



# SERVIZI IMMOBILIARI



# I servizi immobiliari AGECE

## A disposizione della città

Il nome **AGECE** è l'acronimo di **Azienda di Gestione degli Edifici Comunali**: l'azienda infatti è nata con l'obiettivo istituzionale di amministrare e gestire gli immobili di civile abitazione di proprietà del comune di Verona.

Il patrimonio gestito da **AGECE** conta complessivamente più di 6.650 unità immobiliari di cui:

- 4039 alloggi
- 1228 posti auto coperti
- 1187 box auto
- 81 negozi
- 50 uffici
- 86 magazzini e soffitte
- 13 laboratori

Il patrimonio immobiliare di **AGECE** può essere suddiviso in quattro categorie:

- l'**edilizia residenziale pubblica** (le cosiddette "case popolari", a cui ci si può riferire anche con l'acronimo E.R.P.) con gestione disciplinata dalla Legge Regionale 39/2017 e dal Regolamento 4/2018;
- gli **alloggi a canone convenzionato** riservati alle cosiddette "emergenze abitative" con gestione disciplinata dalla Legge 431/1998;
- le **unità immobiliari a libero mercato** con gestione disciplinata dalla Legge 431/1998;
- le **unità commerciali** (negozi, uffici, box, ecc.) a canone di mercato con gestione disciplinata dalla legge 392/1978.



## Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.)

### I requisiti per accedere a una “casa popolare”

I requisiti necessari per partecipare al bando e accedere all'assegnazione degli alloggi sono definiti dall'art. 25 della Legge Regione Veneto n. 39/2017 (consultabile sul sito [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Riferimenti normativi).

### Dove e come presentare le domande

Il bando di concorso viene emesso annualmente e può essere ritirato con il modulo di partecipazione alla reception di **AGEC** in via Enrico Noris 1 o allo sportello polivalente di via Anfiteatro 8.

Il modulo deve essere riconsegnato dal 1° al 30 settembre di ogni anno allo sportello polivalente di via Anfiteatro 8 (lato Palazzo dei Diamanti fronte piazza San Nicolò), aperto nei seguenti giorni e orari:

Lunedì 8:30 – 12:30

Mercoledì 8:30 – 12:30

Venerdì 8:30 – 12:30

È possibile contattare lo sportello polivalente chiamando il centralino allo 045 8051311.

### Graduatorie e assegnazione

Tutti i richiedenti sono avvisati a mezzo lettera della propria posizione, sia nella graduatoria provvisoria che in quella definitiva.

Gli alloggi che si rendono disponibili vengono assegnati seguendo l'ordine del punteggio della graduatoria definitiva.

## Contratto e canone di locazione

Il contratto di locazione ha la durata di cinque anni.  
Il canone di locazione è definito sulla base degli indicatori ISEE-ERP e ISE-ERP relativi all'intero nucleo familiare secondo quanto previsto dall'art. 36 della Legge regionale 39/2017 e dell'art. 7 del Regolamento 4/2018.

Per il calcolo del canone di locazione è necessario che l'assegnatario presenti annualmente agli organismi preposti la dichiarazione ISEE relativa al proprio nucleo familiare.

I pagamenti dei canoni vanno effettuati entro il giorno 15 del mese di riferimento mediante:

- bollettino postale inviato al domicilio dell'inquilino;
- addebito continuativo sul proprio conto corrente bancario;
- bonifico bancario.

## Subentri

Il subentro da parte di uno dei componenti il nucleo familiare può essere richiesto nei casi previsti dall'art. 16 del Regolamento n. 4/2018. Il subentro deve essere richiesto ad **AGEC** in forma scritta.



## Alloggi a canone convenzionato

### I requisiti per accedere a un alloggio a canone convenzionato

I requisiti per accedere a un alloggio a canone convenzionato sono previsti dal Regolamento per l'assegnazione degli alloggi soggetti a canone convenzionato. Il regolamento è consultabile sul sito di **AGEC** [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Riferimenti normativi.

### Dove e come presentare le domande

Per accedere a un alloggio a canone convenzionato è necessario fare richiesta compilando l'apposito modulo in distribuzione nella reception di **AGEC** in via Enrico Noris 1. Il modulo compilato deve essere riconsegnato allo sportello polivalente di via Anfiteatro 8 (lato Palazzo dei Diamanti fronte piazza San Nicolò), aperto nei seguenti giorni orari:

Lunedì 8:30 – 12:30

Mercoledì 8:30 – 12:30

Venerdì 8:30 – 12:30

La richiesta ha validità di un anno dal giorno della presentazione e può essere rinnovata.

### Banca dati emergenza abitativa e assegnazione

**AGEC** dispone di una banca dati nella quale sono registrate le richieste motivate da emergenza abitativa, secondo i parametri definiti dall'art. 3 del Regolamento citato.

L'assegnazione dell'alloggio avviene a seguito di un provvedimento del Consiglio di Amministrazione di **AGEC** ed è comunicata al richiedente in forma scritta.

## Contratto e canone di locazione

Il contratto è disciplinato dalle norme sulla locazione a canone convenzionato previste dalla Legge 431/1998. **AGEC** avvisa della scadenza del contratto almeno sei mesi prima. Il canone di locazione è calcolato in base ad appositi accordi stipulati con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

I pagamenti dei canoni vanno effettuati entro il giorno 15 del mese di riferimento mediante:

- bollettino postale inviato al domicilio dell'inquilino;
- addebito continuativo sul proprio conto corrente bancario;
- bonifico bancario.



## Unità immobiliari a libero mercato

**AGEC** gestisce alcune unità immobiliari a libero mercato, quasi tutte ubicate nel centro storico di Verona.

### I requisiti per accedere a un'unità immobiliare a libero mercato

I requisiti per accedere a un'unità immobiliare a libero mercato sono previsti dal Regolamento delle locazioni e concessioni attive di immobili soggetti a regime di libero mercato. Il regolamento è consultabile sul sito di **AGEC** [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Riferimenti normativi.

### Dove e come presentare le richieste

È possibile manifestare l'interesse ad accedere a un'unità immobiliare a libero mercato.

### Banca dati unità immobiliari a libero mercato e assegnazione

**AGEC** dispone di una banca dati nella quale vengono registrate le manifestazioni di interesse per la locazione di unità immobiliari a libero mercato.

Ogni qualvolta vi sia la disponibilità di uno o più appartamenti, **AGEC** indice una procedura a evidenza pubblica, aperta a tutti, consultabile sul sito [www.agec.it](http://www.agec.it) nell'apposita sezione.

Dell'avvio della procedura **AGEC** dà informazione a chi risulti collocato nella sua banca dati.

L'esito della procedura a evidenza pubblica è comunicato all'assegnatario in forma scritta.

## Contratto e canone di locazione

Il contratto di locazione è disciplinato dalla Legge 431/1998, ha durata di quattro anni ed è rinnovabile per altri quattro (4+4). Il canone di locazione è calcolato in base al valore di mercato.

La scadenza del contratto è comunicata da parte di **AGEC** con almeno sei mesi di anticipo.

I pagamenti dei canoni vanno effettuati entro il giorno 15 del mese di riferimento mediante:

- bollettino postale inviato al domicilio dell'inquilino;
- addebito continuativo sul proprio conto corrente bancario;
- bonifico bancario.

# Cambio di alloggio e disdetta

## Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)

Gli inquilini possono presentare le domande per il cambio di alloggio a seguito dell'emanazione di uno specifico bando da parte di **AGEC**. Il bando viene emanato almeno ogni due anni ed è comunicato a tutti gli assegnatari di alloggi popolari.

Su richiesta degli interessati sono consentiti anche cambi consensuali di alloggio, previa autorizzazione di **AGEC**.

## Per gli alloggi a canone convenzionato

Gli intestatari di alloggi a canone convenzionato possono presentare domanda di cambio alloggio, che viene inserita in banca dati.

I cambi sono concessi dando priorità a esigenze connesse alla presenza di barriere architettoniche e all'opportunità di evitare situazioni di sottoutilizzo degli alloggi.

## Rilascio volontario dell'alloggio

Per riconsegnare ad **AGEC** l'alloggio occupato, prima della scadenza del contratto è necessaria la trasmissione di una formale disdetta.

La disdetta può essere trasmessa anche attraverso la compilazione degli appositi moduli disponibili allo sportello polivalente di via Anfiteatro 8 (lato Palazzo dei Diamanti fronte piazza San Nicolò).

## Riconsegna dell'alloggio

Alla scadenza del contratto l'inquilino concorda con la Sezione Lavori-Impianti di **AGEC** la data della riconsegna delle chiavi. La consegna avviene nell'alloggio, per consentire la verifica dello stato dell'immobile.

Per concordare la data della riconsegna delle chiavi è possibile telefonare al numero 045 8051327 nei seguenti giorni e orari:

Dal Lunedì al Venerdì dalle 7:30 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00

### Standard del servizio

**AGEC** si impegna a effettuare il ritiro degli alloggi entro il giorno 14 del mese successivo alla richiesta, a condizione che l'inquilino abbia già provveduto a chiudere i contratti delle utenze (energia, acqua, gas e teleriscaldamento dove presente) e a sgomberare da arredi e materiali vari l'alloggio e le eventuali pertinenze.



## Unità a uso commerciale

**AGEC** amministra alcune unità immobiliari destinate a uso commerciale (uffici, negozi, magazzini, ecc.).

Gli immobili, quasi tutti ubicati nel centro storico di Verona, sono locati secondo le regole del Regolamento delle locazioni e concessioni attive di immobili soggetti a regime di libero mercato, consultabile sul sito di **AGEC** [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Riferimenti normativi.

### Dove e come presentare le domande

In caso di disponibilità di una o più unità immobiliari, viene indetta una gara a evidenza pubblica aperta a tutti. La domanda va presentata nei tempi e nei modi previsti dal bando, consultabile sul sito di **AGEC** [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Gare e appalti.

È possibile presentare richiesta per essere informati dell'avvio di dette procedure.

### Contratto e canone di locazione

Il contratto di locazione è soggetto alla Legge 392/1978 e il canone di locazione è calcolato in base al valore di mercato.

La scadenza del contratto è comunicata da **AGEC** almeno un anno prima.

I pagamenti dei canoni vanno effettuati entro il giorno 15 del mese di riferimento mediante:

- bollettino postale inviato al domicilio dell'inquilino;
- addebito continuativo sul proprio conto corrente bancario;
- bonifico bancario.

# Manutenzioni

L'esecuzione degli interventi di manutenzione è disciplinata dal Regolamento per gli assegnatari ed inquilini di alloggi in locazione, il cui contenuto è stato condiviso con i sindacati degli inquilini. Il regolamento viene consegnato a tutti gli inquilini al momento della stipula del contratto ed è consultabile sul sito di **AGEC** [www.agec.it](http://www.agec.it) nella sezione Riferimenti normativi.

**AGEC** esegue tutti gli interventi **a carico del proprietario** dell'immobile mediante l'impiego di imprese aggiudicatarie specializzate.

Gli interventi completamente **a carico degli inquilini** possono essere commissionati dall'inquilino a imprese di sua fiducia, previa autorizzazione scritta di **AGEC** in ordine alla fattibilità tecnica dell'intervento. In via eccezionale, gli interventi possono essere richiesti direttamente ad **AGEC**, con successivo addebito del costo dell'intervento effettuato.

Gli interventi **in parte a carico del proprietario e in parte a carico degli inquilini** sono effettuati da **AGEC** tramite imprese aggiudicatarie specializzate, con addebito agli inquilini della quota parte di competenza sulla base del regolamento, qualora detti interventi riguardino l'interno degli alloggi ovvero le parti comuni laddove la relativa gestione sia stata affidata, dai conduttori, ad **AGEC**.

Laddove sia stato nominato dai conduttori un responsabile dell'autogestione, **AGEC**, sulle parti comuni, interviene solo per interventi di particolare rilevanza (es: rifacimento delle coperture) mentre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono disposti autonomamente dal responsabile dell'autogestione previa autorizzazione scritta di **AGEC** in ordine alla fattibilità tecnica dell'intervento. **AGEC** provvede poi a rimborsare l'autogestione della parte degli interventi a suo carico così come definite dal regolamento.

## Dove e come richiedere l'intervento di manutenzione

Per richiedere un intervento di manutenzione è possibile telefonare al numero 045 8051327 nei seguenti giorni e orari:

Dal Lunedì al Venerdì dalle 7:30 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00

Al di fuori dei giorni e degli orari previsti è attiva una segreteria telefonica alla quale è possibile lasciare i propri dati.

È inoltre possibile richiedere un intervento di manutenzione tramite il modulo dei contatti del sito [www.agec.it](http://www.agec.it) oppure inviando una mail all'indirizzo [infoagec@agec.it](mailto:infoagec@agec.it)

Successivamente alla ricezione della richiesta, un tecnico **AGEC** contatta l'utente per concordare tempi e modalità di verifica delle segnalazioni.

## Standard del servizio

**AGEC** garantisce che:

- a seguito della richiesta, l'intervento del tecnico per la verifica avvenga mediamente entro tre giorni lavorativi dalla ricezione della segnalazione, previa disponibilità dell'inquilino;
- l'attivazione degli interventi di manutenzione avvenga in base all'urgenza valutata e verificata dal tecnico;
- la verifica e l'attivazione degli interventi di emergenza (per danni rilevanti o pericolo imminente) avvengano in giornata;
- le richieste scritte per quesiti specifici o per il rilascio di autorizzazioni ricevano una risposta scritta da parte di **AGEC** entro 15 giorni dal ricevimento.

In caso di gestione delle spese comuni affidata ad **AGEC** si segnala che per ragioni di sicurezza e di tempestività, le richieste di intervento relative agli impianti elevatori devono essere rivolte direttamente all'operatore economico selezionato da **AGEC** e i cui riferimenti sono affissi nelle bacheche di ciascun fabbricato e all'interno della cabina. Al di fuori degli orari sopra citati, è possibile contattare direttamente gli operatori economici selezionati da **AGEC** per i servizi di auto spurgo e per interventi sulle centrali termiche: i riferimenti telefonici sono affissi sulle bacheche di ciascun fabbricato.

## Amministrazione e autogestione degli edifici

Gli inquilini delle case popolari titolari di un contratto disciplinato dalla legge regionale hanno la facoltà di gestire direttamente l'amministrazione degli edifici (autogestione). Analoga facoltà viene concessa anche ai conduttori di altre tipologie di immobili.

In alternativa, **AGEC** offre ai propri inquilini, a fronte di un equo corrispettivo, il servizio di amministrazione delle spese comuni del fabbricato, che prevede:

- la gestione delle spese comuni e la stesura di bilanci preventivi e consuntivi;
- l'organizzazione delle assemblee degli inquilini;
- il supporto e l'informazione degli inquilini per la gestione di problematiche condominiali varie.

### Dove e come richiedere il servizio

Per qualsiasi informazione è possibile rivolgersi allo sportello polivalente di via Anfiteatro 8 (lato Palazzo dei Diamanti fronte piazza San Nicolò), aperto nei seguenti giorni e orari:

Lunedì 8:30 – 12:30

Mercoledì 8:30 – 12:30

Venerdì 8:30 – 12:30

# Organismi a tutela dei cittadini

## Il Garante degli inquilini

Il Garante riceve nell'ufficio di via Anfiteatro 8 su appuntamento e previa richiesta presentata con l'apposito modulo disponibile nella reception di **AGEC** gli inquilini con particolari problematiche economiche e sociali e promuove le loro esigenze nell'azienda.

## La Commissione di Conciliazione

La Commissione di Conciliazione si occupa di risolvere le controversie tra **AGEC** e gli inquilini relative all'applicazione del Regolamento **AGEC** per gli assegnatari e gli inquilini di alloggi in locazione.

Gli inquilini che ritengano di avere delle controversie con l'azienda possono presentare una domanda di Conciliazione: questa deve essere avallata dal Garante degli inquilini che ne attesta la fondatezza. La domanda deve essere presentata ad **AGEC** completa di ogni documento utile alla valutazione del caso.

L'inquilino può anche presentare la domanda di Conciliazione tramite le Organizzazioni Sindacali firmatarie.

La Commissione valuta la conformità della domanda e avvia il tentativo di Conciliazione della controversia entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa.



Sede legale e direzione  
Via Enrico Noris 1 - 37121 Verona  
+39 045 8051311  
infoagec@agec.it  
www.agec.it

## La gestione immobiliare

Costituita proprio con questa funzione,  
**AGEC** si occupa da oltre cent'anni  
della gestione del patrimonio immobiliare  
del Comune di Verona e della collettività.

