

FAVARO VENETO 24/09/2009

Lunedì 21/09/09 alle ore 9.30 all'ATER di Venezia è stato tenuto un incontro con il Direttore Ing. MARCON, presenti CEMOLIN, ISAIA, VIANELLO Luca.

Lo scopo era di portare a conoscenza del degrado e dello stato dei fabbricati e il problema della scarpata lato via Triestina.

Per tagliare corto il Dir. Ci mette subito al corrente che dal mese prossimo tutti gli alloggi di via Triestina saranno messi in vendita COSI' COME SONO e che il prezzo si aggirerà sui ventimila euro adducendo che il prezzo così basso è stato fatto con lo scopo che con la differenza al rialzo siano fatti i lavori da parte degli inquilini, dichiarando inoltre che ci sono dei problemi per l'accastamento perchè ci sono dei garage e cantine non allacciate regolarmente con gli appartamenti.

Preso atto della nuova situazione è stato chiesto che prima della vendita sia eseguita una perizia statica dei fabbricati, inoltre che ci sia fornita una risposta sul contenzioso esistente per la cappottatura, e nel caso sia stato vinto che il ricavato sia investito in via Triestina.

Abbiamo lasciato foto del degrado e pezzi di cemento caduti con segni di tondini di ferro.

Sulla questione della scarpata è stato risolto il problema di competenze : gli alberi di grosso fusto fuori scarpata adiacenti via Triestina sono a carico VERITAS, mentre tutti gli alberi e arbusti esistenti sulla scarpata sono a carico ATER, che di riflesso ha scaricato sull'autogestione perchè di competenza condominiale.

E' stata fatta richiesta di UNA potatura e pulitura straordinaria da parte dell'ATER e in seguito la manutenzione sarà a nostro carico.

Bisogna evidenziare che da parte nostra NON vogliamo influenzare chi vuole comprare o meno l'alloggio intendiamo solo dare delle spiegazioni e chiarimenti

Ora bisogna capire e spiegare che per molti il futuro sarà differente perchè bisognerà cambiare la mentalità da inquilino a proprietario con il cambio da Autogestione a Condominio, così come il Rappresentante l'Autogestione sarà Amministratore con tabelle millesimali, assicurazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, morosità, regolamenti e spese scala, parti comuni compreso il verde, lavori all'interno degli alloggi (tipo la sostituzione dei contatori acqua) e altro.

Ipotetiche situazioni proprietari inquilini che rimangono ATER con eventuali morosità.

Stiamo in attesa delle lettere dell'ATER e per controllare una eventuale differenza di costi o trattamenti siamo disposti a altri eventuali incontri.

Ho preso lo spunto per scrivere queste righe dalla notizia diramata nei giorni scorsi dalla Regione Veneto che avrebbe messo in vendita le case ATER con prezzi medi di 30.000,00 euro per alloggio.

Per questa ragione vorrei illustrare i problemi del quartiere dove abito, in via Triestina 68 a Favaro Veneto chiamato nel passato "la pantera rosa". Il sottoscritto da oltre trent'anni svolge la carica di Presidente del Comitato Inquilini e per 25 anni come Rappresentante dell'Autogestione, coadiuvato da un gruppo di una ventina di assegnatari.

E' un complesso di edilizia sperimentale in cemento armato con struttura portante a sistema scatolare tipo "Tunnel" costituita da pareti e solai in continuità tra di loro, muri in elevazione in conglomerato cementizio, le pareti di tamponamento in pannelli prefabbricati, le tramezze divisorie di pannelli prefabbricati in gesso di 8 cm di spessore, l'altezza è di nove piani da terra, i fabbricati sono quattro, con 13 vani scale servite da ascensore, n. 4 impianti di autoclave e uno scoperto a verde di circa 5.000 mq.

Tecnici dell'ATER precisano che negli anni in cui è stato realizzato il fabbricato non era previsto e neanche abituale l'isolamento termico delle pareti e dei solai così pure delle finestre (tutte in vetro semidoppio), cioè al di fuori della Legge 373 del 1976 sul contenimento energetico, perché al tempo dell'appalto tale Legge non era in vigore.

Ora sintetizziamo i problemi: da subito infiltrazioni di acqua piovana e muffe diffuse in vari alloggi, le caldaie autonome quasi tutte mal funzionanti, problemi con gli impianti di ascensore e autoclave, negli anni 90 si cominciava a intravedere nei muri esterni e interni la fuoriuscita dei tondini di ferro arrugginiti con la caduta di pezzi di cemento. Ora tutto ciò non si nota più perché ricoperto dalla cappottatura, poi c'è chi ha avuto il problema dei dolori cervicali, nel mio caso sono stato costretto a coibentare la parete della stanza da letto con polistirolo espanso ricoperto, poi, da perline in legno.

Tutto ciò oltre all'impatto di trovarsi a contatto circa 800 persone che non si conoscono, con caratteri e abitudini diverse.

Da subito è stato formato un comitato inquilini e nel 1985 si è deciso di portare avanti una perizia giurata affidandola a dei professionisti con costo a carico nostro; l'ATER per proprio conto ha ordinato una sua perizia affidata al Prof. Zecchini di Padova, contro la ditta costruttrice.

Grazie alle due perizie la causa è stata vinta.

Con i proventi della causa, più il contributo dell'ATER e della Regione Veneto è stata decisa la coibentazione di via Triestina e la sostituzione della canne fumarie e delle caldaie con spesa di circa 3 miliardi di lire.

Eseguiti i lavori come si suol dire a Venezia "xè pèso el tacon del buso", la ditta appaltatrice ha iniziato a togliere le controfinestre in alluminio usando al posto del cacciavite mazze e martelli, coibentando poi le facciate e rimettendo le povere controfinestre tartassate al nuovo posto, qualche centimetro più al di fuori.

L'inizio dei lavori è stato nel fabbricato nel quale abito formato da 31 alloggi, al primo temporale l'acqua piovana entrava copiosamente dalle controfinestre e all'interno della nuova cappottatura.

Informati subito il direttore ai lavori e l'ATER di sospendere i lavori per salvaguardare le rimanenti 177 famiglie, mi è stato risposto che non era possibile perché c'era un capitolato d'appalto da rispettare, continuando i lavori però tenendone conto e prendendo gli opportuni accorgimenti. Non è stato così perché a tutt'oggi tutte le 208 famiglie sono nelle stesse condizioni.

Ora dopo sei anni con la "nuova" cappottatura siamo tornati al punto di partenza, il quartiere non viene più chiamato pantera rosa ma si potrebbe chiamare "Le Muffe" perché dal bel colore giallo ora è verde marcio.

Ci sono anche dei problemi all'interno degli alloggi, tubi dell'acqua e scarichi dei bagni che si rompono continuamente causando danni e situazioni poco igieniche negli appartamenti sottostanti, i serramenti delle finestre in legno non si possono chiudere perché la ditta che li ha forniti non produce i pezzi di ricambio, inoltre le spese condominiali che siamo costretti a subire ammontano a circa centomila euro all'anno.

Viste le notizie del terremoto che ha colpito l'Aquila, ho sentito che ai manufatti di calcestruzzo alla loro nascita danno un periodo di vita che va dai 25 ai 30 anni, poi vanno abbattuti. Vorrei sapere la data del periodo di vita e di morte dei nostri fabbricati, che penso sia già scaduta.

Dopo oltre trent'anni sarebbe quantomeno opportuno eseguire una verifica statica dei fabbricati.

Concludo dicendo che invece di vendere o svendere questo tipo di alloggi sarebbe meglio pensare al loro abbattimento, non come provocazione, cosa che ho già proposto in altre occasioni anche perché la vita trentennale di questo insediamento sperimentale è stata poco seguita, e mi auguro di finire gli ultimi anni della mia vita in una casa che si possa chiamare casa.

GIANCARLO CEMOLIN Via Triestina 68 Favaro Veneto