Padova e nella sua Provincia.
- L'Azienda è chiamata anche ad interessarsi ad operazioni immobiliari fino ad oggi mai praticate: mi riferisco alle insistenti domande, avanzate da numerose Amministrazioni comunali, affinché l'Azienda costruisca caserme ed alloggi per le Forze dell'Ordine. E' questa una sfida alla quale l'Azienda non vuole sottrarsi.
- Il problema costituito dai crescenti flussi migratori di extraeuropei, apre nuovi scenari e chiede interventi concreti. Di concerto con la Regione, con le Associazioni degli Imprenditori e con gli Enti Locali, l'ATER dovrà dare il proprio importante apporto.
- Così come sollecitato dalla Regione e dal Governo Centrale, un'accresciuta attenzione dovrà essere rivolta al settore dell'abitazione per anziani autosufficienti. Anche questo, in definitiva, comporterà per la nostra ATER un ulteriore accresciuto impegno.

Ora, per far fronte ad una massa di impegni quale ho fin qui sommariamente tratteggiato, occorre avere a disposizione il concorso di più fattori: un personale motivato, preparato e disponibile; una ottimale condizione finanziaria; una volontà chiara del Consiglio d'amministrazione di procedere su strade nuove.

Avv. Andrea Drago, Presidente ATER di Padova

Bilancio 2000: i conti tornano

Lo scorso 26 giugno il consiglio di amministrazione dell'ATER ha approvato il conto consuntivo relativo all'esercizio 2000. L'utile d'esercizio ha superato gli 800 milioni.

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

Ma è tutto il quadro relativo alla produzione dell'azienda che mostra un significativo passo in avanti.

Presentando un utile netto di 806.649.524 lire, che verrà destinato ad integrare il fondo di riserva ordinario come previsto dall'art. 34 dello Statuto, il consiglio di amministrazione dell'ATER il 26 giugno scorso, ha approvato il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2000.

Dall'esame delle varie voci di bilancio, il dato positivo mette in luce il miglioramento dell'attività gestionale (aumento delle entrate da canoni) e finanziaria (aumento degli interessi attivi) ed il rafforzamento della struttura organizzativa (informatizzazione dei servizi e qualificazione del personale).

In dettaglio, dall'esame del Conto Economico si rileva:

- un valore della produzione pari a lire 31.132.642.165, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di lire 1.234.869.912, pari al 4,13%; i ricavi delle vendite (relative alla gestione caratteristica non riguardanti beni strumentali) e delle prestazioni (canoni di locazione, corrispettivi diversi, rimborsi e proventi di competenza) hanno realizzato un aumento di lire 1.097.985.796, pari al 4,70%;
- un costo della produzione pari a lire 28.471.018.312, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di lire 1.840.185.157, riguardante soprattutto i maggiori costi per servizi, ed in particolare le maggiori spese di manutenzione (pronto intervento, riatto alloggi e manutenzione ordinaria programmata) e per interventi edilizi (consulenze esterne per progettisti, collaudi, ecc.);
- una gestione finanziaria con un saldo positivo pari a lire 819.888.567, con un consistente aumento rispetto all'esercizio precedente di lire 515.376.819, determinato principalmente dagli investimenti mobiliari finanziari effettuati durante l'anno;
- una gestione straordinaria con un saldo positivo pari a lire 227.861.664, con un incremento rispetto all'esercizio precedente di lire 203.611.358, determinato dall'aumento delle sopravvenienze attive e la diminuzione di quelle passive.

Ed ancora, il prelievo fiscale incide sul valore della produzione per il 25,86%. Nel dettaglio:

IRPEG esercizio 2000 sull'attività d'impresa	Lit. 2.478.731.910
Imposte differite	Lit. -2.634.350
IRAP sul valore della produzione	Lit. 426.627.000
ICI sul patrimonio immobiliare	Lit. 3.180.309.000
Imposta di registro e di bollo	Lit. 263.357.323
IVA indetraibile pro rata	Lit. 1.440.825.430
Altre imposte e tasse pari a lire:	262.949.397

Totale Lit. 8.050.165.714

L'esame dello Stato Patrimoniale rileva che:

- le immobilizzazioni, al netto dei fondi di ammortamento, risultano essere pari a lire 221.311.242.281, con un incremento di lire 6.817.828.788, pari al 3,18% a

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

seguito dell'andamento degli investimenti dell'esercizio e al conseguente incremento delle immobilizzazioni materiali;

- l'attivo circolante risulta pari a lire 85.486.731.013, con un incremento di lire 10.876.847.463, pari al 14,58% dovuto ad una maggiore disponibilità di fondi vincolati in Tesoreria Unica;
- il patrimonio netto risulta essere pari a lire 220.404.846.145 con incremento di lire 8.943.216.055;
- i fondi per rischi ed oneri passano da lire 2.736.413.030 del 1999 a lire 2.296.278.840 del 2000 a seguito di un maggior utilizzo del fondo imposte differite, non compensato totalmente dall'accantonamento al fondo manutenzione alloggi;
- il fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro dei dipendenti, pari a lire 2.063.994.427, rappresenta la totalità del debito maturato nei confronti degli stessi al 31/12/2000;
- i debiti passano da lire 72.987.774.979 del 1999 a lire 82.011.453.882 con un incremento pari al 12,36%.

Entro l'anno 118 nuovi alloggi

E' il dato più significativo dei lavori che in questo periodo stanno interessando 7 cantieri. Altrettanti alloggi saranno poi realizzati entro la fine del prossimo anno. Di rilievo anche i lavori che riguardano la costruzione di 6 sale polivalenti e di 7 locali commerciali.

Settembre, tempo di bilanci. In particolare, all'Ufficio Lavori è il momento di verificare la situazione dei cantieri dopo la pausa estiva. Ciò per programmare lavori ed interventi dei prossimi mesi sino alla fine dell'anno.

Per tale scadenza, verranno consegnati 118 alloggi distribuiti in 7 interventi terminati in questo periodo o in via di finitura.

Circa altrettanti alloggi saranno invece completati entro la fine del 2002. A questi vanno aggiunte alcune strutture come le 6 sale polivalenti e i 7 locali commerciali che l'ATER è impegnata a realizzare insieme ad alcuni edifici in costruzione.

Nella tabella riportata di seguito, vengono riassunte le caratteristiche descrittive e le situazioni di tutti i cantieri dell'ATER relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni; in essa, oltre alla tipologia vengono riportati per ciascun intervento il numero degli alloggi, l'importo netto dei lavori da eseguirsi e la data di consegna dei lavori alle imprese appaltatrici.

Più qualità per il servizio energia-calore

Migliorati i servizi di fornitura energia-calore e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento centralizzati. Con il nuovo appalto affidato alla ditta "Energy Service srl" di Trento, è prevista la realizzazione del

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

telecontrollo su tutti gli impianti termici dell'Ater nella città di Padova e nei Comuni della Provincia. Il nuovo appalto nei dettagli.

Con delibera del 23 ottobre 2000 è stato approvato l'appalto alla ditta "Energy Service srl" di Trento relativo alla fornitura energia-calore, la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'esecuzione dei lavori di adeguamento normativo, la realizzazione di telecontrollo su tutti gli impianti termici dell'ATER della città di Padova e nei Comuni della Provincia.

Si riportano alcuni dati significativi della nuova gestione.

- 1• Durata del contratto
 - Anni 7
 - Gestioni dal 2000/01 al 2006/07
- 2• Numero centrali termiche
 - totale: 41
 - città di Padova: 15
 - Comuni della Provincia: 26
- 3• Alloggi serviti
 - totale: 831
 - città di Padova: 698
 - Comuni della Provincia: 133
- 4• Altri dati tecnici
 - potenza totale bruciata: Kw 13.386
 - volume riscaldato: Mc 262.814

La nuova forma di gestione prevede:

- a) esercizio degli impianti termici;
- b) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria degli impianti connesse all'esercizio, compresa la schedatura degli stessi impianti;
- c) fornitura di beni e servizi, compreso il combustibile;
- d) lavori di manutenzione straordinaria di alcune centrali termiche, da realizzarsi sulla base dei progetti esecutivi già redatti dall'ATER;
- e) lavori di adeguamento normativo e realizzazione del telecontrollo,
- f) riqualificazione tecnologica (inclusa la ristrutturazione di un impianto) ai sensi dell'art. 26, comma 7, della Legge 10/91 ed art. 5 commi 15 e 16 del D.P.R. 412/93, ivi compresa la progettazione e gestione del sistema informatico;
- g) lavori di miglioramento includendo il sistema di telecontrollo degli impianti.

Notizie utili

L'utente dovrà:

1. comunicare al conduttore e gestore l'orario cui intende riscaldare il fabbricato (minimo ore 10 e massimo ore 14) da distribuire, a suo gradimento, nell'arco della giornata a far data dal 15 ottobre fino al 15 aprile di ogni anno, salvo anticipate o posticipate accensioni ammesse dall'Autorità competente (Sindaco, Prefetto, eccetera);
2. segnalare guasti e disservizi al Numero Verde 800.245.822 tale numero è attivo 24 ore su 24 nei giorni feriali e festivi.

Si specificano, a titolo esemplificativo, i guasti e i disservizi che gli utenti sono tenuti a segnalare:

- a) interruzioni del funzionamento della caldaia e dell'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria (se esistente), dovute a qualsiasi causa;
- b) inconvenienti, rotture o guasti che possono pregiudicare l'ottimale funzionamento dell'impianto (compresi i corpi scaldanti o radiatori) e delle relative apparecchiature o che possono causare pericolo per l'incolumità delle persone e/o danno alle cose e agli impianti;
- c) variazione degli orari e dei periodi di riscaldamento;
- d) insufficiente temperatura negli ambienti (minimo 20°).

Si informa inoltre che gli interventi su chiamata urgente saranno eseguiti dal conduttore e gestore con tempestività e comunque al massimo entro 4 ore dalla chiamata, se la chiamata è stata inoltrata tra le ore 8 e le ore 16 dei giorni feriali, ovvero entro 10 ore, in tutti gli altri casi.

Impianti di riscaldamento autonomo: occorre farli controllare

Annualmente gli impianti devono sottostare al controllo di una ditta specializzata. Il risultato del sopralluogo sarà certificato dal Libretto d'Impianto. Impianti di riscaldamento in ordine significano sicurezza ed economia di gestione.

Per il buon funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, che si traduce in sicurezza ed economia d'uso, è necessario far effettuare annualmente da una ditta specializzata una serie di controlli e piccole manutenzioni. Vediamoli.

- Controllare la ventilazione del locale;
- verificare il blocco dell'apparecchio e lo spegnimento accidentale della fiamma pilota (negli impianti che ne sono provvisti);

- segnalare al manutentore e conduttore incaricato dall'inquilino e fare sostituire i componenti dell'impianto eventualmente non funzionanti;
- controllare la regolarità dell'accensione e il corretto funzionamento dell'impianto;
- procedere con la pulizia del bruciatore principale e del bruciatore pilota, nonché con la pulizia dello scambiatore, lato fumi;
- controllare la corretta evacuazione dei fumi e procedere con una prova di tiraggio del camino;
- se necessario, provvedere ad una regolazione della portata termica;
- controllare che non sia bloccato lo scarico della valvola di sicurezza relativa all'acqua dell'impianto di riscaldamento;
- controllare l'efficienza dello scambiatore relativo all'acqua dell'impianto;
- verificare la corretta taratura del bruciatore principale;
- accertarsi che l'allacciamento elettrico sia conforme al libretto d'uso dell'impianto;
- procedere con la compilazione del rapporto di controllo e dell'eventuale avviso di irregolarità.

Con cadenza biennale, infine, è necessario far controllare dal manutentore e conduttore incaricato:

- la temperatura dei fumi;
- la temperatura ambiente;
- il rendimento della combustione e la potenzialità nominale;
- lo stato delle coibentazioni;
- lo stato della canna fumaria;
- la funzionalità del dispositivo di regolazione e controllo;
- il sistema di aerazione dei locali secondo i protocolli di legge.

A fine intervento, il manutentore e conduttore responsabile comunicherà al cliente il risultato del controllo che dovrà essere riportato sul Libretto d'Impianto, e rilascerà nel contempo copia del rapporto di prova.

Mancata verifica dell'impianto: non ci sono scuse

Fornendo questa nuova opportunità, l'ATER ha deciso di intervenire anche nei confronti degli assegnatari inadempienti. Così, d'ora in poi, agli utenti che non effettueranno la verifica e la manutenzione dell'impianto di riscaldamento, verrà addebitato per intero la spesa per tutte le riparazioni sulla caldaia e sull'impianto, così come il costo della sostituzione della caldaia, se il guasto è dovuto alla negligenza nella conduzione dell'impianto di riscaldamento.

Appuntamento (imminente) con l'euro

Nella Comunità Europea il 1° gennaio 2002 la moneta unica sostituirà le tradizionali valute. Così l'euro si avvia a modificare – radicalmente – le abitudini di 370 milioni di cittadini. Per questo, è il caso di conoscerlo un po' più da vicino.

Il 1° gennaio 2002 è una data fatidica, destinata a modificare le abitudini di 370 milioni di cittadini europei. Sarà il giorno in cui, finalmente, nascerà fisicamente l'euro e toccheremo con mano le nuove banconote e monete metalliche, mentre inizierà il ritiro graduale dei “pezzi” nazionali.

Non vi sono altri esempi nella storia: non esiste cioè un precedente di ben dodici paesi che - liberamente e democraticamente – abbiano deciso di condividere uno dei simboli dello stato: la moneta.

L'euro in realtà è già entrato virtualmente a far parte della nostra vita da due anni, ovvero da quando, il 1° gennaio '99, è iniziata la cosiddetta *fase di preparazione*. Una fase in cui la moneta unica – fissati in modo irrevocabile i tassi di conversione – può già essere utilizzata per tutte le operazioni che non richiedono l'uso di contanti: dai conti in banca alle carte di credito, dagli assegni ai bonifici. Contratti e fatture possono essere emessi nella nuova valuta. Tutti i titoli di stato vengono emessi in euro e anche le borse dei paesi aderenti si sono adeguate, con la negoziazione dei titoli alla moneta unica, indipendentemente dal capitale sociale dell'emittente. Si tratta, però, di un'esistenza “scritturale” (come si dice tecnicamente), di grande impatto per gli addetti ai lavori, ma molto meno coinvolgente per la maggioranza dei cittadini.

La *fase di preparazione* si concluderà alla fine dell'anno.

Dal 1° gennaio 2002 si entrerà nella *fase di doppia circolazione*: le nuove banconote e monete assumeranno corso legale e l'euro diventerà obbligatoriamente la moneta di conto per le imprese. Le diverse valute nazionali coesisteranno a fianco dell'euro e avranno ugualmente valore come moneta di scambio. I cittadini potranno decidere di utilizzare indifferentemente la moneta comune oppure le singole valute nazionali, che però usciranno gradualmente dalla circolazione. In un primo momento la fase di doppia circolazione era stata fissata in sei mesi; successivamente si è deciso di abbreviare i termini, limitandoli a due mesi.

Sarà una “prova” difficile. La rinuncia alle vecchie monete – uno dei simboli più potenti di identità nazionale – è un esercizio che, su questa scala, non è stato mai tentato prima nella storia. In poche settimane si dovranno sostituire ben 12 miliardi di biglietti di banca e 70 miliardi di monetine (per un peso totale di 300 mila tonnellate!) oggi circolanti nei paesi dell'Unione.

I problemi maggiori sono legati al problema psicologico di accettazione e assuefazione da parte dei cittadini, poco o per nulla abituati a pensare in euro, nonostante aziende e imprese commerciali abbiano da tempo iniziato a comunicare in bolletta e a esporre nei punti vendita le tariffe e i prezzi in euro, accanto a quelli in valuta locale.

Per sensibilizzare l'opinione pubblica, il “Comitato Euro” (istituito dal Ministro del Tesoro per affrontare tutte le problematiche correlate all'introduzione della moneta

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

europea) ha programmato una serie di campagne di informazione su larga scala. Particolare attenzione sarà rivolta alle fasce di popolazione più deboli – persone in difficoltà economiche e sociali, anziani, non vedenti e così via – che di solito non vengono raggiunte in forma massiccia dai mezzi tradizionali di informazione.

Il 1° marzo 2002 le valute nazionali andranno fuori corso: l'euro, insomma, avrà definitivamente sostituito la lira, il marco, il franco e così via, diventando l'unica valuta utilizzabile nei dodici paesi. Il percorso di nascita della nuova moneta unica dei popoli d'Europa potrà dirsi finalmente compiuto. L'utilizzo dell'euro nei dodici paesi sarà il traguardo – per il momento più importante – di un lungo cammino, un processo di integrazione economica iniziato alla fine della seconda guerra mondiale, quando alcuni paesi gettarono le fondamenta per una nuova Europa, basata sulla cooperazione dei popoli.

Un tragitto intrapreso nel 1951 con il Trattato di Parigi, istitutivo della CECA (Comunità Europea del Carbone e dell'Acciaio), e proseguito attraverso il raggiungimento di tante tappe. Tra queste – per ricordare solo le più significative – il Trattato di Roma (firmato nel 1957 da Italia, Francia, Germania e Benelux) che diede vita alla Comunità Economica Europea; il Consiglio Europeo di Bruxelles del 1978 che istituì il Sistema Monetario Europeo (Sme), entrato in funzione nel marzo '79; la creazione dell'Ecu, un paniere di valute che dal 1981 fu utilizzato come unità di conto negli organismi comunitari; il Consiglio di Lussemburgo che vide, nel 1986, la firma dell'Atto Unico Europeo, con il quale fu stabilita la creazione del mercato unico e venne sancito l'impegno per gli stati membri di cooperare nella politica estera; il Trattato di Maastricht, firmato nel 1992, che pose le basi legali e fissò le regole per la creazione dell'Unione Economica e Monetaria (Uem). Altri momenti fondamentali furono il Consiglio Europeo di Madrid del '95, che definì lo scenario per l'introduzione della moneta unica (battezzata nell'occasione euro), e il Consiglio Europeo di Dublino del dicembre '96 che diede via libera per il Regolamento dell'Euro, lo Sme-2 e il “Patto per la stabilità e lo sviluppo”, l'accordo con il quale i governi dell'Unione si impegnarono a rispettare precisi criteri e ad attivare particolari procedure in caso di “disavanzi eccessivi” nei bilanci nazionali.

Nel maggio '98 il Consiglio Europeo ha indicato gli undici paesi che, avendo centrato i criteri del Trattato di Maastricht, sono stati inseriti sin dall'inizio nel “blocco euro”: Austria, Belgio, Finlandia, Francia, Germania, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo e Spagna. A questi si è aggiunta, dal 1° gennaio 2001, la Grecia, ammessa dopo aver soddisfatto i “parametri di convergenza”, ovvero dopo aver dimostrato, in parole povere, la buona salute della propria economia.

Il valore in lire dell'euro? Lo conosce solo metà degli italiani

Il 98% degli italiani identifica l'euro come la nuova moneta europea, ma solo poco più della metà di essi ne conosce il valore in lire. E' quanto emerge da un'indagine condotta da Eurisko e pubblicata sul periodico *Dalla lira all'euro*, la newsletter edita

dal Ministero del Tesoro. L'euro, comunque, non è più considerato un progetto del futuro: il 41% degli italiani pensava anzi alla sua introduzione già dall'inizio del 2001, mentre il 36% ha indicato correttamente la data del 1° gennaio 2002. Se la moneta è nota ormai a tutti, rimane ancora scarsa la conoscenza degli altri Stati che adottano l'euro. Soltanto l'1% degli intervistati riesce a indicarli nella totalità e solo i quattro Stati più grandi (Italia, Francia, Germania e Spagna) sono citati da almeno il 50% degli italiani.

La morosità, cosa è il caso di sapere

Che cosa si intende per morosità. Quando diventa giuridicamente rilevante. Quali le azioni che vengono promosse nei confronti dell'inquilino moroso. Tutto quello che c'è da sapere su un comportamento che la legge condanna e che oggi persegue con maggiore decisione.

Tra gli obiettivi che il nuovo Consiglio di amministrazione intende perseguire, particolare rilevanza presenta quello riguardante la morosità.

Che cosa si intende per morosità?

La morosità innanzitutto costituisce la violazione, da parte dell'inquilino, dell'obbligazione principale del contratto di locazione: ci riferiamo ovviamente al pagamento del canone di locazione. Essa si verifica non solo nel caso di mancato pagamento del canone di locazione e delle spese condominiali (acconti e conguagli) ma anche, allorché in uno stabile è stata costituita l'autogestione dei servizi comuni (riscaldamento, manutenzione del giardino, eccetera), l'inquilino si renda inadempiente nei confronti della stessa autogestione, omettendo di versare la quota richiesta per sostenere le spese relative. Anche la cosiddetta autoriduzione del fitto, vale a dire il pagamento di un importo inferiore a quello determinato dall'Azienda secondo le leggi in vigore costituisce morosità. Al riguardo precisiamo che eventuali eccezioni riguardanti la quantificazione del canone di locazione non possono giustificare l'arbitraria riduzione del fitto, posto che solo una sentenza del giudice, ottenuta attraverso un'azione legale avviata dall'inquilino con la quale viene chiesta la determinazione giudiziale del canone di locazione, consente il pagamento di un canone diverso.

Quando la morosità diventa giuridicamente rilevante?

In base all'art. 22 della Legge Regionale n. 10/96, il mancato pagamento di quattro mensilità del fitto, obbliga l'Azienda ad avviare nei confronti dell'inquilino moroso quelle iniziative, preordinate al recupero del credito, fermo restando che la stessa

Azienda può perseguire, e di fatto persegue, la morosità inferiore alle quattro mensilità, prevista dalla norma appena citata.

Quali sono le azioni che vengono promosse nei confronti dell'inquilino moroso?

L'accertamento, attraverso i programmi informatici di cui l'Azienda è dotata, di una situazione di morosità comporta innanzitutto l'inoltro all'inquilino di una diffida al pagamento (diffida che può essere inviata anche da uno degli avvocati di cui l'Azienda si avvale per il recupero del credito). Nel caso in cui la diffida al pagamento delle mensilità insolute (indicate analiticamente nella diffida stessa) dovesse rimanere da parte dell'inquilino priva di riscontro nei termini indicati, la pratica verrà trasmessa all'avvocato dell'Azienda, il quale darà corso alla fase giudiziale attraverso due tipiche azioni: l'intimazione di sfratto per morosità che consente all'Azienda di ottenere un titolo al rilascio coattivo dall'alloggio dell'inquilino; il ricorso per decreto ingiuntivo che può essere contestuale alla richiesta di convalida di sfratto, mediante il quale l'Azienda ottiene un titolo che consente, attraverso il pignoramento mobiliare o, nel caso di inquilino percettore di reddito da lavoro dipendente, il pignoramento del quinto dello stipendio, di recuperare l'importo insoluto. Al riguardo precisiamo che in base all'art. 22 comma 4° della legge regionale, tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento del canone di locazione. Questo significa che l'ingiunzione di pagamento, nel caso in cui l'assegnatario sia privo di reddito, può essere notificata agli altri familiari che per contro risultino percettori di redditi da lavoro dipendente.

Quali azioni sono avviate dal Comune nei confronti dell'inquilino moroso?

Le azioni legali di cui sinteticamente si è fatto cenno, sono rimedi che, visto il carattere privato del rapporto di locazione che si instaura dopo l'assegnazione, trovano il loro fondamento nella legislazione civile. La più volte citata L.R. 10/96, ha considerato la morosità negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica un fenomeno antisociale e, come tale, ha demandato al Comune o meglio al Sindaco, l'adozione di un provvedimento amministrativo nel caso in cui l'Azienda segnali che l'inquilino ha maturato una morosità superiore ai quattro mesi. Trattasi dell'ordinanza di decadenza dell'assegnazione prevista dall'art. 27 lettera g) della legge regionale n. 10/96, la quale viene pronunciata dal Sindaco dopo aver avviato un procedimento che prevede tra l'altro l'acquisizione di un parere obbligatorio e vincolante da parte di un'apposita Commissione che è un organo, le cui funzioni e competenze sono indicate nell'art. 6 della sopra citata legge regionale, autonomo rispetto all'Azienda e al Comune.

L'emissione del provvedimento di decadenza, comporta per legge la risoluzione del contratto di locazione; da quel momento l'assegnatario cessa di essere inquilino; viene considerato un occupante senza titolo dell'alloggio e, fino a quando non viene estromesso dal Comune dallo stesso alloggio, deve corrispondere un'indennità per l'occupazione pari al 250% dell'equo canone.

In conclusione...

Ribadito che scopo primario del nuovo Consiglio d'Amministrazione dell'Azienda è quello di reprimere la morosità, anche in considerazione del fatto che una quota del canone di locazione è destinata alla manutenzione del patrimonio abitativo, è nell'interesse dell'inquilino moroso contattare gli uffici dell'Azienda una volta ricevuta la diffida per saldare l'intera posizione debitoria o per chiedere una dilazione di pagamento laddove dimostri che il mancato pagamento del fitto è stato causato dal verificarsi delle circostanze di cui si è fatto sopra cenno. Non riscontrare la diffida comporta da una parte l'avvio delle azioni legali da parte dell'Azienda, con conseguente aggravio di spese, posto che l'inquilino dovrà accollarsi le spese per l'attività professionale espletata dagli avvocati dell'Azienda o pagare le spese legali alle quali è stato condannato con sentenza del Giudice (ipotesi che si verifica in caso di opposizione giudiziale alla convalida dello sfratto o al decreto ingiuntivo), dall'altro la contemporanea attivazione del procedimento di decadenza dell'assegnazione da parte del Comune, il cui atto finale è l'emissione dell'ordinanza di decadenza che risolve di diritto il contratto di locazione.

In conclusione, ritenere che il fatto di occupare un'occupazione pubblica dispensi dal pagamento del canone in quanto l'Ente pubblico, a differenza del proprietario privato, non estromette l'inquilino dai propri alloggi, è un assunto superato, posto che l'Azienda e il Comune, ciascuno nell'ambito delle competenze assegnate dalla legge, hanno eseguito ed eseguiranno gli sfratti degli inquilini morosi.

Condizionatori, le regole da rispettare

Anche l'installazione dei condizionatori deve sottostare a regole precise riguardanti sia l'estetica che il disturbo che la loro rumorosità e i getti di calore possono arrecare ai vicini. Quindi, non devono essere posti alle finestre o alle pareti, bensì sul retro o meglio sul tetto, o comunque fuori dalla vista e lontano dalle pertinenze di altri condomini.

Antenne paraboliche: no sul terrazzo!

Prosegue la sconsiderata abitudine di collocare le antenne paraboliche sui balconi e sui terrazzi, con grave danno al decoro e all'estetica degli edifici. L'Istituto ribadisce che gli utenti debbano installare impianti centralizzati con la canalizzazione dei fili, usando ditte specializzate che garantiscano, oltre ad un buon risultato tecnico, l'assenza di danneggiamenti alle coperture. Il rispetto di queste regole eviterà agli utenti di subire uno spiacevole contenzioso con il condominio e l'Istituto stesso.

La condensa: cos'è e come si combatte

ATER PADOVA INFORMA

Periodico Dell'azienda Territoriale Per L'edilizia Residenziale Della Provincia Di Padova

Spesso muffe e umidità degli alloggi sono riconducibili al fenomeno della condensa, cioè all'accumulo dell'umidità interno all'abitazione. Ecco, alcuni suggerimenti utili a migliorare la situazione.

Spesso viene segnalata umidità negli alloggi, con formazione di muffe di colore scuro, anche molto estese. Il fenomeno è accentuato negli alloggi di più recente costruzione e solleva proteste, perché viene sempre attribuito ad infiltrazioni d'acqua dall'esterno e quindi a cattiva costruzione e manutenzione. Talvolta infatti possono esserci infiltrazioni dall'esterno (per cattiva tenuta degli elementi di copertura, rottura di tubazioni, eccetera) e in questo caso si interviene con opere di manutenzione e riparazione. Più spesso, però, si tratta di infiltrazioni dall'interno (la "condensa"), ed in questo caso occorre migliorare il modo di conduzione dell'appartamento: vediamo perché e come.

Le cause della condensa

L'aria è costituita dai gas che la compongono e da vapore acqueo, cioè da acqua allo stato gassoso. La quantità di vapore acqueo che l'aria può contenere varia in funzione di diversi fattori, principalmente però la **temperatura** e la **pressione**. Si parla di "saturazione" quando il vapore d'acqua raggiunge la concentrazione massima consentita nelle condizioni in cui si trova l'ambiente; si indica poi con "umidità relativa" la percentuale di vapore presente rispetto a quella massima di saturazione, alla temperatura dell'ambiente. Si considerano ottimali per un'abitazione civile condizioni di temperatura di 18-20°C ed umidità relativa del 60-80%.

Se la temperatura aumenta, aumenta anche il valore di saturazione e, conseguentemente, diminuisce l'umidità relativa, e viceversa. L'aria troppo secca peggiora le condizioni ambientali, tanto che è buona regola applicare a stufe e radiatori recipienti con acqua che, evaporando, aumenta l'umidità.

Al contrario, quando l'umidità sale fino al limite di saturazione, il vapore si trasforma in acqua, provocando la **condensa**. E la quantità di vapore acqueo che si produce in un appartamento è elevatissima: 15-20 litri al giorno.

Gli alloggi sono progettati tenendo conto dell'andamento della temperatura e della pressione del vapore acqueo attraverso le pareti ed i solai delle abitazioni, secondo valori standard, determinati sperimentalmente. Se nella realtà (e cioè nell'uso dell'alloggio) tali dati si discostano troppo da quelli normali, utilizzati per il progetto, ed in particolare se la temperatura si abbassa troppo e/o la quantità di vapore acqueo è eccessiva, il vapore acqueo passa allo stato liquido e si concentra in genere sulle superfici più fredde: i vetri, gli spigoli delle stanze, in corrispondenza di strutture in cemento armato (pilastri o travi) che hanno temperatura più bassa rispetto alla muratura termicamente isolata. Per evitare tale fenomeno non c'è che da garantire una più alta temperatura interna ed assicurare un miglior ricambio d'aria: tutti sappiamo ad esempio che quando si appannano i vetri della macchina non è certo per

un difetto di costruzione, ma è sufficiente aprire il finestrino o il ventilatore perché il problema scompaia rapidamente.

Il modo con cui oggi vengono gestite le abitazioni, in molti casi, facilita proprio le condizioni che concorrono alla formazione della condensa. Non troppo tempo fa era normale la mattina vedere le finestre delle camere aperte, con le lenzuola stese fuori “a prendere aria” e così facendo in tutta l’abitazione, ma in particolare nella camera, si aveva il necessario ricambio d’aria. Negli edifici più vecchi, poi, gli infissi non garantivano certo una tenuta perfetta, anzi erano più frequenti gli “spifferi” che, per quanto noiosi, contribuivano però in maniera determinante al ricambio dell’aria.

Le abitazioni più recenti hanno in genere un’altezza interna di 2,70 metri e superfici piuttosto ridotte, per il contenimento dei costi. Questo fa sì che il volume d’aria a disposizione di ciascun occupante dell’alloggio sia piuttosto ridotto. Ai fini del contenimento dei consumi energetici, le pareti e gli infissi sono poi fortemente isolati. Spesso, per studio o lavoro, tutti i componenti della famiglia si assentano, per cui la casa viene lasciata vuota per gran parte della giornata, con riscaldamento spento e finestre chiuse.

La somma di tutte queste circostanze rende oltremodo ridotto, se non completamente assente, il ricambio d’aria nelle abitazioni e quindi tutto il vapore d’acqua prodotto rimane all’interno, in ambienti che si raffreddano per molte ore, con le conseguenze illustrate.

Avviso: riscossione fitti

Si comunica a tutti gli utenti che a partire dal mese di settembre 2001, in via sperimentale, verrà adottato dall’Azienda un nuovo tipo di bolletta per il pagamento dei fitti.

Ogni mese verrà recapitato tramite CARIVERONA SpA un modulo con allegata bolletta che potrà essere pagata nei seguenti modi:

- 1 – presso qualsiasi sportello bancario senza alcun addebito di spesa;
- 2 – presso qualsiasi sportello postale, secondo le modalità in vigore;
- 3 – mediante continuativo dato al proprio Istituto di credito o Banca.

Attenzione: qualsiasi pagamento diverso da quello indicato in bolletta deve essere effettuato nel conto corrente n. 30/1362 intestato all’ATER di Padova, solo per comprovati motivi e comunicato all’Azienda sull’apposito spazio causale.