

**Verona**

**AGEC**



**AZIENDA**



**GESTIONE**

**1962**



**EDIFICI**

**1966**



**COMUNALI**

# nacque con un referendum

*Il Consiglio comunale della città di Verona, nelle tornate del 6 e 22 dicembre 1909, propose la costituzione di un'Azienda speciale municipalizzata per la costruzione dei primi quartieri di case popolari.*

*Il progetto riportò l'approvazione della Commissione reale il 27 agosto 1910 e il 9 ottobre successivo fu indetto il referendum popolare, al quale la cittadinanza veronese rispose con il seguente risultato: elettori 11823, votanti 5382, voti favorevoli 5315, voti contrari 65, schede nulle 2.*

*Sorse così l'Azienda delle case popolari, disciplinata dalla legge 29 marzo 1903 n. 103 e dal regolamento 10 marzo 1904 n. 108. Il 30 ottobre 1910 ebbe luogo la cerimonia della posa della prima pietra e nel novembre 1912, furono consegnati gli appartamenti ai primi inquilini.*

*La costruzione dei quartieri nelle diverse zone della città fu proseguita negli anni 1920, 1924, 1926 1928, 1930, 1932, 1934 e 1935, per complessivi 852 alloggi, e successivamente, a far parte del capitale di dotazione dell'Azienda, furono affidati dallo Stato, in gestione, altri 96 alloggi, costruiti per i senzatetto a sensi della legge 10 aprile 1947 n. 261.*

*L'Amministrazione comunale, con deliberazione podestarile 26 agosto 1930 n. 1100, deliberava di affidare all'Azienda comunale delle case popolari la gestione, per conto del Comune, degli stabili comunali concessi in affitto a ditte private.*

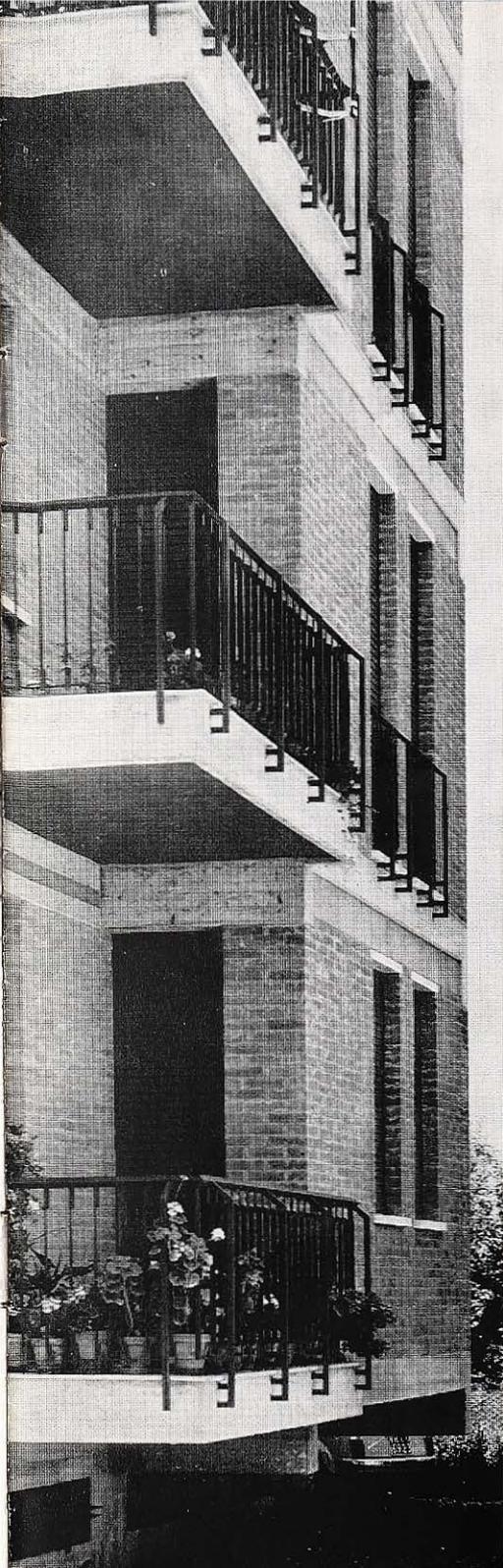
*In conformità a tale provvedimento, l'Azienda assunse il nome di « Azienda gestione edifici comunali ». Essa ha pertanto attualmente in amministrazione anche tutti gli alloggi di carattere economico-popolare che il Comune di Verona ha costruito dal 1948 ad oggi, per un totale complessivo di 1.795 appartamenti.*

*Infine l'Azienda amministra 372 alloggi a riscatto, costruiti in parte dal Comune per i propri dipendenti (32) ed in parte (340) direttamente dall'Azienda stessa con capitale assegnatole in dotazione dal Comune con mutui successivi, all'ammortamento dei quali concorre anche la Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza e Belluno.*

*In totale gli alloggi amministrati dall'A.G.E.C., suddivisi in 310 fabbricati, sono 3.195, per complessivi 10.395 vani reali.*

**1962**

**1966**



# una fase di transizione

Ritengo doveroso – a conclusione dei quattro anni e mezzo di attività nell'AGEC, al servizio dei cittadini veronesi, soprattutto di quelli verso i quali la comunità deve avere particolari attenzioni – informare quanti al grave problema della casa si interessano di ciò che si è fatto in questo settore da parte dell'Azienda gestione edifici comunali.

L'AGEC si è trovata in questo periodo in una fase che si può definire di transizione. Trascorso, infatti, il periodo « eroico » dell'immediato dopoguerra – nel quale era necessario provvedere con la massima

urgenza e nei modi più diversi a dare un tetto ai più bisognosi (e qui l'opera dell'ing. Sperandio Casali, mio predecessore, ha senza dubbio provato che è possibile realizzare una concreta solidarietà tra cittadini e le pubbliche amministrazioni) – si è aperto un nuovo periodo nel quale è stato necessario provvedere non più a soluzioni di emergenza ma alla realizzazione di case decorose e confacenti ad una dignitosa ed efficiente sistemazione delle famiglie.

I mezzi sia economici che giuridici a disposizione dell'Azienda non erano certamente

tali da permettere rapide e generali soluzioni; tuttavia il nostro sforzo è stato rivolto costantemente alla ricerca delle possibilità di realizzare nuove costruzioni, da dare in affitto o a riscatto a condizioni di favore.

Necessariamente scartata la prospettiva di avere dei fondi in dotazione direttamente dal Comune, perché troppo onerosi, date le disposizioni legislative in materia, si è avviata, sia pure con risultati non eccessivamente vistosi, la ricerca di forme di autofinanziamento dell'Azienda.

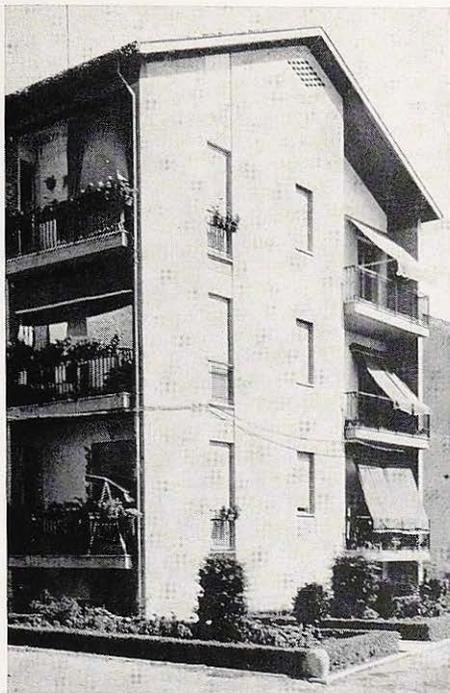
Ciò risponde ad un concetto generale che sembra di poter così enunciare: i cittadini che sono aiutati dalla comunità aiutano a loro volta altri che versano ancora nel bisogno.

Si è ottenuto così dall'Amministrazione comunale che i residui di bilancio potessero essere devoluti ad un fondo per nuove costruzioni, in tal modo iniziando lentamente un processo che con progressione geometrica può permettere di raggiungere l'ambizioso risultato che ci eravamo proposti. La più bella risposta a tutti coloro che erano scettici è fornita da due realtà: la casa Zadra (30 alloggi) e la casa per i dipendenti (10 alloggi). È un inizio certamente non grandioso ma prova la bontà dell'impostazione.

È una strada che, riteniamo, sarebbe opportuno continuare a battere.

Altro punto del nostro programma di lavoro è stato quello del risanamento delle case vecchie nel centro della città. Impegno molto delicato dal punto di vista architettonico ed urbanistico, ma che certamente si imponeva con tutta urgenza per la sua gravità.

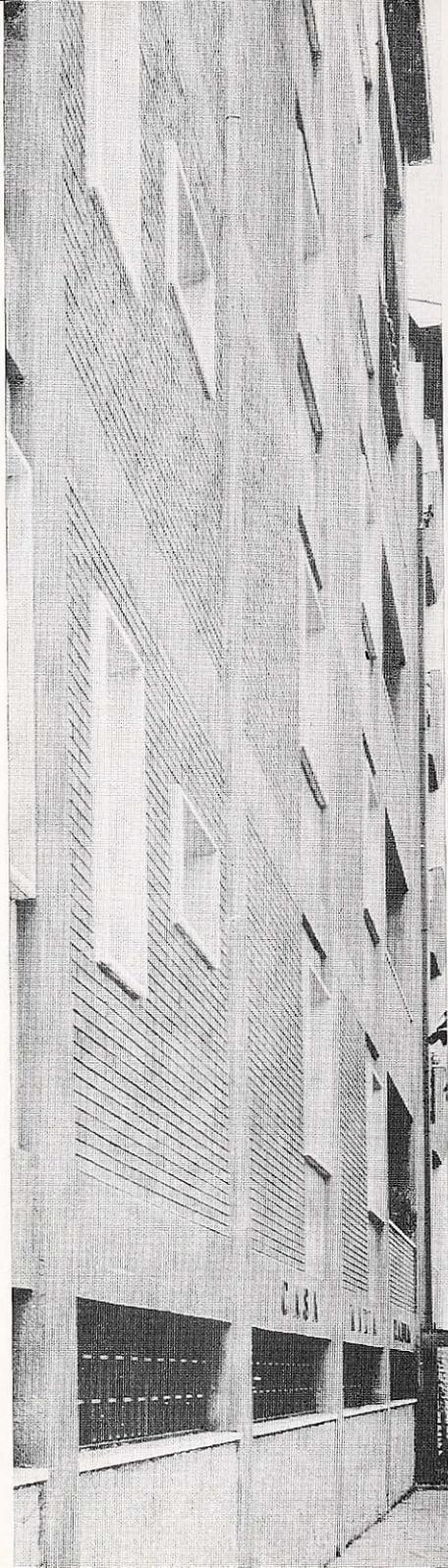
Il risultato ottenuto in questo settore con la costruzione del fabbricato di via Marconi (angolo di via Ristori) è anch'esso



## Montorio

**Casa a riscatto  
appartamenti 12  
vani utili 54  
costo di costruzione 51 milioni**





un motivo di soddisfazione all'attività della Commissione amministratrice.

Una parola a parte in questo settore merita l'opera di risanamento iniziata per la caserma di via Nicola Mazza e per Borgo Nuovo.

Per via Nicola Mazza le famiglie alloggiare sono state ridotte meno della metà ed è in programma lo sgombero totale.

Per Borgo Nuovo è stato dato tutto l'aiuto all'Amministrazione comunale per la realizzazione del programma di riassetto generale.

Infine il problema della casa in proprietà a coloro che già la abitano, posto dal riscatto in un primo tempo possibile solo agli inquilini di case costruite col contributo dello Stato, ci è sembrato maturo per essere esteso a tutti gli inquilini delle case comunali propriamente dette; in questo senso è stata accolta l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, ed è stato dato il nostro apporto di esperienza e di lavoro per una rapida attuazione.

In tal modo si continua l'opera iniziata anni or sono con sagace lungimiranza dal sen. Uberti che utilizza il noto mutuo di favore della Cassa di Risparmio per la costruzione di nuovi fabbricati a riscatto. Sono sorti così a completamento del primo programma i fabbricati di Montorio e quello costruendo in Borgo Milano (in totale 30 alloggi).

Per iniziativa del Comune è sorta anche la casa di via Udine (16 alloggi), mentre stanno per essere appaltati i lavori per quella di viale del Commercio. Progettata infine è una nuova costruzione di Borgo Nuovo.

Questa secondo noi è una strada da continuare, anche perché il Comune vi contribuisce sia con il 2% sul servizio del mutuo sia mettendo a disposizione terreni a basso costo.

Un problema della massima delicatezza, ma che si è ritenuto doveroso affrontare e risolvere, è stato l'inquadramento del personale dipendente e l'organizzazione del servizio di manutenzione.

Nella nostra azione siamo stati confortati e coadiuvati in modo egregio, e con particolare sensibilità, da tutti i dipendenti: dal direttore, al segretario, agli impiegati ed operai. A tutti loro va la nostra riconoscenza ed un ringraziamento sentito.

Prima di lasciare l'incarico ci sembra do-

**Via Mantovana**

**Casa « Maria Zadra »  
appartamenti 30  
vani utili 80  
costo di costruzione 83 milioni**



veroso sottolineare l'utatorevole apporto di guida e stimolo dato dall'Amministrazione comunale che si è rivelata sempre molto attenta e sensibile al problema della casa.

Un particolare ringraziamento all'attuale Giunta Comunale per avere fatto proprio l'obiettivo di trasformare la nostra da Azienda, prevalentemente indirizzata alla gestione del patrimonio in Azienda con compiti di costruzione.

Infine un caldo ringraziamento a tutti i componenti la Commissione amministratrice che, al di là di ogni personale sensibilità, e al di sopra di ogni ispirazione politica, hanno dato una generosa, cordiale ed efficiente collaborazione.

**Ernesto Mariotto**

**A completamento del gruppo residenziale esistente di Borgo Roma, sono in costruzione in via Udine altri 16 appartamenti, per 72 vani utili.  
Costo preventivo 80 milioni.**

# è l'unica del genere in Italia

L'Azienda Gestione Edifici Comunali (A.G.E.C.) ha celebrato due anni orsono il cinquantenario di attività. Si tratta di una Azienda municipalizzata che è, a quanto risulta, l'unica del genere in Italia, e che merita di essere segnalata, a chi non la conosce, soprattutto per la sua attività, volta particolarmente a procurare il conforto di un'abitazione ai cittadini che ne hanno bisogno.

Le origini dell'A.G.E.C. risalgono ad una deliberazione del Consiglio comunale del 28 dicembre 1909, deliberazione nella quale, esaminata la relazione di inchiesta effettuata nel 1908 per conto dell'ufficio del lavoro da

una apposita commissione, nominata per affrontare il problema dell'abitazione, si ritenne opportuno procedere alla costituzione di un'Azienda municipalizzata per la costruzione dei primi quartieri di case popolari nella città.

Il provvedimento del Consiglio comunale di Verona venne poi approvato dalla Commissione reale competente in data 27 ottobre 1910.

Poiché però la legge allora vigente che disciplinava l'assunzione dei servizi pubblici da parte degli enti locali (Legge 29 marzo 1903, n. 103) prevedeva, come daltronde è

**E' imminente l'appalto dei lavori  
per la costruzione di n. 12  
appartamenti a riscatto in  
Viale del Commercio - (Z.A.I.).  
Costo preventivo L. 63 milioni**

stabilito dall'art. 12 dell'attuale Testo unico della legge sull'assunzione diretta dei pubblici servizi da parte dei Comuni e delle Province, la sostituzione della deliberazione del Consiglio comunale a referendum popolare, venne espletata anche tale ulteriore formalità, ed il referendum dette i seguenti risultati: elettori n. 11.823; votanti n. 5.382 (circa il 45%); voti favorevoli n. 5.315; voti contrari n. 65; schede nulle n. 2. Pertanto i votanti quasi plebiscitariamente approvano la decisione del Consiglio comunale.

Sorse così l'Azienda veronese delle case popolari, e già pochi giorni dopo l'approvazione della delibera comunale da parte della Commissione reale, ossia il 30 ottobre 1910, ebbe luogo la solenne cerimonia della posa della prima pietra di una costruenda casa popolare; due anni dopo, infine, e cioè nel novembre 1912, furono consegnati agli inquilini i primi appartamenti ultimati.

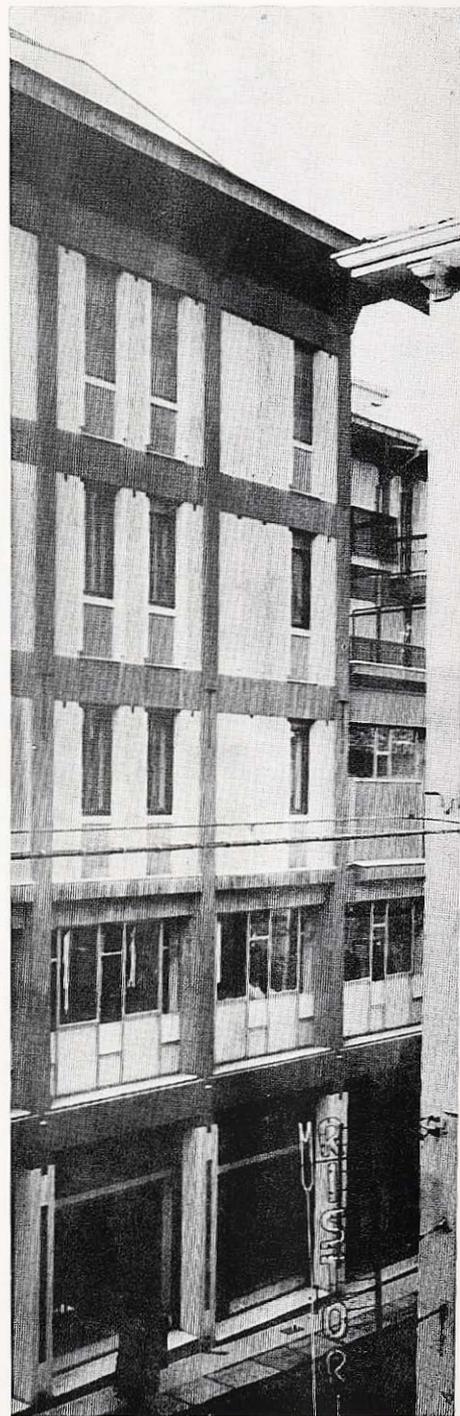
Da allora la costruzione di case popolari a Verona continuò costantemente, salve però le interruzioni dovute ai periodi bellici ed a quello immediatamente successivo al 1945.

Nel quindicennio che va dal 1920 al 1935

gli alloggi costruiti dalla Azienda furono 852; frattanto, nel 1930, l'Amministrazione comunale di Verona deliberava di affidare all'Azienda delle case popolari la gestione, per conto del Comune, degli edifici comunali concessi in locazione a ditte private.

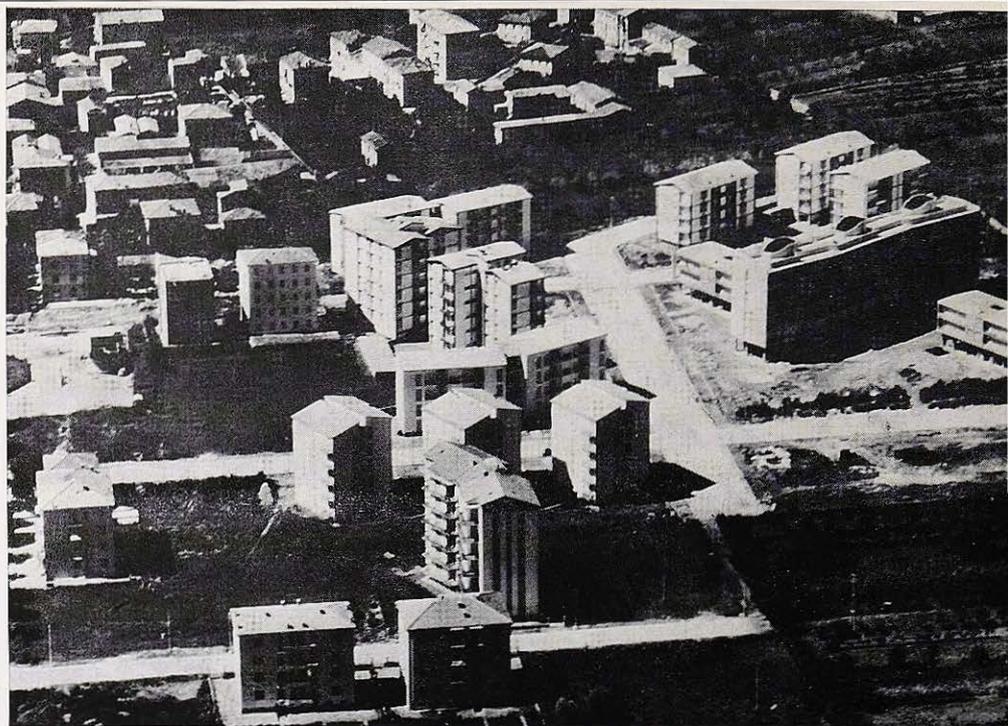
Ora, dopo aver superato brillantemente il cinquantennio della propria attività, l'Azienda, che da alcuni anni ha assunto la qualifica di Azienda per la gestione degli edifici comunali di Verona, qualifica che meglio indica la funzione esplicata, ha in amministrazione complessivamente 3.195 alloggi, di cui 966 costituiscono il capitale di dotazione, 1857 sono gli alloggi di carattere economico-popolare costruiti dal Comune di Verona dal 1948 ad oggi ed affidati in amministrazione all'Azienda in esecuzione della già richiamata delibera 1930, mentre i rimanenti 372 sono alloggi a riscatto. I 3.195 alloggi sono compresi in 310 fabbricati e costituiti da 10.395 vani complessivi.

Per offrire una idea dell'attività svolta dall'A.G.E.C. di Verona, si può aggiungere che l'importo dei canoni di locazione riscossi in un anno da parte dell'Azienda supera i 263 milioni di lire, mentre le spese annue



## Ponte Crencano

Panoramica  
del  
quartiere  
di case  
a riscatto



di manutenzione degli immobili amministrati oltrepassano i 42 milioni.

L'attività e l'ordinamento dell'A.G.E.C. sono attualmente disciplinati, oltreché dal Testo unico sull'assunzione diretta dei pubblici servizi da parte dei Comuni e delle Province, approvato con R. D. 15 ottobre 1925, n. 2578 e dal regolamento al Testo unico precedentemente contenuto nel R. D. 10 marzo 1904, n. 108, in quanto il nuovo regolamento non è piú stato emanato, anche da un regolamento speciale amministrativo, deliberato dal Consiglio comunale di Verona in data 19 luglio 1961 ed approvato dalla G.P.A. il successivo 1° settembre.

Tale regolamento, che consta di 62 articoli, regola dettagliatamente anzitutto la natura e l'oggetto dell'Azienda, che è: « la costruzione e la gestione di case economiche popolari e l'amministrazione degli stabili di pertinenza del Comune e delle istituzioni e stabilimenti speciali da esso dipendenti, ceduti in locazione a ditte private » (art. 3),

la sua amministrazione, che è demandata ad una Commissione di sette componenti, nominati dal Consiglio comunale per un periodo di 4 anni; tale Commissione si riunisce in seduta ordinaria almeno una volta al mese.

Vengono pure disciplinati, nel regolamento, sia pure in linea generale, il personale, la responsabilità degli amministratori e degli impiegati, con rinvio, per questa parte, alle norme del Testo unico della Legge comunale e provinciale del 1934 (artt. 251 e 265); il patrimonio, la finanza, la contabilità, gli utili e le perdite dell'Azienda stessa.

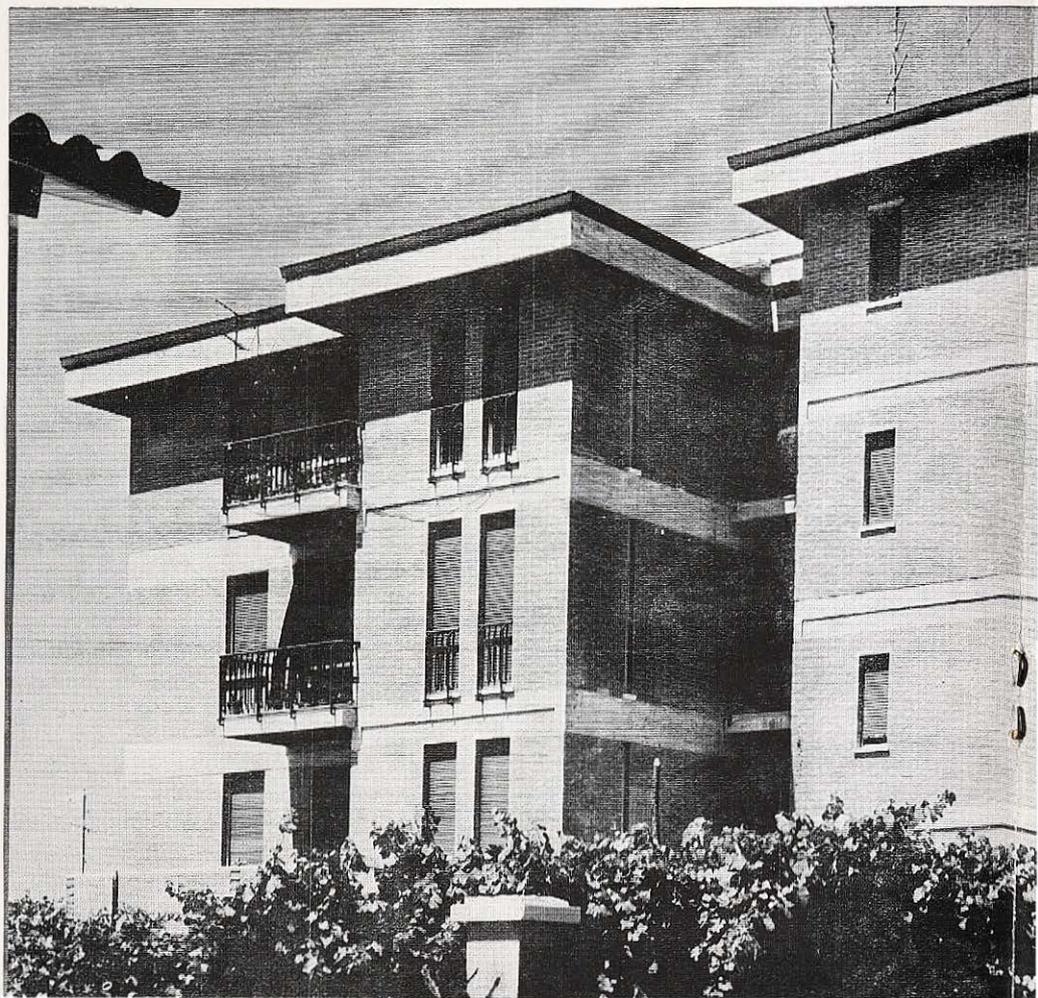
Speciali norme regolano poi i rapporti tra l'Azienda e gli assegnatari degli alloggi, i quali, all'atto della consegna dell'appartamento, sono tenuti a sottoscrivere un regolare contratto di locazione o di assegnazione di alloggio con patto di futura vendita (nell'ipotesi di alloggi a riscatto), mentre i rapporti tra l'A.G.E.C., che aderisce alla Federazione nazionale delle aziende municipalizzate del gas, acqua e varie ed il

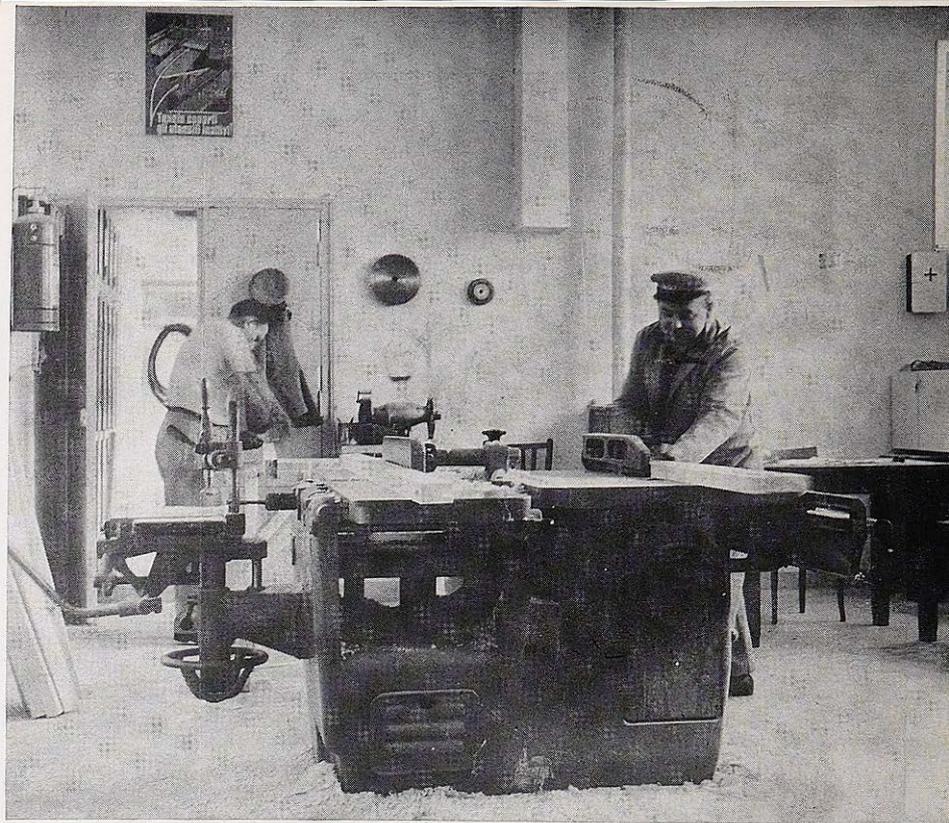
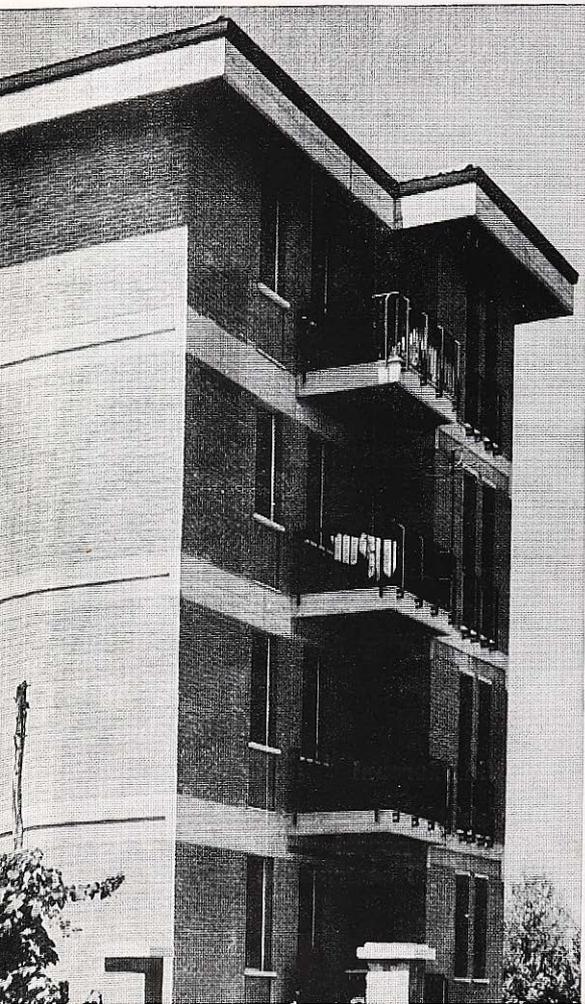
proprio personale, sono disciplinati da un contratto collettivo aziendale di lavoro stipulato nel 1961.

Va ancora ricordato che tra i programmi svolti dall'A.G.E.C. negli ultimi anni vi è la costruzione, dopo aver demolito i vecchi edifici preesistenti, di un fabbricato per alloggi, uffici e negozi in via Marconi (angolo via Ristori), la costruzione di tre edifici rispettivamente a Montorio, in Borgo Roma e in Borgo Milano, per complessivi 46 alloggi a riscatto, il risanamento di un congruo numero di abitazioni in fabbricati popolari e in edifici delle Fondazioni.

Questo complesso di lavori che stanno per essere realizzati, unitamente all'attività già svolta, testimonia la vitalità di questa singolare Azienda municipalizzata, dalla quale ritengo potrebbero trarre utili elementi anche altri Comuni italiani che intendano dare un contributo fattivo al problema sempre attuale di fornire una adeguata casa di abitazione ai cittadini meno abbienti.

**Gianluigi Girardi**

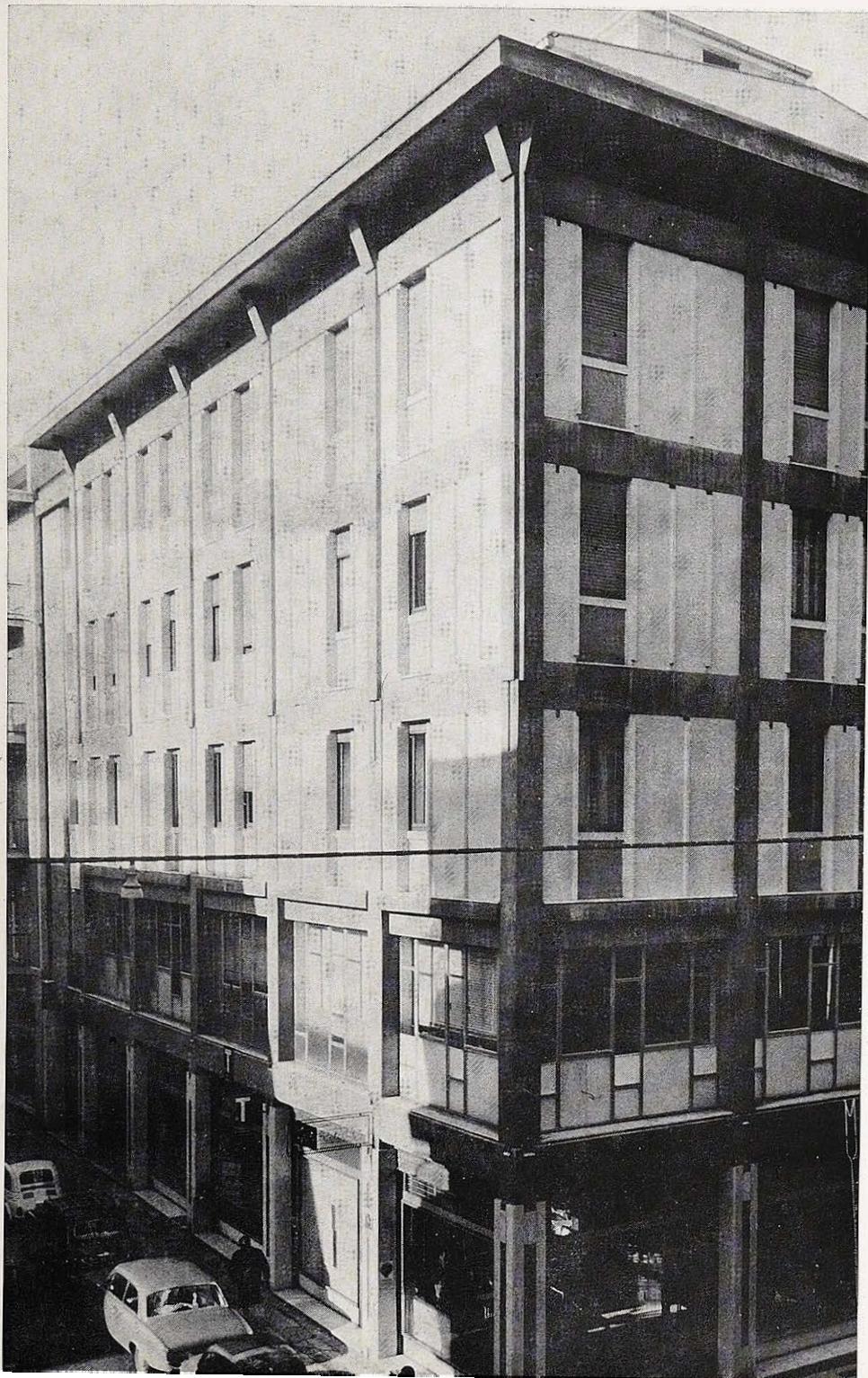




### **Quinto Ponte**

**Il laboratorio di falegnameria  
costruito per gli operai**

**Casa per i dipendenti dell'Azienda  
appartamenti 10  
vani utili 43  
costo di costruzione 41 milioni**



## **un importante lavoro nel settore delle case**

In questi quattro anni, oltre all'ordinaria amministrazione dell'ingente patrimonio edilizio del Comune e delle Fondazioni, si è cercato — sia pure nell'ambito ristretto previsto dal regolamento — di potenziare l'azienda per soddisfare il più largamente possibile le esigenze dei cittadini.

Nel quadro di questa politica il primo passo è stato fatto con lo stabilire contatti più frequenti con i numerosi cittadini.

**Via Marconi**

**Fabbricato per appartamenti  
uffici e negozi  
costo di costruzione 180 milioni**

ni che all'Azienda si rivolgevano nella speranza di poter risolvere il problema della casa. Le speranze e le ansie di migliaia di loro sono state raccolte direttamente dal presidente che nei quattro anni ha dedicato buona parte del suo tempo a ricevere, consigliare ed aiutare i richiedenti.

Non meno importante è stato l'interessamento della Commissione amministratrice verso il personale dipendente. Soprattutto al settore degli operai si è cercato di dare un assetto, inquadrandoli nelle categorie previste dal contratto nazionale di lavoro e adeguando i loro stipendi alle necessità della vita.

Per loro inoltre è stato costruito in località 5° Ponte un fabbricato con 10 appartamenti, per una spesa che supera i 40 milioni.

Sempre per gli operai è stato costruito, a S. Marta, un magazzino-officina, completo di servizi e spogliatoi e dotato di macchine

e di attrezzature che consentono di provvedere in modo autonomo a qualsiasi lavoro; si è provveduto pure all'acquisto di celeri mezzi di trasporto per portare materiali e manufatti sui luoghi di lavoro.

### **case a riscatto**

In questo importante settore la Commissione amministratrice ha portato a termine il programma stabilito dal Consiglio comunale nel 1956 e finanziato con il mutuo di 1 miliardo fatto con la Cassa di Risparmio e per il quale la banca stessa concorreva con un contributo annuo del 2,50%.

Con questo programma sono stati costruiti 12 alloggi a Montorio e ne sono in corso di costruzione 18 in Borgo Milano.

Visto il particolare interesse dei veronesi per questo tipo di case e le condizioni particolarmente favorevoli che venivano loro offerte, la Commissione nella seduta del

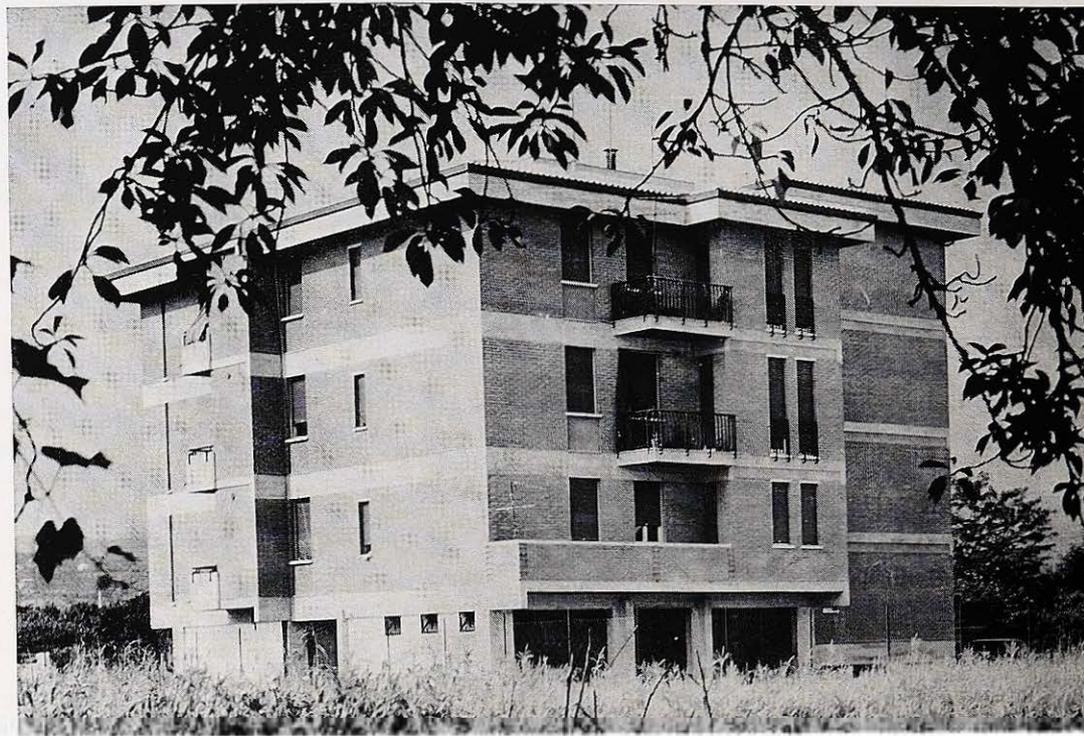
26-7-1963 con delibera n. 1544 proponeva all'Amministrazione comunale di proseguire la costruzione di questo tipo di appartamenti suggerendo di intervenire nel finanziamento con un contributo costante di almeno il 2%.

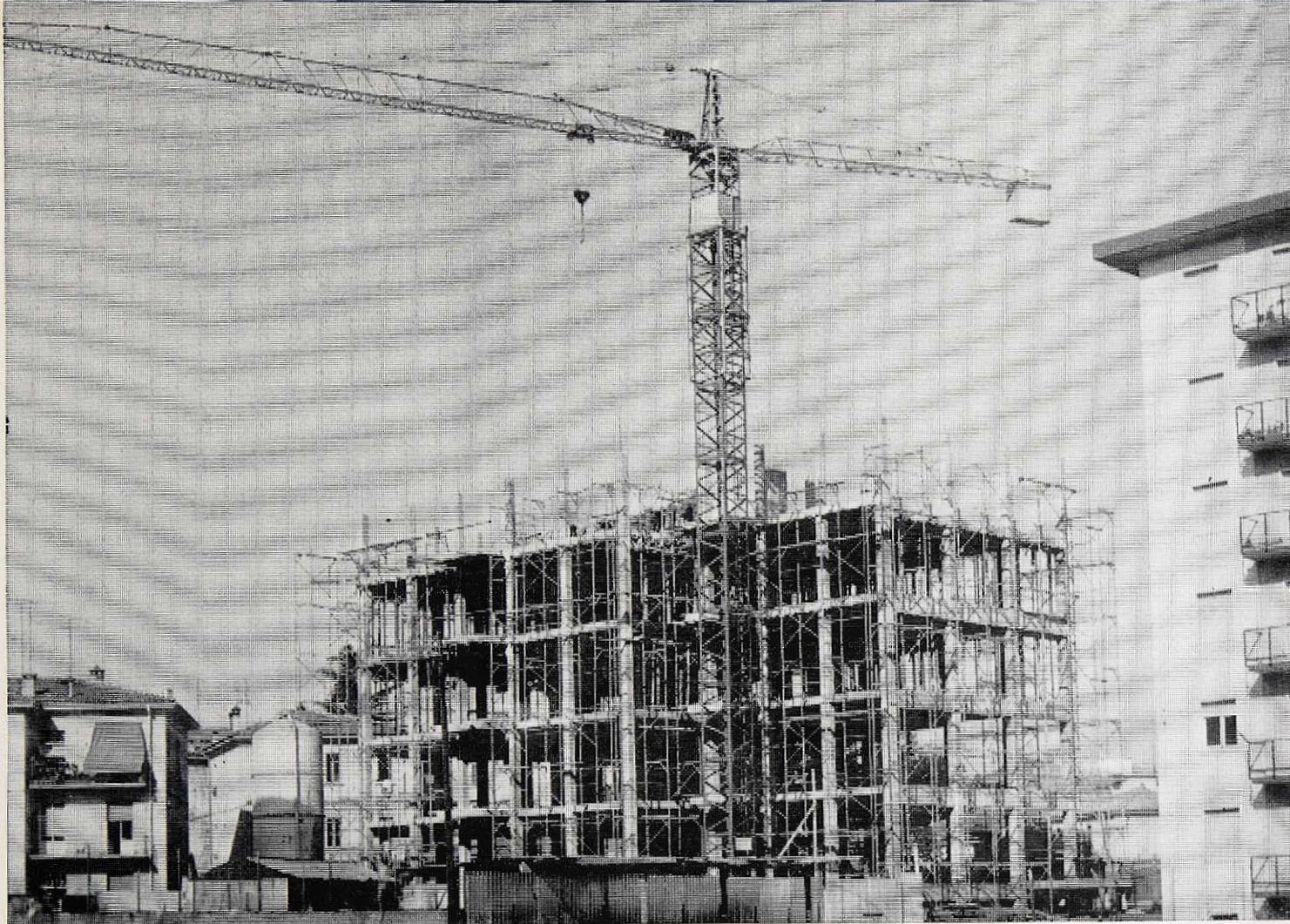
La proposta, dopo essere stata a lungo vagliata, è stata accolta e già si è iniziato il secondo ciclo con la costruzione di 16 alloggi in via Udine (Borgo Roma), mentre è imminente l'appalto dei lavori per due villette di sei appartamenti ciascuna in viale del Commercio ed è già stato elaborato il progetto e chiesto il finanziamento per 12 alloggi in Borgo nuovo.

Le altre località segnalate all'Amministrazione per nuove case a riscatto sono Montorio, S. Pancrazio, Borgo Milano, Cadi-david ed Avesa.

Si è proceduto anche al collaudo ed alle carature degli appartamenti costruiti permettendo così la definizione del canone d'af-

**Quinto Ponte**  
**Casa**  
**per i dipendenti**  
**dell'Azienda**





fitto definitivo e la stipulazione dei contratti il cui schema è stato approvato recentemente. Si prevede che entro l'anno in corso i 340 inquilini delle case a riscatto potranno firmare i contratti.

In questo capitolo possiamo includere l'interessamento dell'AGEC per la cessione a riscatto degli alloggi popolari nel quadro della politica attuata dall'Amministrazione comunale in questo settore. Creare dei proprietari di casa significa dare tranquillità a

tante famiglie e nello stesso tempo sgravare il comune da onerose spese di manutenzione.

### **risanamento del patrimonio edilizio esistente**

Una delle prime preoccupazioni della Commissione amministratrice fu quella di procedere, sia pure con gradualità e compatibilmente con i mezzi a disposizione, al risanamento del patrimonio edilizio esistente.

**Sono in costruzione in via U. Vivaldi  
18 appartamenti a riscatto,  
per 90 vani utili.  
Costo preventivo 100 milioni.**

È stato deciso così di contribuire con metà della spesa per i lavori di miglìoria, che non avessero superato una certa cifra, che gli inquilini desideravano fare e questo soprattutto per migliorare le opere igienico-sanitarie.

Nell'ambito di questo programma sono stati riattati 184 appartamenti.

Particolare attenzione è stata dedicata alla « caserma » di via Nicola Mazza ed alle case di passaggio del Borgo Nuovo. In via Nicola Mazza il numero degli inquilini è stato ridotto a meno della metà, mentre al Villaggio dall'Oca Bianca si è iniziata l'opera di risanamento riservando nuovi alloggi agli abitanti della zona con l'impegno a demolire le case malsane.

Con la prevista costruzione della casa a riscatto e di altri alloggi popolari si conta di risolvere, almeno parzialmente, il problema.

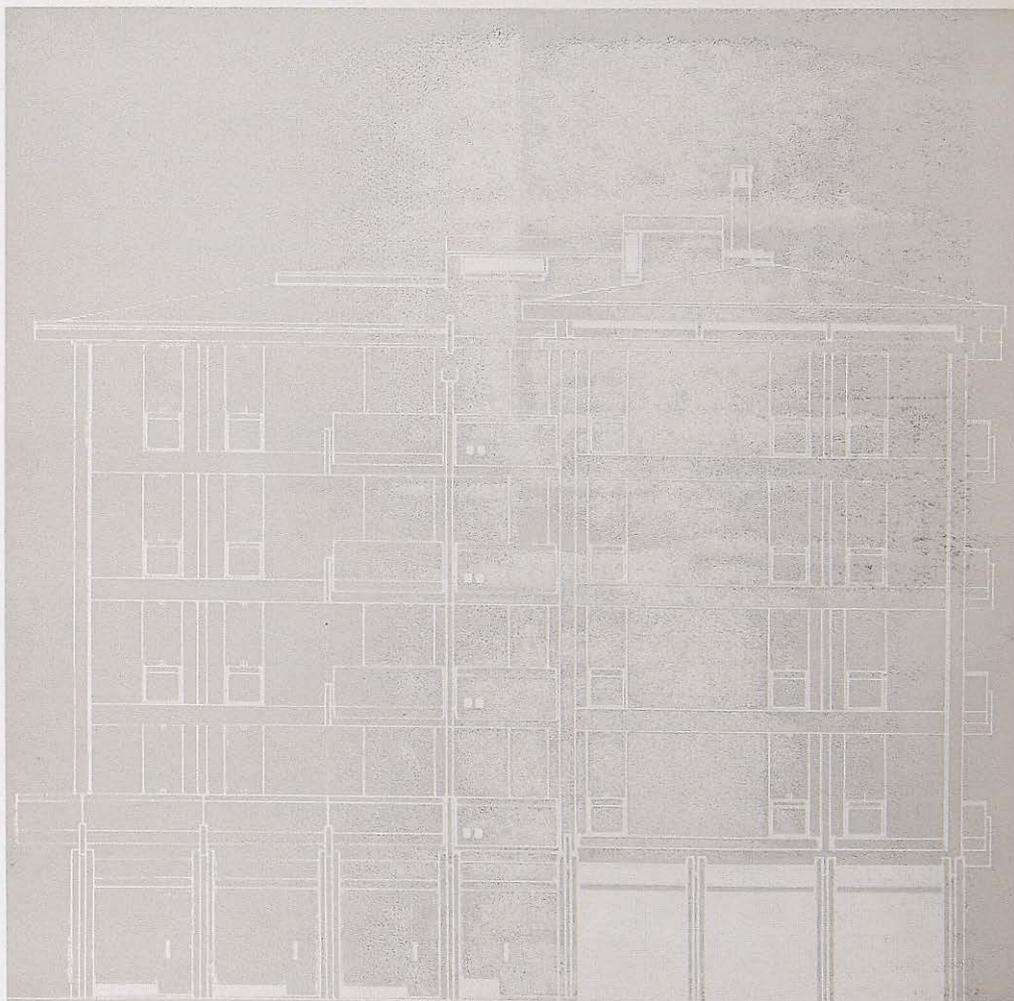
## **case delle fondazioni**

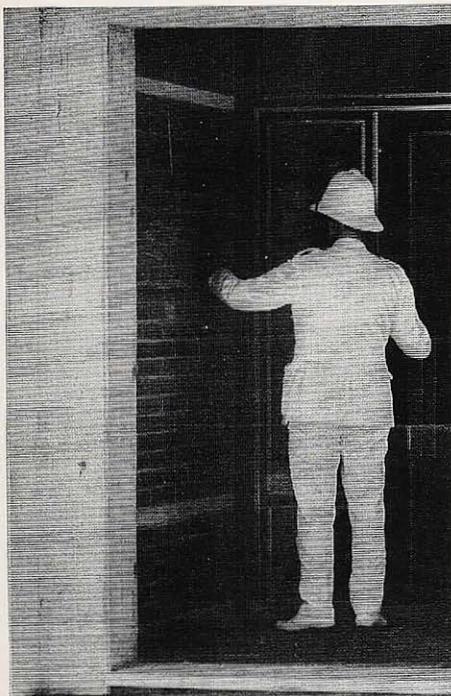
Come è noto l'Azienda amministra anche le case delle fondazioni (Forti, Frizzo, Erbisti, Dall'Oca Bianca e Lega d'Insegnamento). Trattandosi per lo piú di fabbricati vecchi in cattivo stato di stabilit , siti in centro alla citt  e la cui rendita   molto bassa,   stata suggerita, in particolare alla Forti e alla fondazione Dall'Oca Bianca, l'opportunit  di iniziare un'opera di risanamento con la demolizione degli stabili e la loro ricostruzione secondo criteri moderni consentendo cos  una rendita notevolmente superiore.

Il primo esperimento, riuscitissimo sotto tutti i punti di vista,   stata la ricostruzione di un palazzo della fondazione Forti in via Marconi (angolo via Ristori).

## **Via Palermo**

**progetto di una  
casa a riscatto per  
appartamenti e negozi  
appartamenti 13  
vani utili 65  
negozi mq. 200  
costo preventivo 80 milioni**





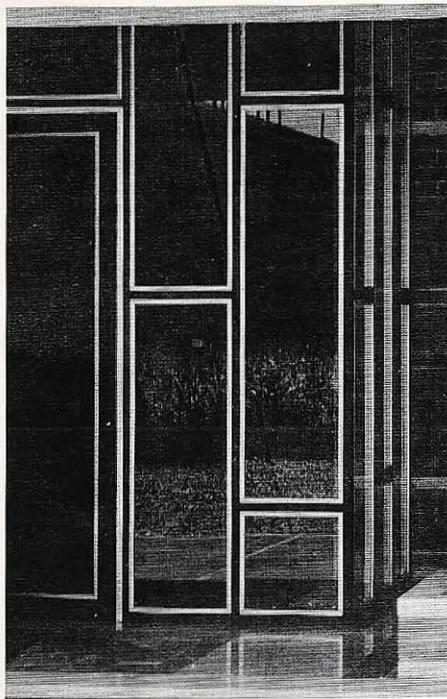
Operazioni del genere potrebbero essere attuate in via C. Bartisti e in vicolo 2 Mori.

Per la casa della Fondazione Dall'Oca Bianca di via S. Maria Rocca Maggiore pur essendo già pronto il progetto non si è potuto passare alla realizzazione per difficoltà sopravvenute.

## **costruzione case popolari**

Con l'approvazione dell'Amministrazione comunale, in questi ultimi anni, grazie alle economie di bilancio ed ai capitali in dotazione dati dal Comune è stato possibile costruire — come AGECE — degli appartamenti popolari.

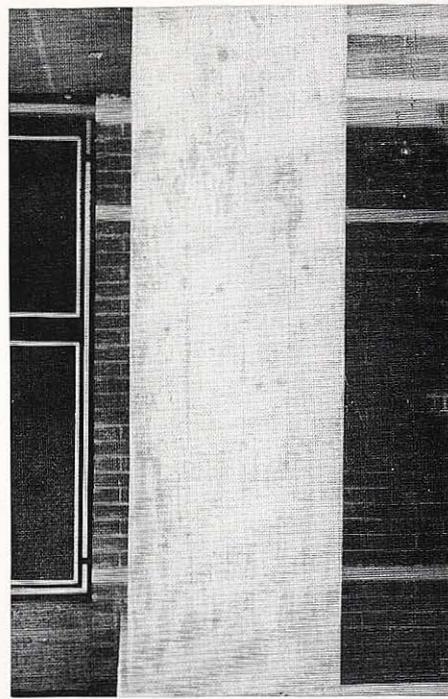
Il primo lotto con trenta appartamenti è sorto in stradone S. Lucia, casa Zadra, gra-



zie anche alla donazione del terreno da parte di un munifico cittadino.

La casa è stata finanziata per 30 milioni con fondi dell'AGECE e per 53 milioni con un capitale dato in dotazione dal Comune e sul quale l'AGECE paga l'interesse.

Con lo stesso sistema è stato possibile



costruire anche la casa per i dipendenti al 5° Ponte in Borgo Milano.

In questo scorcio di amministrazione il Comune ha demandato all'AGECE il compito di provvedere alla predisposizione dei progetti per la costruzione di case popolari per un importo di 200 milioni, quale primo stralcio del programma biennale.

**LA COMMISSIONE  
AMMINISTRATRICE**

**Ernesto Mariotto, presidente**

**Giuseppe Almonte**

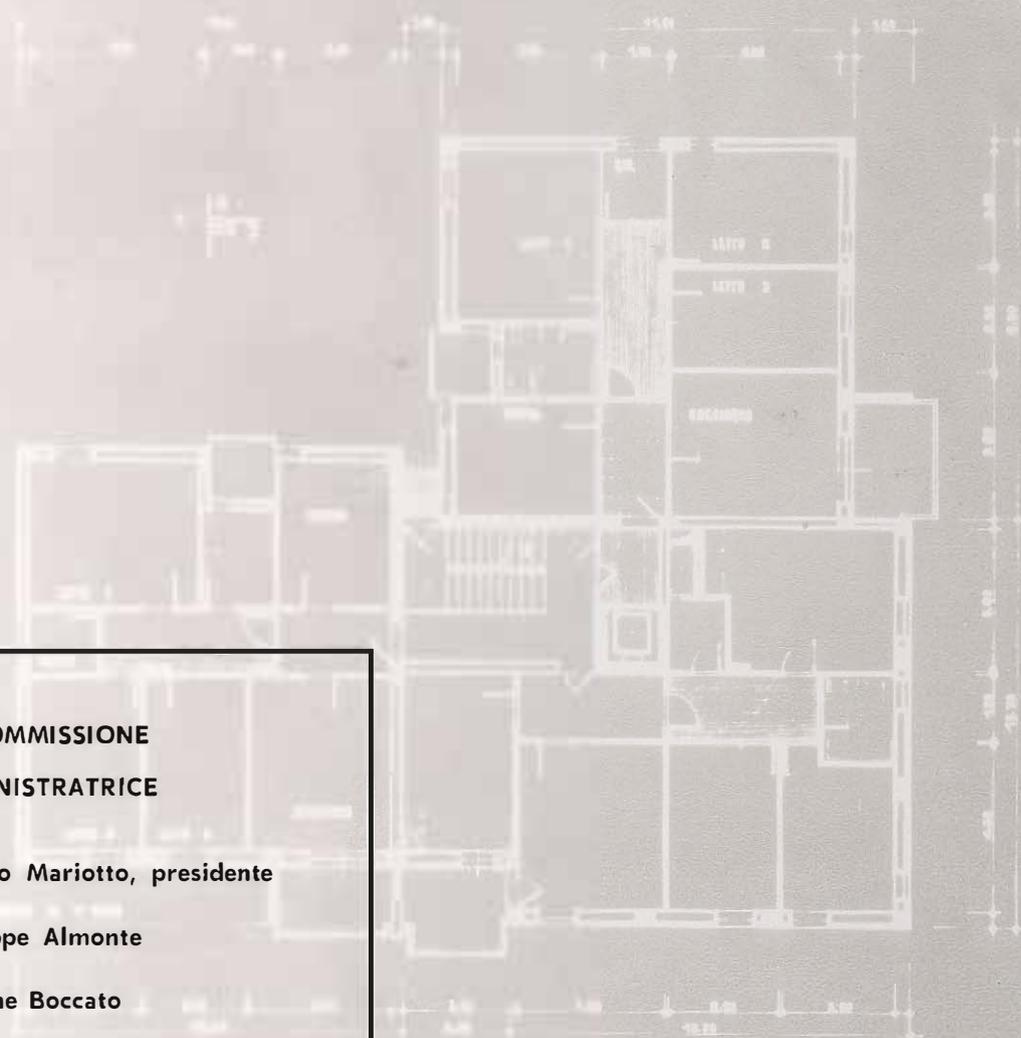
**Gastone Boccato**

**Luigia Evangelisti**

**Raffaele Fraizzoli**

**Gianluigi Girardi**

**Ruggero Venturini, componenti**



Architectural floor plan showing a building layout with rooms labeled 'LETTO 1', 'LETTO 2', and 'BAGNINO'. Dimensions are indicated in meters (M.).

NUMERAZIONE FASCICOLI	NUM. ACQUA & ACCORDATA	ADDEBITAMENTI
N° 1		ML. 201.-
N° 2		ML. 211.-
N° 3		ML. 112.-

**NUMERAZIONE DELLE UNITA'**

NUMERAZIONE FASCICOLI	N°	M.
FASCICOLI : N° 3	100	00
N° 04	100 + 100	
N° 05	20 + 100	
N° 6	30 + 100	
PIAZZA FINITISSI	N° 14	(20 + 40) = 60
N° 0	50 + 50 + 50	
PIAZZA MERIDIA	N° 05	30 + 50
N°	00 + 50	
PORTINIERI C.S.	N° 05	30 + 50

**AGEC**

**1962 - 1966**



**AGEC**

1962 - 1966