



AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI  
del Comune di Verona

# OLTRE IL TETTO DELLA SOCIALITA'

quattro anni di attività 1994 - 1998



PALAZZO DEI DIAMANTI  
Sede dell'AGEC  
Via E. Noris, 1 - Piazza S. Nicolo' - Verona





AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI  
del Comune di Verona

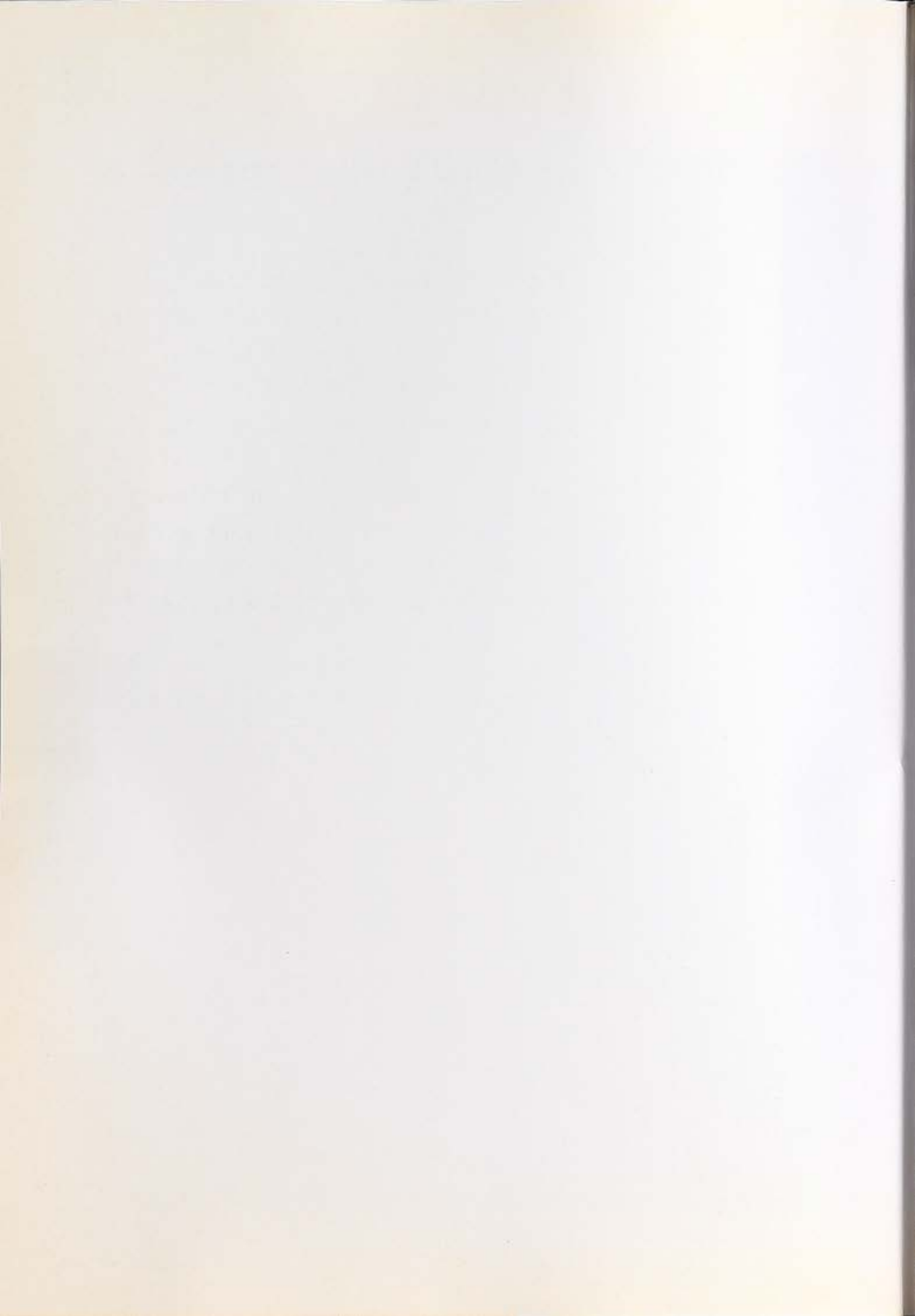
# **OLTRE IL TETTO DELLA SOCIALITÀ**

**quattro anni di attività 1994 - 1998**



## SOMMARIO

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>5</b>  | <b>"EX FRIGIDA PETRA TEPIDA DOMUS"</b>                                    |
| <b>7</b>  | <b>IL SALUTO DEL PRESIDENTE</b>   |
| <b>8</b>  | <b>Il Consiglio di Amministrazione AGECE alla data del 30 giugno 1998</b> |
| <b>9</b>  | <b>I CAMBI DELLA GUARDIA</b>  |
| <b>10</b> | <b>UN PO' DI STORIA</b>   |
| <b>13</b> | <b>STATUTO</b>  |
| <b>16</b> | <b>UN'AZIENDA VERONESE AL SERVIZIO DELLA GENTE</b>                        |
| <b>17</b> | <b>LA CARTA DEI SERVIZI</b>   |
| <b>18</b> | <b>IL GARANTE DEGLI INQUILINI</b>   |
| <b>20</b> | <b>INCONTRI DELL'AGECE CON I SUOI INQUILINI</b>                           |
| <b>21</b> | <b>L'AGECE COME PALESTRA DI STUDIO PER I GEOMETRI DI DOMANI</b>           |
| <b>22</b> | <b>NUOVI RIMEDI PER VECCHI MALANNI</b>                                    |
| <b>25</b> | <b>ALLOGGI DI PREGIO - Fondazioni -</b>                                   |
| <b>26</b> | <b>PIANO QUINQUENNALE DI VENDITA ALLOGGI (L. 560/93)</b>                  |
| <b>27</b> | <b>L'A.G.E.C. E IL RISPARMIO ENERGETICO</b>                               |
| <b>28</b> | <b>I NUMERI NON SONO UN'OPINIONE</b>                                      |
| <b>29</b> | <b>L'A.G.E.C. A TUTTO CAMPO</b>   |



---

## "EX FRIGIDA PETRA TEPIDA DOMUS"

Il messaggio racchiuso nelle parole del motto latino, per il quale dal sasso freddo ed inerte scaturisce e prende forma la casa come irradiazione di calore umano, la casa come focolare domestico e centro degli affetti familiari, la casa come substrato e humus che possa alimentare la sicurezza, la fiducia e la serenità in seno alla famiglia, è organico a questa Amministrazione e ha ispirato la sua azione per tutto il periodo del suo mandato.





## **IL SALUTO DEL PRESIDENTE**

Mi è gradito, al termine di un intenso e fecondo mandato amministrativo, consegnare a quanti hanno collaborato, agli utenti dei servizi e al più vasto pubblico cittadino la presente pubblicazione che documenta sia delle cose che hanno avuto concreta realizzazione, sia delle premesse gettate, nella fiducia che tutto ciò costituisca una solida base per un progredire continuo e sicuro dell'Azienda e di tutta la città. Non è fuori luogo, d'altra parte, sottolineare che gli obiettivi ottenuti in questi ultimi anni sono stati possibili grazie ad una certa tempestività decisionale, oltre che ad una efficace azione di rinnovamento aziendale che, però, non hanno mai colliso con la vocazione sociale dell'Azienda. L'Amministrazione, che ho avuto l'onore di presiedere, è stata ispiratrice e promotrice di tante e tali trasformazioni da modificare profondamente la natura stessa dell'Ente, aprendolo a importanti, nuove prospettive e possibilità.

Parole di ringraziamento, da ultimo, rivolgo al Sindaco Prof.ssa Michela Sironi, ai membri della giunta, ai rappresentanti di tutte le forze politiche presenti in Consiglio Comunale, per il clima costruttivo e sereno che tutti hanno contribuito ad instaurare e nel quale ha potuto operare proficuamente l'Azienda, pur nella pluralità delle differenze che una sana e compiuta democrazia esige.

*Verona - Palazzo dei Diamanti - 30/6/1998*

**Edoardo Pallaro**

**Il Consiglio di Amministrazione AGECEC  
alla data del 30 giugno 1998**

---

Dr. **Edoardo Pallaro** *Presidente*

---

Rag. **Gianni Bianchini** *VicePresidente*

---

Rag. **Francesco Albertini** *Consigliere*

---

Avv. **Stefano Andrade Fajardo** *Consigliere*

---

Arch. **Romualdo Cambuzzi** *Consigliere*

---

Sig. **Marco Indraccolo** *Consigliere*

---

Dr. **Patrizia Martello** *Consigliere*

---

Ing. **Cesare Muttoni** *Consigliere*

---

Ing. **Sandro Tartaglia** *Direttore Generale*

---

Geom. **Adriano Costanzi** *Segretario C.d.A.*

---

**Collegio revisori dei conti**

---

Rag. **Antonio Rumor** *Presidente*

---

Dr. **Adriano Baso** *Revisore*

---

Rag. **Stefano Campedelli** *Revisore*

---

## **I CAMBI DELLA GUARDIA**

Al fine di una corretta informazione si ritiene opportuno e necessario fornire alcune precisazioni sulla composizione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda, relativamente al quadriennio 1994 - 1998, motivate dall'insorgere di circostanze che hanno determinato, di volta in volta, sue conseguenti variazioni. Il Sindaco di Verona Michela Sironi, con proprio decreto datato 12/9/94, procedeva a nominare il Consiglio di Amministrazione che risultava così composto: Presidente: Massimo Giorgetti; Consiglieri: Gianni Bianchini, Nereo Pasetto, Enrico Cirafici, Romualdo Cambuzzi, Marco Indraccolo, Patrizia Martello, Cesare Muttoni, Paolo Paternoster. Rendendosi necessario, in seguito alle dimissioni del Presidente Giorgetti in data 22/6/95, chiamato a ricoprire nel frattempo l'incarico di Assessore Regionale alla Protezione Civile ed alle Politiche Ambientali, la nomina di un nuovo Presidente, la scelta veniva a cadere su Edoardo Pallaro che assumeva l'incarico a far data dal 12/10/95. Nell'intervallo di tempo fra le dimissioni dell'uno e la nomina dell'altro presiedeva il Consiglio di Amministrazione il Consigliere Anziano Cesare Muttoni. In seguito dava le proprie dimissioni da Consigliere Enrico Cirafici sostituito, poco dopo, da Stefano Andrade Fajardo. Con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Verona, in data 23/12/96, della trasformazione dell'AGEC da Azienda Municipalizzata in Azienda Speciale, il nuovo Consiglio di Amministrazione, a far data dal 1/4/1997, risultava così composto: Presidente: Edoardo Pallaro; Vice Presidente: Paolo Paternoster; Consiglieri: Gianni Bianchini, Francesco Albertini, Stefano Andrade Fajardo, Romualdo Cambuzzi, Marco Indraccolo, Patrizia Martello, Cesare Muttoni. Più recentemente, nel maggio del corrente anno, il Vice Presidente Paolo Paternoster rinunciava all'incarico e gli subentrava il Consigliere Gianni Bianchini.

## **UN PO' DI STORIA**

L'Azienda delle Case Popolari Comunali di Verona, in seguito chiamata AGEC - Azienda Gestione Edifici Comunali - viene costituita nel lontano 1913.

Nel corso di questo stesso anno sono avviati lavori che porteranno alla costruzione di ben 19 fabbricati, per la maggior parte ubicati a Porta Palio, parte a S.Pancrazio e a Borgo Roma, della capienza complessiva di 435 appartamenti. La spesa di L. 1.667.000.=, ingente per quei tempi, è interamente sostenuta dal Comune di Verona senza alcun concorso di altri enti e tantomeno dello Stato.

Segue un lungo periodo di tempo, fino al 1923, durante il quale il Patrimonio immobiliare dell'Azienda non aumenta di un vano, cosa che si spiega facilmente con la durissima congiuntura della grande guerra e con i difficili, grami inizi della ricostruzione.

Una piccola eccezione a questa forzata inerzia operativa è costituita dall'anno 1920 nel quale il Comune di Montorio avvia la costruzione di 12 appartamenti che porterà in dote al Comune di Verona all'atto della sua fusione con quest'ultimo nel 1930.

Nei circa 14 anni che seguono, dal 1924 al 1937, la costruzione di appartamenti aumenta più del doppio rispetto al numero iniziale. Anche nei difficili anni della 2<sup>a</sup> guerra mondiale l'attività dell'Azienda subisce una battuta d'arresto per riprendere poi con vigore nel febbrile ed operoso periodo post bellico della ripresa prima, e del boom economico dopo.

Il corredo abitativo dell'AGEC attualmente conta ben 4.410 alloggi la cui tipologia può essere grosso modo così suddivisa:

- n. 536 circa riservati agli anziani
- n. 3.351 circa riservati propriamente all'edilizia popolare
- n. 523 circa costituiti dai cosiddetti appartamenti di pregio

Altri avvenimenti salienti riguardanti l'Azienda di

gestione degli edifici comunali risalgono al recentissimo passato e sono uno il trasferimento dell'AGEC nel prestigioso Palazzo dei Diamanti, ubicato in centro città in via E. Noris - Piazzetta S. Nicolò, l'altro la sua trasformazione da azienda municipalizzata in azienda speciale.

La decisione di assegnare all'AGEC il cinquecentesco edificio, comunemente noto come Palazzo dei Diamanti in analogia al più celebre bugnato eretto a Ferrara nel 1400, è presa dall'Amministrazione Comunale nel marzo del 1996, ma solo qualche tempo dopo l'insediamento effettivo viene espletato.

Lo storico palazzo, va detto a onor del vero, lungi dal rappresentare un puro e semplice contenitore di pregio ornamentale, diventa premessa essenziale sia per un miglioramento dell'efficienza operativa dell'Azienda, sia per una riqualificazione del personale in forza a essa. La sua acquisizione rende finalmente possibile l'eliminazione del notevole handicap di dover operare in ben 4 distaccamenti lontani l'uno dall'altro.

Il secondo e di gran lunga più importante avvenimento che viene ad influire sull'AGEC è, come accennato, la sua trasformazione da Azienda Municipalizzata in Azienda Speciale, approvata con delibera del Consiglio Comunale nella seduta del 25 dicembre 1996, cosa che ha comportato tutta una serie di ulteriori competenze e nuove attribuzioni in materia gestionale e giuridica.

Per una completa comprensione e descrizione del nuovo status dell'Azienda rimandiamo allo statuto di seguito riportato per stralci salienti. Qui è sufficiente dire che, in virtù di questo remake, l'Agec acquisisce una più ampia autonomia sia giuridica che tecnica e operativa nei confronti dell'Ente Comunale; non solo, ma anche, forte del suo nuovo "status", l'Azienda acquista facoltà di intrecciare rapporti e di partecipare in iniziative in campo edilizio sinergicamente con le realtà imprenditoriali sia pubbliche che private.

La struttura dell'AGEC, a partire dal Natale 1996,

è quella che si addice ad una moderna, sana ed efficiente Azienda.

Senza venir meno in alcun modo ai compiti "istituzionali" di gestione e di potenziamento dell'Edilizia Popolare, anzi da questo punto di vista rimane fondamentale la funzione sociale dell'Azienda per quanto riguarda la gestione degli alloggi in favore delle categorie più deboli e meno abbienti della società, l'AGEC può adesso puntare alla gestione diretta di ogni edificio pubblico della città', ad esempio quelli concernenti gli impianti sportivi, l'edilizia cimiteriale, scolastica, ecc...

## **STATUTO**

Si riportano qui di seguito alcuni articoli ritenuti fra i più significativi dello Statuto dell'Agec.

### *Titolo I - Natura, ai fini dell'azienda e rapporti con il Comune di Verona*

#### **Art. 1**

(Natura, Denominazione e Sede)

1. L'Azienda Gestione Edifici Comunali (A.G.E.C.), già organo del Comune di Verona ai sensi dell'art. 2 delle Legge 15 ottobre 1925, n. 2578, viene trasformata in un ente pubblico strumentale, dotato di personalità giuridica, del Comune di Verona.

2. OMISSIS...

3. OMISSIS...

#### **Art. 2**

(Oggetto e Finalità)

1. l'A.G.E.C. ha per oggetto, nei limiti previsti dalla legge, dal piano programma e dal contratto di servizio con il Comune di Verona, la prestazione dei seguenti servizi:

- a) amministrazione, gestione, manutenzione, costruzione e ristrutturazione degli immobili di proprietà del Comune di Verona come patrimonio proprio o derivante da Fondazioni, in qualsiasi forma assegnati o concessi a terzi, adibiti ad uso abitativo e diverso con le modalità previste nel contratto di servizio.  
Per immobili di proprietà del Comune adibiti ad uso diverso si intendono tutti quelli, senza alcuna limitazione, non destinati ad uso abitativo;
- b) gestione degli interventi programmatori e attuativi di competenza comunale nel settore dell'edilizia abitativa e ad usi diversi, compresa la delega per l'attivazione delle domande di finanziamenti regionali, statali, ed europei

previsti dalle normative vigenti in materia, anche mediante costruzioni di nuovi immobili ed interventi di recupero edilizio ed urbanistico (manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, piani di recupero, etc.), che vanno qualificati, anche ai fini edilizi, opere pubbliche comunali;

c) tutti i compiti attribuiti agli organi dell'amministrazione comunale in attuazione delle legge regionale 2/4/1996, n. 10 e successive modificazioni, per l'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa la costruzione del fondo sociale previsto dall'art. 21 e con l'unica eccezione dell'emanazione delle ordinanze del Sindaco di annullamento e decadenza dall'assegnazione. Tutti gli adempimenti previsti dalle legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modifiche e integrazioni, previsti per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale. Compete altresì all'A.G.E.C. la individuazione e la realizzazione degli interventi da finanziare con i reinvestimenti dei proventi di tali alienazioni la cui previsione dovrà, tuttavia, essere preventivamente inserita nel piano programma;

d) ogni adempimento amministrativo inerente l'amministrazione degli immobili soggetti al regolamento approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 244 del 26 gennaio 1988 ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 189 del 24 maggio 1988 e successive modificazioni;

e) la gestione dei servizi cimiteriali ed, in particolare, gli adempimenti operativi di natura istituzionale disciplinati dal D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285, i trasporti e le onoranze funebri e l'edilizia cimiteriale con i connessi atti autorizzati e concessori con il mantenimento del diritto di privativa sui trasporti funebri. I prezzi dei servizi relativi alle onoranze funebri saranno stabiliti annualmente con apposito provvedimento dal Consiglio Comunale in occasione del bilancio di previsione.



2. L'Azienda può estendere la propria attività a settori complementari, connessi o affini a quelli indicati al primo comma.

Rientrano in tali settori lo svolgimento, in forma diretta o in collaborazione con soggetti terzi, di attività anche imprenditoriali aventi ad oggetto, in tutto o in parte, la gestione e lo sfruttamento economico degli immobili di cui al comma 1, lett.a), del presente articolo, e degli edifici comunali di interesse turistico, anche mediante l'organizzazione di convegni e congressi.

L'Azienda può altresì stipulare convenzioni con l'Amministrazione comunale per l'accertamento dei tributi secondo quanto prevede l'articolo 52, comma 5, lettera b) del Decreto Legislativo 15/12/1997 n. 446.

3. L'Azienda può provvedere direttamente ovvero mediante contratto di incarico professionale o di appalto alla progettazione, costruzione e ristrutturazione degli immobili ovvero all'affidamento in gestione di parte dei servizi di propria competenza.

4. L'Azienda può compiere operazioni immobiliari, industriali, commerciali, finanziarie e mobiliari, inclusa la prestazione di garanzie, nonché assumere per il raggiungimento di finalità correlate allo scopo istituzionale, ivi compresi settori complementari, iniziative di costruzione o partecipazioni di enti, associazioni, concorsi, società a capitale pubblico, privato o misto e svolge in genere qualsiasi operazione o attività ritenuta utile rispetto a fini istituzionali.

5. L'Azienda instaura e sviluppa, nel rispetto degli eventuali indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale di norma nel piano programma, rapporti di collaborazione con altri enti pubblici o privati e stipula con essi contratti, convenzioni ed accordi di programma, cui può intervenire direttamente il Comune di Verona, per l'esercizio delle attività di cui ai commi precedenti.

6. OMISSIS...

## **UN'AZIENDA VERONESE AL SERVIZIO DELLA GENTE**

*un appuntamento quotidiano  
con le difficoltà dell'abitare*

Non poteva certo mancare a Verona, "nell'anno internazionale del diritto alla casa", un convegno-dibattito, organizzato dall'AGEC con la totale sponsorizzazione della CARIVERONA S.p.A., e incentrato sullo specifico tema de "la sfida della Casa a Verona".

L'incontro, che ha visto grande partecipazione di pubblico e al quale sono intervenuti l'Assessore al Coordinamento Enti e Partecipate del Comune di Verona, Giorgio Dal Negro, il Presidente del Collegio Costruttori, Guglielmo Fedrigoli, i rappresentanti dei Sindacati degli inquilini, Giuseppe Braga e Giorgio Zambrin, il Consigliere Comunale dell'opposizione, Ivan Zerbato, l'Assessore all'Edilizia Economica Popolare, Massimo Galli Righi, il Consigliere della Associazione Proprietà Edilizia, Lamberto Marini, e il Presidente dell'Agec, Edoardo Pallaro, si proponeva di focalizzare l'attenzione sulle problematiche abitative che stanno attanagliando la società contemporanea e nelle quali si dibattono con estrema difficoltà i nuovi poveri.

Le nuove fasce sociali della povertà hanno il volto degli anziani, delle giovani coppie, dei single e degli extracomunitari.

Queste nuove categorie di sfortunati e di emarginati hanno l'esigenza di accedere ad un alloggio che solo l'oculata politica della casa di un ente calmieratore e di socialità come l'Agec potrebbe metter loro a disposizione, essendo il mercato libero del tutto fuori della loro portata.

E' questa la sfida alla quale sono chiamati a confrontarsi a vario titolo imprenditori privati ed amministratori pubblici in un futuro ormai alle porte, ravvicinato prepotentemente dai repentini ed imprevedibili cambiamenti di una società in convulsa evoluzione.

Le attese di tutti sono che da questa difficilissima sfida potrà sortire una risposta adeguata alle nuove, pressanti esigenze della comunità.

## **LA CARTA DEI SERVIZI**

Nel 1997 è stata approntata la carta dei servizi, un opuscolo che compendia in modo chiaro e semplice i servizi offerti dall'Agec.

E' un agile strumento studiato appositamente per mettere il cittadino in condizione di muoversi autonomamente, senza spiacevoli perdite di tempo, nell'intrico delle competenze dei vari uffici e dei vari addetti ai lavori.

In essa il cittadino non solo legge e conosce la grande varietà dei servizi dell'Agec, ma viene anche indirizzato agli uffici che gestiscono quel particolare servizio di suo interesse.

La carta dei servizi è particolarmente di aiuto agli anziani i quali spesso non sono neppure a conoscenza dei servizi e delle strutture d'avanguardia che l'Azienda gestisce.

Ne sono esempi eloquenti le Case Albergo e i Centri Protetti dove il problema abitativo degli anziani è risolto insieme ai loro non meno gravi problemi di salute fisica e psichica.

Anche i moduli "no problem" introdotti dall'ottobre del 1997 sono un ulteriore strumento pensato per facilitare la formulazione di una richiesta di alloggio popolare da parte dei cittadini.

La carta dei servizi, unitamente all'URP-Ufficio Relazione con il Pubblico-, rappresenta quanto c'è di meglio in un'azienda moderna e efficiente che vuole da una parte semplificare i rapporti con i cittadini, dall'altra prestare massima attenzione alle istanze di tutti coloro che a essa si rivolgono confidando in un reale e concreto aiuto.

## **IL GARANTE DEGLI INQUILINI**

E' del giugno 1998 l'intesa sottoscritta tra i vertici dell'Agec e i segretari provinciali della triplice sindacale Sunia, Sicut, Uniat e della Assocasa, che porta alla costituzione di una nuova figura, il garante degli inquilini, nell'ambito dei rapporti tra l'autorità competente in materia di edilizia pubblica e i rappresentanti sindacali che difendono gli interessi di chi occupa un alloggio a pigione.

La carica del garante degli inquilini ha durata quadriennale e consiste essenzialmente in una funzione consultiva e propositiva per tutto quanto concerne la politica degli investimenti delle risorse, oltre a fungere da punto di riferimento e di raccolta di qualunque tipo di comunicazioni scritte che i fruitori degli alloggi Agec vogliano inviare.

Con l'introduzione di questa novità le parti si ravvicinano ulteriormente per una più proficua azione comune.

Ma l'AGEC intensifica la sua azione nella ricerca di sempre più agili rapporti con il pubblico e trova a tal fine un valido ausilio in due nuovi servizi noti come lo sportello polivalente e il servizio a domicilio.

Un turnover di 6000 persone all'anno che si rivolgono agli sportelli dell'Agec impone che siano messi in atto degli efficienti strumenti operativi a vantaggio di tutti.

Nel luglio del 1997 l'Agec ha reso operativo il cosiddetto sportello polivalente, un unico sportello presso il quale l'utente può sbrigare più pratiche che lo riguardano.

E' ovvio il vantaggio di questa, come di altre innovazioni: finisce il tempo delle code, il cittadino non perde più il suo tempo inutilmente e viene soddisfatto nelle sue richieste in forme e tempi che sono da considerarsi "tecnici".

E' valida spalla, poi, a quest'ultimo l'apprezzatissimo servizio a domicilio pensato e introdotto a favore degli anziani che hanno difficoltà e disagio a recarsi agli uffici dell'Agec per consegnare la necessaria denuncia dei

redditi: sono infatti alcuni impiegati, appositamente delegati, ad andare a casa degli inquilini anziani per il disbrigo delle loro pratiche.

Tutto questo da una parte qualifica l'Agtec sempre più come Azienda tesa a innovare e a razionalizzare la sua azione, dall'altra contribuisce a instaurare rapporti sempre più proficui e rispettosi con il pubblico.

## **INCONTRI DELL'AGEC CON I SUOI INQUILINI**

A varie riprese durante gli anni 1997-1998 sono stati organizzati incontri-dibattito tra il Presidente dell'Agec, coadiuvato dai tecnici dell'Azienda, e gli inquilini degli alloggi popolari. La partecipazione è stata sempre numerosa e attenta da parte dell'inquilinato che è intervenuto, talvolta anche animosamente, ponendo precise domande sulle questioni che lo riguardano.

Questo è un'altro aspetto importante della scelta gestionale della Amministrazione che ha espresso una precisa volontà di rispondere alle istanze dell'utenza con il fine di garantire trasparenza, efficacia e snellezza operativa.

Nel corso di tali incontri è emersa la questione dei differenti indici di rendita catastale applicati nel tempo dall'UTE - Ufficio Tecnico Erariale - o Catasto.

L'Agec, facendosi portavoce del legittimo disappunto degli inquilini interessati ad un eventuale acquisto, ha svolto un'azione determinante per la equiparazione di tali indici e, nei casi in cui l'Azienda non era in grado con le sole sue forze di addivenire a una posizione di conciliazione, ha sollecitato un preciso interessamento in sede parlamentare, arrivando altresì a proporre la modifica della legge che allo stato attuale non garantisce una uguaglianza di criteri per tutti gli alloggi popolari del Veneto.

## **L'AGEC COME PALESTRA DI STUDIO PER I GEOMETRI DI DOMANI**

Nel mese di ottobre del 1997 una nutrita rappresentanza degli studenti dell'Istituto Tecnico Statale per Geometri Cangrande della Scala ha potuto partecipare ad una specie di "stage in cantiere", alla presenza dei loro insegnanti e sotto la supervisione dei tecnici dell'Agec.

Con tale apprezzatissima esercitazione guidata, gli studenti hanno avuto modo di sperimentare in loco le nozioni acquisite sui banchi di scuola e di saggiare anticipatamente quello che sarà il loro lavoro futuro.

Anche così l'ente pubblico si apre alla completa fruibilità dei cittadini che in un ordinamento moderno sono i protagonisti a pieno titolo. Nell'ambito di questa interazione tra l'Agec e l'Istituto Tecnico Statale veronese è stata molto significativa una fase della collaborazione che ha reso possibile la realizzazione di un importante percorso didattico portato a termine dagli studenti della IV D e della V E in località Corte Spagnola, nel Ghetto della città' antica, a ridosso di Piazza Erbe.

Il lavoro ha coinvolto, oltre agli studenti, anche 7 docenti e i geometri dello staff dell'Agec, e ha richiesto l'effettuazione di ben 15 visite-sopralluogo.

Gli studenti hanno applicato alla realtà le nozioni ricevute dalla bocca dei loro insegnanti, calandosi con molto interesse nel ruolo di tecnici geometri, benevolmente assegnato loro con largo anticipo rispetto al momento in cui essi potrebbero legittimamente pretenderlo esibendo il regolare diploma che al momento non possiedono.

Il lavoro è stato dedicato ad Alessandro Berti, studente del medesimo Istituto, deceduto l'anno scorso all'età di 19 anni in un incidente stradale.

## **NUOVI RIMEDI PER VECCHI MALANNI**

Non sono sfuggite a questa Amministrazione vecchie, vergognose situazioni di tollerato parassitismo ai danni di tutta la civica comunità, piaga che nello specifico si manifesta, anche storicamente, come ABUSIVISMO e MOROSITA'.

In tutte le anomalie riscontrate la linea dell'Azienda è sempre stata di estrema correttezza e coerenza, una linea che non tollera prepotenze e illegalità a scapito dei tanti cittadini per bene e galantuomini che invece si attengono alla legalità.

L'AGEC ha il dovere di non avallare comportamenti che potrebbero ingenerare malcontento sociale, se non proprio disordini; cedere a tali, palesi soprusi significherebbe chiudere gli occhi sull'ingiustizia e, non ultimo, fare un cattivo uso del denaro del contribuente. I molti casi di abusivismo, incancrenitisi negli anni, hanno trovato rapida soluzione chirurgica e alla data attuale non si registrano recidive del fenomeno.

L'Azienda ha sempre trovato ampia collaborazione da parte della Polizia Municipale alla quale esprime particolare gratitudine.

Per quanto riguarda i casi di morosità, l'Azienda ha adottato nuove misure rispetto al passato, conseguendo apprezzabili risultati.

Da più di due anni, infatti, l'Agec ricorre, in tutti i casi di insolvenza, alla riscossione coattiva tramite l'esattoria della CARIVERONA S.p.A..

Molti inquilini, posti in difficoltà da una linea di condotta così ferma e intrasigente, si convincono a venire a più miti consigli, concordando il pagamento del debito e molto spesso ne chiedono la rateizzazione, che è loro concessa. Con l'adozione di tale procedura si è sortito l'effetto di interrompere le innumerevoli prescrizioni dei debiti, anche remoti, accumulati dagli inquilini, e di tenere nel dovuto controllo la situazione.

Nella lunga lista dei vecchi malanni sono compresi anche i nodi che sembravano non



potessero essere mai più districati, rappresentati dalle cosiddette "CASE DEL VESCOVO" ubicate nel quartiere di Porto S. Pancrazio, dalla "TORRE" di via Fratelli Cervi e dal complesso edilizio di via Rosselli.

Vale la pena di ricordare in questa sede, anche brevemente, le vicende che portarono allo scontro tra gli inquilini e i vertici dell'Azienda.

Le "Case del Vescovo" sono l'esempio più emblematico di un anchilosato stallo operativo nei confronti di un problema annoso ed assillante, e sono state il banco di prova per l'Azienda che ha sfoggiato anche in tale occasione un decisionismo che si fa autorità e non autoritarismo: da una parte gli inquilini, alcuni dei quali occupanti abusivi, con la loro egoistica, se pur comprensibile, caparbia di mantenere ciò che sembrava loro acquisito per sempre, dall'altra l'AGEC alle prese con lo spinoso problema di realizzare alloggi popolari, oltre cinquanta, per soddisfare quanto più possibile la richiesta abitativa dei nuclei familiari non in grado di accedere al libero mercato. Lo scontro aveva raggiunto, al suo culmine, anche forme violentemente spettacolari di protesta, allorché le forze dell'ordine allontanarono gli irriducibili saliti sui tetti delle abitazioni.

Ben presto l'AGEC procedeva all'abbattimento delle 6 "palazzine" in argomento, considerate fatiscenti e pericolanti dai Tecnici incaricati a stilare il rapporto statico - edilizio del caso. Tutta la vicenda, comunque, si concludeva con la sistemazione dei nuclei familiari aventi diritto in nuovi alloggi, circa una decina.

Gravavano sull'Azienda, nel contempo, i pressanti impegni che la sottoponevano all'impari sforzo di reperire in brevissimo tempo, data l'imminente scadenza dei contratti d'affitto con la controparte proprietaria, il tutt'altro che esiguo numero di altri 91 alloggi da assegnare ad altrettanti nuclei familiari di cui per metà residenti nella Torre di Via Cervi e per l'altra metà

nell'edificio di Via Rosselli.

Nonostante gli intoppi burocratici e le difficoltà legislative che appesantiscono e che ostacolano una spedita risoluzione delle questioni inerenti alla locazione di immobili e nonostante l'enorme impegno di reperire un così elevato numero di alloggi in tempo utile, l'Agec giungeva pressoché puntuale all'appuntamento previsto per la riconsegna degli immobili liberi alla società proprietaria.

Si sbrogliava così una matassa complicata che avrebbe certamente prodotto, in caso di diversa soluzione, polemiche prezzolate da ogni parte, e tutto veniva definitivamente archiviato.

## **ALLOGGI DI PREGIO - Fondazioni -**

Questo particolare tipo di edilizia pubblica, vincolata da donazioni, sia pubbliche che private, e regolata da un ordinamento giuridico ben definito - "LA FONDAZIONE" - , rappresenta una specificità di gestione nel senso che essa è affidata dal Comune di Verona all'AGEC, braccio operativo in materia di edilizia abitativa, pur non essendo stato tale patrimonio costituito con fondi pubblici.

La polemica che ha interessato gli alloggi di pregio, più di 500, si basava sulle rispettabili convinzioni di alcuni esponenti delle minoranze consiliari di Palazzo Barbieri, che i canoni di affitto a carico delle fasce più deboli degli inquilini non dovessero essere aumentati al prezzo di libero mercato.

Il rincaro del canone trovava giustificazione nel fatto che non trattavasi di alloggi di edilizia popolare, bensì di alloggi di pregio situati in centro storico.

L'Azienda anche in questo caso ha agito in conformità alle direttive del Consiglio Comunale eliminando ingiusti privilegi che perduravano da tempo.

A coloro che, pur avendo i requisiti di abitare un alloggio pubblico di queste caratteristiche, non hanno voluto adeguarsi alle nuove normative è stato offerto un alloggio di E.R.P. in altre zone della città'.

## **PIANO QUINQUENNALE DI VENDITA ALLOGGI (L. 560/93)**

---

Il Piano di vendita AGECE 1994 - 1998 prevede la vendita di 851 alloggi, ovvero il 58% del patrimonio vendibile.

Alla data del 30/6/1998 le vendite realizzate sono state in numero di 156, mentre 271 le impegnative formali di acquisto con una previsione di introito di L. 17.050.000.000.

Le risorse ricavate da queste vendite verranno reinvestite privilegiando il recupero degli immobili degradati in gestione all'Azienda e la realizzazione di nuovi, più moderni alloggi.

Così si esprime, a commento della legge che consente la vendita degli alloggi pubblici, il Presidente dell'Azienda in un'intervista rilasciata al giornale "L'ARENA di VERONA" in data 4/9/96: "la legge 560/93 che consente di alienare il patrimonio immobiliare pubblico, fino al 75% della sua consistenza, in favore degli assegnatari o loro familiari conviventi che ne abbiano titolo, va condivisa nel suo spirito.

Le famiglie sentono forte l'esigenza di vivere in condizioni incoraggianti, ciò che trova realizzazione nella prospettiva di diventare proprietarie di una abitazione.

Al tempo stesso l'Azienda deve poter raccogliere fondi da reinvestire nel settore".

## **L'A.G.E.C. E IL RISPARMIO ENERGETICO**

In attuazione della legge 09/01/91 n. 10 sul risparmio energetico e sullo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, l'Azienda ha deciso di effettuare uno studio-progetto per vedere l'applicabilità di nuove tecnologie al proprio patrimonio edilizio.

L'Azienda ha individuato un fabbricato campione, adatto all'intervento, dove applicare le varie soluzioni oggi offerte dalla moderna tecnologia, in modo da effettuare una sperimentazione diretta e documentabile degli effetti migliorativi ottenuti.

L'edificio individuato, costruito nel 1971, consta di 37 unità abitative e rappresenta il primo esempio italiano di casa per anziani autosufficienti.

Alla struttura è stato annesso successivamente, in via sperimentale, un centro protetto, al piano terra, per anziani non autosufficienti, con una capacità attuale di n. 14 posti letto e un ampliamento già progettato di n. 24 posti letto. Il progetto ha preso in considerazione l'unica fonte rinnovabile di energia utilizzabile in loco: cioè quella solare, in considerazione soprattutto della felice posizione del fabbricato e della disponibilità di spazio sul tetto del corpo centrale.

Di qui l'intuizione dei progettisti di utilizzare i pannelli solari per la produzione di acqua calda.

## **I NUMERI NON SONO UN'OPINIONE**

E' questa la sezione più importante di tutta la presente pubblicazione perché contiene la rendicontazione in sequenza cronologica di tutte le opere realizzate nel corso del periodo considerato.

Il consuntivo totalizza n. 63 appartamenti radicalmente ristrutturati, n. 73 ristrutturazioni parziali, n. 60 alloggi costruiti ex novo.

In corso d'opera con un avanzato stadio di edificazione si trovano attualmente n. 17+65 alloggi.

Tra gli interventi effettuati meritano particolare rilievo quelli relativi all'edilizia abitativa per anziani, circa 50 alloggi ristrutturati, che hanno portato ad aumentare ulteriormente il già consistente e invidiabile patrimonio immobiliare riservato a questa categoria.

Parte delle ristrutturazioni suddette e già portate a termine riguarda i due edifici di via Campofiore, la cui costruzione risale agli anni 30, parte, ormai in fase di ultimazione, il seicentesco palazzo Da Lisca Cavalli di grande pregio storico e architettonico.

I lavori relativi al recupero abitativo polifunzionale di quest'ultimo hanno subito un involontario rallentamento in corso d'opera, dovuto al rinvenimento di parecchi preziosi affreschi riconducibili alla scuola veronese e veneta.

## **L'A.G.E.C. A TUTTO CAMPO**

Nell'ambito delle nuove attribuzioni di compiti all'AGEC merita certamente una nota particolare la sistemazione definitiva del centralissimo ex Macello, sede di un commendevole centro a salvaguardia di arti e mestieri che ancora sopravvivono e che a sua volta sarà integrato da una nuova struttura turistica.

L'area dell'ex Macello è situata in corrispondenza di una delle principali porte di accesso alla città' e dista solo 400 metri da Piazza Bra.

Nelle immediate adiacenze stazionano i pulman turistici per diversi mesi all'anno, con una presenza media giornaliera pari a 80 - 90 pulman. Ciò significa che ogni giorno, da questa parte della città, entrano 4.000 - 5.000 turisti diretti verso il centro storico.

Il dato esposto suggerisce l'opportunità di attrezzare l'area e le ristrutturando adiacenze, proprio per la loro qualità strategica di essere punto di prima accoglienza turistica, dotandole di quei servizi essenziali che una città con grande valenza in questo settore deve saper fornire.

La seconda riflessione, per un riassetto e rivitalizzazione della zona, è la necessità di creare dei percorsi pedonali di penetrazione e attraversamento rilanciando così anche l'attività delle botteghe artigiane ivi presenti.

Il progetto - guida prevede l'apertura del percorso pedonale che, partendo dall'imbocco del Ponte Aleardi, passa sotto il primo cortile e in galleria supera il corpo di fabbrica che si attesta sull'argine dell'Adige, prosegue poi nell'area compresa fra il secondo capannone e l'argine per immettersi nel vicolo Vò Filippini, il quale sbocca in via Macello.

E' previsto inoltre un collegamento pedonale tra l'ingresso monumentale su via Macello e il percorso lungo l'argine, percorso che divide in due parti il cortile interno e attraversa in galleria l'edificio parallelo al fiume.

Queste previsioni completano ed integrano quanto già previsto nel primo intervento

eseguito nel 1986, infatti la galleria degli artigiani trova in questo modo una sua nuova funzionalità.

Il progetto interessa 2.040 m. di superficie commerciale e 1.290 m. di percorsi e cortili interni per un valore di L. 3 miliardi.

Un altro intervento di notevole rilievo sociale che il Comune ha demandato all'AGEC, per quanto riguarda la progettazione e la realizzazione, è la ristrutturazione della scuola speciale per invalidi civili e portatori di handicap "ex Maggi" in Via P. Sarpi nel quartiere di Porto San Pancrazio.

L'edificio, costruito agli inizi del secolo e perciò non più rispondente alle esigenze di una scuola che si connota come speciale, soprattutto per la vetustà degli impianti e l'esiguità degli spazi a disposizione, è in avanzata fase di ristrutturazione e sarà consegnato all'utenza entro la fine del 1998.

L'intervento di recupero, oltre al completo rifacimento degli impianti e delle opere di finitura, prevede anche l'impianto di condizionamento e consentirà di incrementare la superficie a disposizione delle attività della scuola speciale dagli originari 1.086 mq. agli attuali 1.680 mq. con la realizzazione di un solaio intermedio.

Con il completamento dell'intervento saranno infatti a disposizione i necessari spazi per lo svolgimento delle attività didattiche, siano esse normali, speciali o di simulazione abitativo-domestica: cartotecnica, pelletteria, falegnameria, sala audiovisivi, sala per attività espressive; in aggiunta a tutto questo, un appartamento sarà la sede per lo svolgimento di attività domestiche.

Il Comune ha inoltre deciso di affidare all'AGEC la gestione degli interventi per la ristrutturazione delle piscine coperte del centro natatorio G. Conti in Via Galliano.

Essenzialmente l'impianto natatorio, date le sue specifiche peculiarità, vasca da m. 25,00 x 16,66 con annessa vasca bambini da m. 16,66 x 5,00, sarà destinato alla Scuola nuoto di base, alla formazione della disciplina dei tuffi (profondità



massima della vasca m. 3,80) ed alla attività agonistica della pallanuoto, nonché ad altre discipline, con la possibilità di ospitare manifestazioni sportive, essendo l'impianto dotato di gradinate con posti a sedere per 300 spettatori e di relativi servizi igienici.

L'intervento è mirato ad adeguare, potenziare e migliorare le varie aree di cui è composto l'impianto natatorio: la piscina con annessa palestra di potenziamento fisico al piano superiore, le gradinate per il pubblico, l'ingresso, gli spogliatoi e i servizi dell'area interna, l'area esterna con il solarium, la piscina scoperta, gli impianti tecnici, centrale termica, filtrazione e temoventilazione.

Sempre nell'ambito delle piscine è stato affidato l'incarico all'AGEC di gestire i lavori e le opere per la costruzione di una nuova piscina comunale coperta con tetto mobile tipo copriscopri presso il centro polisportivo Sorelle della Misericordia sito in via Salieri.

L'impianto natatorio nasce per soddisfare la crescente richiesta di poter praticare le attività della pallanuoto e del nuoto e per avere la possibilità di svolgere manifestazioni sportive con accesso per il pubblico, essendo previste gradinate con posti a sedere per 400 spettatori e relativi servizi igienici.

L'impianto sarà costituito da due vasche coperte di cui la principale misura m. 34,50 x 21,00 e la vasca bambini m. 10,00 x 12,00 con annessa una vasca per idroterapia.

Il centro sarà composto dalle seguenti volumetrie necessarie per svolgere le specifiche funzioni di un impianto natatorio coperto:

- 1) area sportiva, piscina con ampio solarium per lo svolgimento della ginnastica prenataloria;
- 2) area gradinate per il pubblico;
- 3) area servizi, atrio ingresso, spogliatoi e servizi;
- 4) area esterna al volume vasche, con solarium esterno per il periodo estivo;
- 5) area impianti tecnici, centrale termica, filtrazione, temoventilazione.

Un altro programma di notevole impatto

#### EDIFICI EX NOVO O RISTRUTTURATI-CONSEGNA TI

1. VIA S. PELLICO
2. VIA CAMPOFIORE
3. S. MASSIMO "A" 10 ALLOGGI
4. S. MASSIMO "C" 10 ALLOGGI
5. CADIDAVID VIA GERARDO 25 ALLOGGI
6. PORTO S. PANCRAZIO VIA DUCA 15 ALLOGGI
7. PIAZZA FRUGOSE (COMPLETAMENTO PIANOTERRA AD USO UFFICI)
8. VIA VOLTA INSTALLAZIONE NUOVI IMPIANTI RISCALDAMENTO A RISPARMIO ENERGETICO

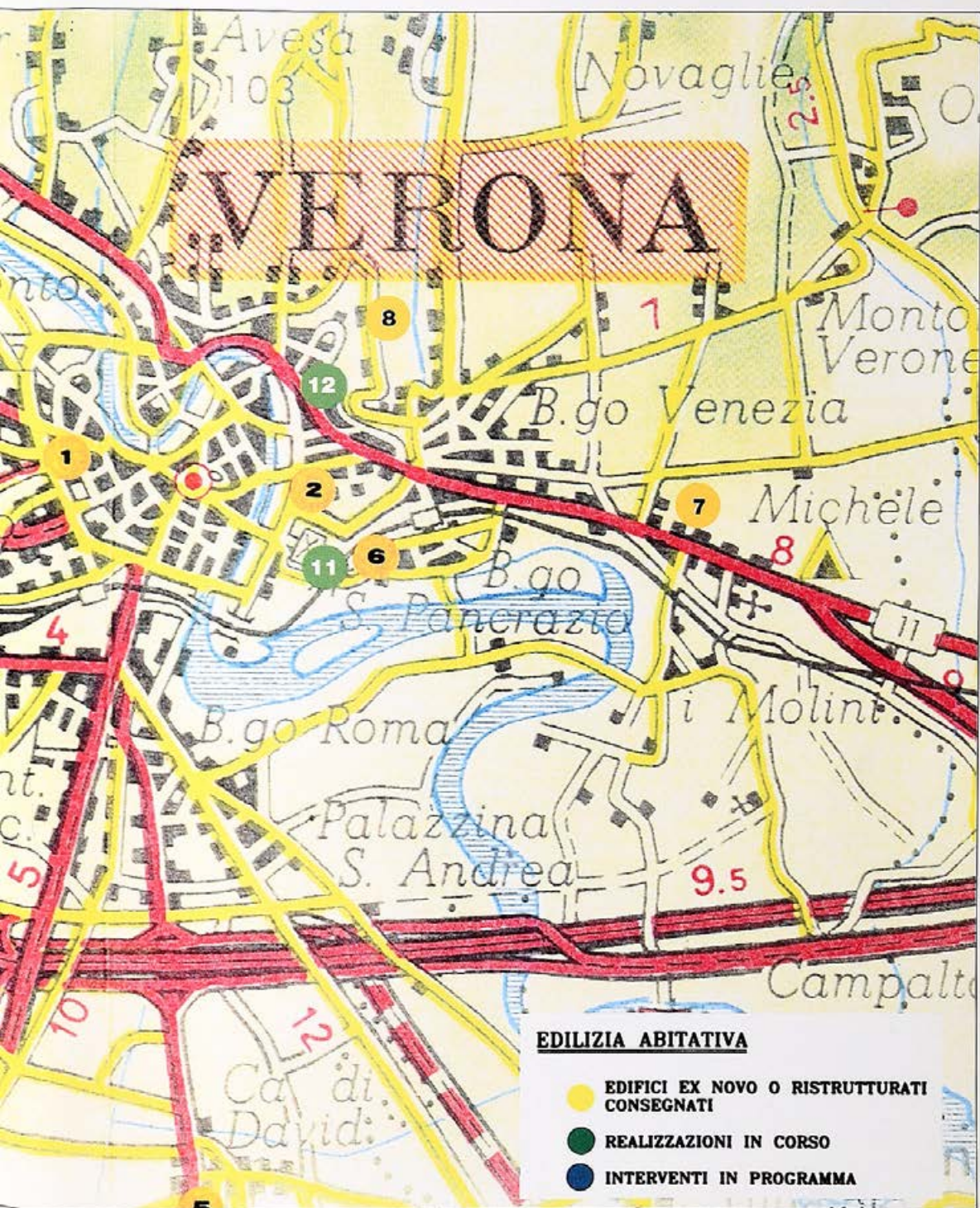
#### REALIZZAZIONI IN CORSO

9. S. MASSIMO "B" 11 ALLOGGI + 3 NEGOZI
10. S. MASSIMO "D" 12 ALLOGGI
11. PORTO S. PANCRAZIO VIA LIGABO' 34 ALLOGGI
12. VIA SEMINARIO 17 ALLOGGI

#### INTERVENTI IN PROGRAMMA

13. BORGO NUOVO RISTRUTTURAZIONE 162 ALLOGGI





**EDILIZIA ABITATIVA**

- EDIFICI EX NOVO O RISTRUTTURATI CONSEGNA TI
- REALIZZAZIONI IN CORSO
- INTERVENTI IN PROGRAMMA





**Nuovo edificio  
via Gerardo - Cadidavid**

- Alloggi n° 25 per 76 persone
- 25 autorimesse
- 16 posti auto
- superficie complessiva  
mq 2.939
- consegnato il 28/01/1998





**Nuovo edificio  
via XXIV giugno - S. Massimo**

- Alloggi n° 10 per 32 persone
- autorimesse
- 2 posti auto
- superficie complessiva  
mq 1.038
- consegnato il 23/03/1998



**Nuovo edificio  
via Friuli - S. Massimo**

- Alloggi n° 10 per 32 persone
- autorimesse
- 2 posti auto
- superficie complessiva mq 1.038
- consegnato il 23/03/1998



Taglio del nastro per l'inaugurazione di 2 edifici a S. massimo da parte del Sindaco Michela Sironi e del Presidente dell'A.G.E.C Edoardo Pallaro.



**Nuovo edificio  
via Preto e via Duca - Porto S. Pancrazio**

Alloggi n° 15 per 49 persone

- 16 autorimesse

- superficie complessiva mq 2.048

- materiale di costruzione: blocchi di cassero in legnocemento

- consegnati il 23/04/1998





**Recupero edificio  
via Campofiore - centro città**

Alloggi n° 30 per 88 persone  
- superficie complessiva mq 2.453  
- consegnato 1995/1996

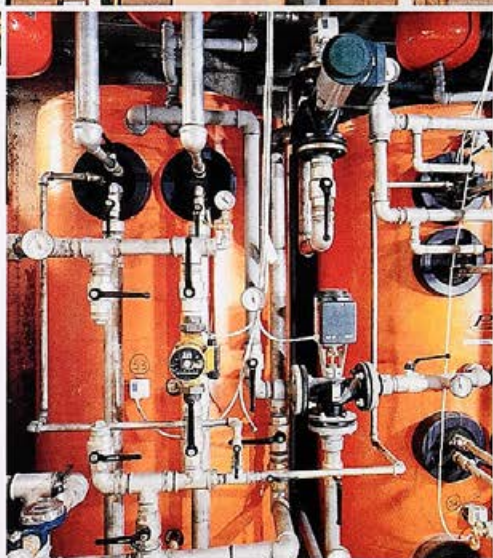


**Recupero edificio  
via Pellico**

- Alloggi n° 25 per 75 persone
- superficie complessiva mq 2.453
- consegnato 1995/1996



**Intervento innovativo  
per la gestione dell'energia nella casa  
per anziani di via Volta, Veronetta**





10/02/1998 Edificio in via Frugose - S. Michele Extra.  
 Inaugurazione del piano terra, per ufficio anagrafe e sale  
 multiuso destinate alla 7ª Circoscrizione. mq 600

## **Edilizia non abitativa**

1. CENTRO PROTETTO: VIA VOLTA
2. CENTRO PROTETTO: VIA DEGANI
3. CENTRO PROTETTO: VIA TAORMINA
4. CENTRO PROTETTO: VIA SPAGNOLO
5. CENTRO PROTETTO: VIA CORBELLA
6. CENTRO SPORTIVO "SPIANA"
7. CENTRO SPORTIVO S. MICHELE
8. CENTRO NUOTO "G. CONTI"
9. PALESTRA POLIVALENTE VIA GERMANIA
10. MICROPISCINA SCUOLA MATERNA BACCHIGLIONE
11. RISTRUTTURAZIONE SCUOLA "EX MAGGI"
12. EX ARSENALE MILITARE
13. PALAZZO DEI DIAMANTI
14. EX MACELLO
15. EX CASERMA CARABINIERI S. MICHELE EXTRA
16. RISTRUTTURAZIONE MUNICIPIO S. MICHELE EXTRA
17. PIAZZALE CIMITERO CHIEVO
18. CIMITERO MONUMENTALE
19. CIMITERO S. LUCIA
20. CIMITERO S. MASSIMO
21. CIMITERO QUINZANO
22. CIMITERO MONTORIO





AGEC  
PUBBLICAZIONE A CURA DELL'URP,  
DELL'UFFICIO TECNICO, IN COLLABORAZIONE  
CON L'UFFICIO DI PRESIDENZA.  
FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI GIUGNO 1998.  
STAMPA: EDITRICE BETTINELLI - VERONA





