

IPAV - ISTITUZIONI PUBBLICHE DI ASSISTENZA VENEZIANE:

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

- Premessa

1. Il patrimonio immobiliare di proprietà di IPAV

1.1 Dimensione e uso del patrimonio

1.2 I ricavi della gestione immobiliare

2. Il patrimonio abitativo

2.1 Alcune caratteristiche

2.2 Contratti e canoni di locazione

2.2 Un approfondimento: i fitti nel complesso residenziale “Coletti”

2.3 L’assegnazione in locazione delle abitazioni: modalità e determinazione dei canoni

3. La valorizzazione del patrimonio immobiliare

4. Alcune riflessioni finali

- Premessa

IPAV (Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane) è uno tra i maggiori Enti di assistenza e beneficenza della Regione Veneto. Nasce in seguito all'incorporazione nell'IRE ("Istituzioni di Ricovero e di Educazione") dell'"Opera Pia Istituti Riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti", nel 2019; e dalla fusione dell'IRE con l'"Antica Scuola dei Battuti" dall'1.1.2020. Scopo dell'Ente è l'erogazione di "[...] servizi e prestazioni di natura socio assistenziale, socio sanitaria, formativa e benefica ... a favore di anziani, disabili, minori, giovani adulti, persone e famiglie in difficoltà." ¹

IPAV gestisce cinque Centri Servizi per persone anziane non autosufficienti con 831 posti letto e cinque Centri Diurni rivolti a persone anziane affette da demenza o malattia di Alzheimer, per un totale di 102 posti. Presso i Centri servizi sono attivi tre ambulatori di medicina fisica e riabilitazione, aperti anche agli utenti esterni. Per le persone anziane autosufficienti IPAV mette a disposizione 58 posti in mini alloggi.

Oltre ai servizi per anziani, presso l'Ente è attivo anche un Servizio Minori e Giovani Adulti, che gestisce due Comunità educative che possono accogliere 16 minori, un appartamento di sgancio per 4 neo-maggiorenni e 4 miniappartamenti indipendenti riservati a giovani adulti in difficoltà economica e sociale.²

1. Il patrimonio immobiliare di proprietà di IPAV

Per realizzare le finalità statutarie IPAV può contare - oltre che sui corrispettivi dei servizi erogati - anche sulle rendite del patrimonio immobiliare, la cui dimensione fa dell'Ente uno dei più grandi proprietari edilizi di Venezia.

1.1 Dimensione e uso del patrimonio

IPAV è proprietaria di 800 unità immobiliari, suddivise in 587 abitazioni e 213 fabbricati non residenziali.

Tab.1 - Patrimonio immobiliare urbano, 2021

Destinazione residenziale	Destinazione non residenziale	Totale unità immobiliari
587	213	800

Fonte: IPAV, *Bilancio consuntivo 2021, Relazione del Presidente*

Tra questi ultimi prevalgono negozi e magazzini, ma - come vedremo più avanti - sono gli alberghi che, nonostante il numero ridotto, contribuiscono in modo determinante ai ricavi della gestione patrimoniale.

¹ Art.2 dello statuto di IPAV, allegato al decreto regionale n.169 del 9.12.2019.

² IPAV, Bilancio consuntivo 2021 - Relazione del presidente.

Tab. 2 - Destinazione d'uso del patrimonio immobiliare urbano, 2021

Unità immobiliari	Abitazioni	Alberghi	Magazzini	Negozi	Studi/Uffici	Altro	Totale U.I.
Numero	587	10	93	86	13	11	800

Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

Tra il 2020 e il 2022 il patrimonio immobiliare di IPAV rimane invariato, ma le abitazioni sfitte - senza contratto di locazione - crescono di 25 unità, passando da 57 a 82. Nello stesso periodo i fabbricati non residenziali inoccupati, dopo un forte incremento tra il 2020 e il 2021, nel 2022 si mantengono sostanzialmente stabili.

Tab. 3 - Patrimonio immobiliare sfitto

Unità immobiliari sfitte	Anno		
	2020	2021	2022
Abitazioni	57	76	82
U.i. non residenziali	31	48	46
Totale	88	124	128

Fonti: IPAV, *Bilanci consuntivi 2020 e 2021 e Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione 2022-2024*

Dimensione e variazione delle abitazioni sfitte sono riconducibili al degrado e all'insufficiente impegno manutentivo dell'Ente.

Nel 2020, il Consiglio di Amministrazione dell'appena costituita IPAV, “[...] prevede di avviare una nuova stagione di recupero del patrimonio disponibile sfitto, perché bisognoso di ingenti investimenti.” Decide quindi di avviare il primo stralcio di un “Piano di riuso alloggi sfitti”,³ finanziandolo con 350 mila euro, piano che viene però rinviato di anno in anno, fino al 2023.

Le uniche novità sono l'esclusione dagli interventi degli immobili suscettibili di alienazione e l'innalzamento dello stanziamento per il recupero delle abitazioni sfitte fino a 500 mila euro annui.

Per quanto riguarda le unità immobiliari non residenziali, IPAV imputa l'aumento dello sfitto tra il 2020 e il 2021 alla pandemia di Covid che, dal febbraio del 2020, ha avuto pesanti ricadute sul turismo locale e ha provocato la chiusura di numerose aziende, già colpite pesantemente dalla marea eccezionale del 12 novembre 2019.

1.2 I ricavi della gestione immobiliare

I ricavi provenienti dalla locazione del patrimonio immobiliare ammontavano al 31.12 2022 a poco meno di 10 milioni di euro, in aumento rispetto al 2021 e con una previsione per il 2023 di un'ulteriore crescita a 10,5 milioni, fondata sui rinnovi dei contratti commerciali e sulle gare per l'assegnazione di alcuni immobili a destinazione sia abitativa che commerciale.

³ IPAV, *Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione 2020-2022*

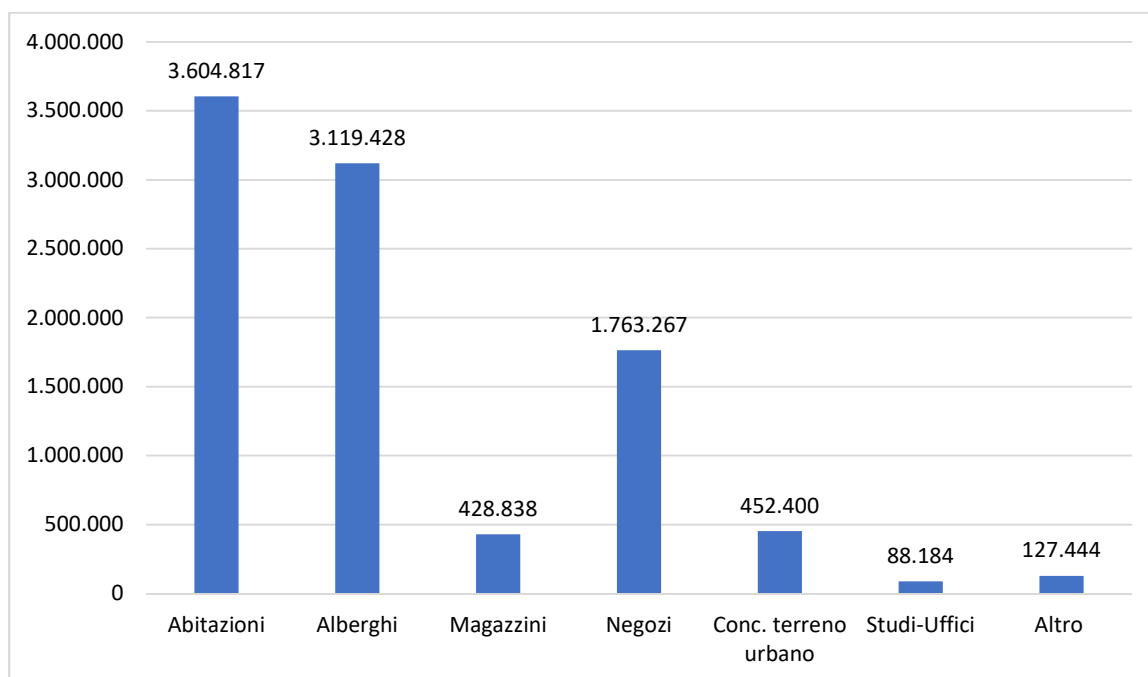
Tab.4 - Ricavi dall'utilizzo del patrimonio

Ricavi patrimonio disponibile	2021	2022	2023 (previsione)
Patrimonio urbano	9.109.491	9.306.700	9.901.027
Redditi diversi sul patr. immobiliare	589.938	572.200	574.574
Patrimonio rurale	29.535	27.000	27.000
Totale ricavi	9.728.964	9.905.900	10.502.601

Fonti: *Bilancio consuntivo 2021; Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione 2022-2024 e 2023-2025*

La distribuzione dei ricavi di gestione tra le diverse destinazioni d'uso delle unità immobiliari mostra la grande rilevanza che assumono le abitazioni (3,6 milioni di euro di monte fitti globale) e gli alberghi, con 3,1 milioni di euro, dei quali oltre 2 milioni introitati dall'hotel Ca' di Dio - ex casa albergo per anziani autosufficienti gestita da IRE - e dal Palladio Hotel.

Graf. 1 - Distribuzione del monte fitti da immobili urbani, 2021



Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

2. Il patrimonio abitativo

2.1 Alcune caratteristiche

Il patrimonio residenziale di IPAV si concentra pressoché interamente nella Città Storica di Venezia, dove si localizzano 569 delle 587 abitazioni di proprietà dell'Ente, in particolare nel sestiere di Cannaregio, dove troviamo la gran parte delle abitazioni dell'ex Opera Pia Coletti e nella zona di S. Elena (patrimonio ex IRE).

Tab.5.1 - La localizzazione delle abitazioni

Zona	Cannaregio	Castello	Dorsoduro	Giudecca	S. Croce	S. Elena	S. Marco	S. Polo	Lido	Mestre	Totale
Abitazioni	161	63	78	3	19	122	55	68	5	13	587

Tab.5.2 - La categoria catastale

Cat. Catastale	A2	A3	A4	A5	A10	Altro	Totale
Abitazioni	107	157	301	10	6	6	587

Tab.5.3 - La dimensione

Classe di superficie (mq)	fino a 45	Da 46 a 60	Da 61 a 75	Da 76 a 90	Da 91 a 105	Da 106 a 150	Oltre 150	Nd	Totale
Abitazioni	30	114	158	114	52	81	31	7	587

Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

Si tratta maggiormente di abitazioni di categoria catastale “popolare” (A4), ma sono ben rappresentate anche la categoria “civile” (A2) ed “economica” (A3).

Rispetto alla dimensione delle abitazioni, prevale la classe di superficie media, 61-75 mq, seguita da quella di dimensione medio piccola (45-60 mq) e medio grande (75-90 mq). Sono comunque molto diffuse le abitazioni di grande e grandissima metratura, oltre 90 mq: 164 unità immobiliari, che rappresentano il 28% del patrimonio abitativo.

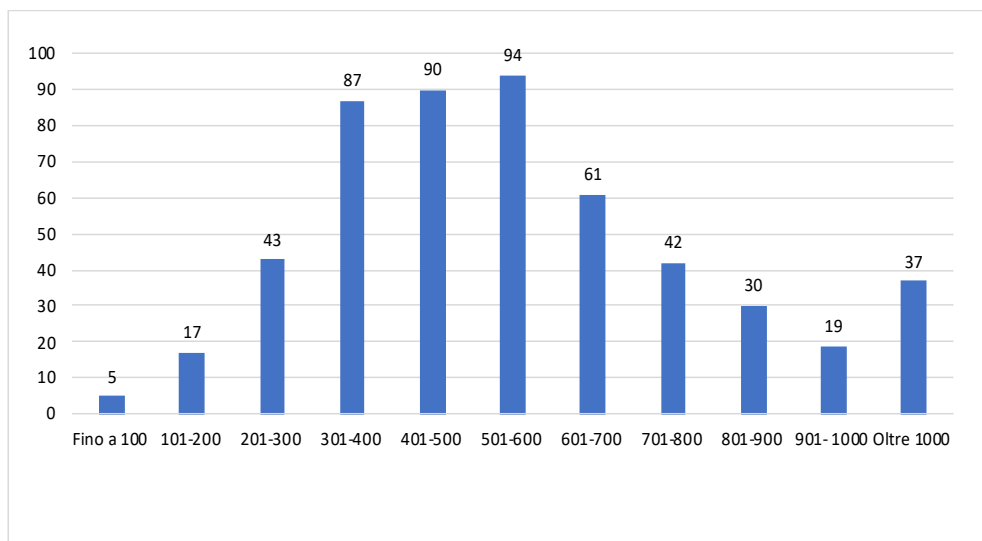
2.2 Contratti e canoni di locazione

Gli immobili a destinazione abitativa sono locati con contratti del tipo libero, o conformi agli accordi territoriali, ma nell’elenco delle unità immobiliari pubblicate da IPAV in Amministrazione trasparente questa distinzione non è evidenziata, per cui tutte le abitazioni risultano affittate secondo la legge 431/98, senza ulteriori specificazioni.

Nel 2021 il canone medio mensile per abitazione era di 572 euro. La distribuzione degli inquilini per classe di canone mensile presenta una forte variabilità: 155 nuclei si collocano nelle classi di affitto intorno alla media (tra 500 e 700 euro); altri 177 nuclei si posizionano nelle classi di fitto “medio basso” (tra 300 e 500 euro). Alle estremità della distribuzione troviamo, verso il basso, 65 nuclei che pagano fino a 300 euro al mese e, verso l’alto, 72 nuclei con fitti mensili tra 700 e 900 euro, e altri 56 che pagano oltre 900 euro.

Questa variabilità, oltre che dalla tipologia di contratto, è in buona parte spiegabile dai parametri “oggettivi” che concorrono alla determinazione del canone di locazione, o che comunque determinano il valore dell’immobile: la superficie, le pertinenze, la categoria catastale, la classe energetica, lo stato di conservazione, gli elementi di pregio, la localizzazione ...

Graf. 2 - Distribuzione degli inquilini per classi di canone mensile

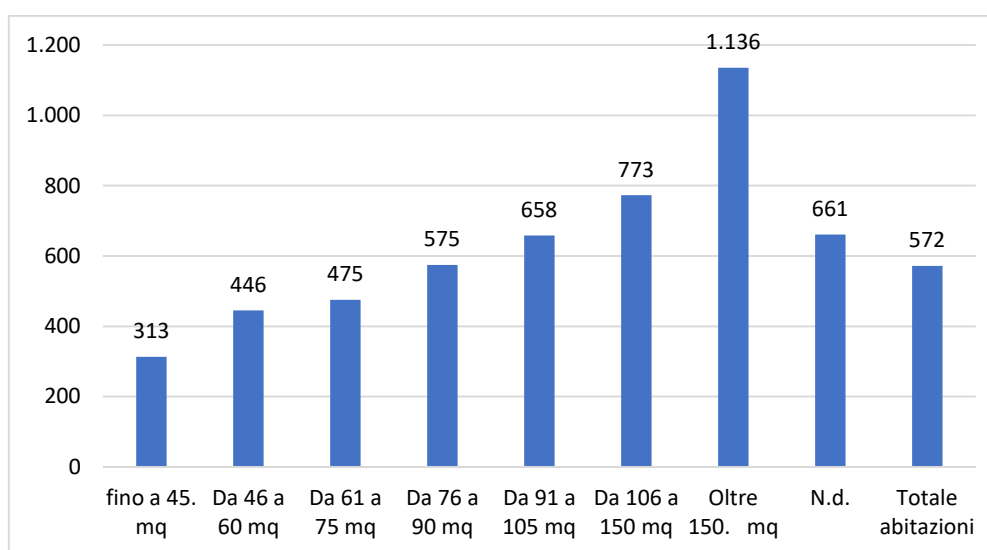


Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

Di questi elementi, abbiamo informazioni disponibili solo per la dimensione e la categoria catastale delle abitazioni: analizzato per classe di superficie, il fitto medio mensile varia dai 446 euro per alloggi da 46 a 60 mq ai 575 euro per la classe 76-90 mq. Nelle classi superiori il fitto medio lievita a 658 euro per superfici abitative tra 91 e 105 mq fino a oltre 1.000 euro per quelle superiori a 150 mq.

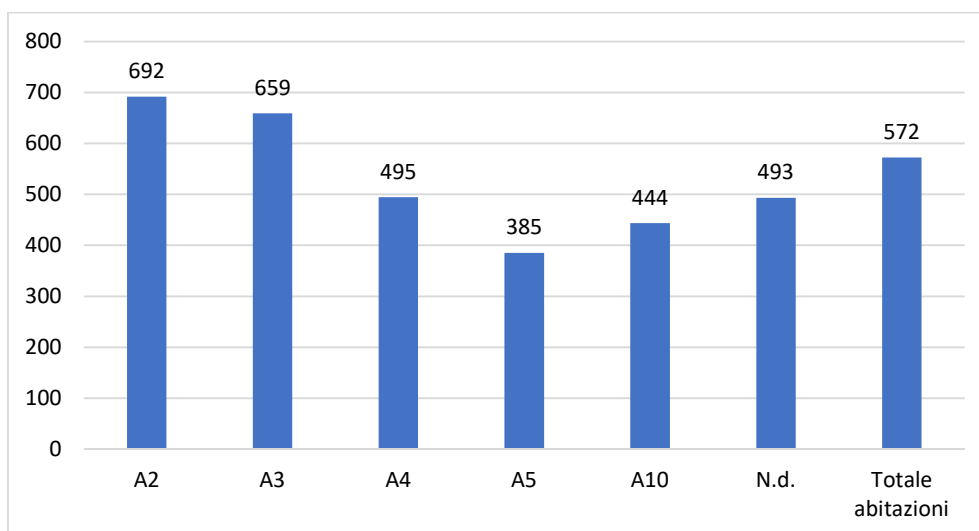
Rispetto alla categoria catastale, si passa dai 495 euro per gli alloggi “popolari” (A4) agli oltre 650 per alloggi “economici” e a poco meno di 700 euro per quelli “civili”.

Graf. 3 - Canone medio mensile per classe di superficie delle abitazioni locate



Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

Graf. 4 - Canone medio mensile per categoria catastale delle abitazioni locate



Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

La distribuzione dei fitti è anche influenzata dalla stratificazione nel tempo dei contratti di locazione, dalle scelte adottate dall'Ente in merito alle modalità di assegnazione delle abitazioni che si rendono disponibili (si veda il par. 2.3), dalla durata del contratto, che in alcuni casi può raggiungere i 15 o i 20 anni, qualora preveda lavori di ripristino importanti a carico dell'inquilino, scomputabili parzialmente dal fitto, dall'adeguamento del canone all'indice Istat dei prezzi al consumo, fino agli eventuali contributi di sostegno all'affitto erogati dall'Ente a favore degli inquilini in condizioni di disagio.

Se confrontati rispetto ai fitti praticati nel mercato immobiliare veneziano, quelli pagati dagli inquilini IPAV sono, in generale, piuttosto contenuti. Va considerato però che a Venezia il mercato è ormai totalmente orientato al turismo, con sempre meno offerta di abitazioni in affitto stabile e con fitti che vengono spinti sempre più verso l'alto dal proliferare, senza regole, delle locazioni turistiche.

La riflessione che andrebbe fatta è se i fitti di IPAV siano congrui rispetto alle capacità economiche delle famiglie inquiline o se invece non vi siano situazioni (quali casi e per quali motivi) di eccessiva onerosità.

2.2 Un approfondimento: i fitti nel complesso residenziale "Coletti"

Un esempio delle difficoltà incontrate dagli inquilini nel far fronte ai canoni praticati da IPAV è riscontrabile nel complesso residenziale "Coletti" a Cannaregio.

Qui, IPAV è proprietaria di 71 abitazioni, ricavate dalla ristrutturazione di un edificio non residenziale, grazie a un finanziamento di 5,6 milioni a fondo perduto stanziato dalla Legge Speciale e a un mutuo di circa 5,8 milioni acceso dall'ex Opera Pia Coletti.

Trattandosi di abitazioni relativamente recenti, di classe energetica A e dotate di servizi e finiture di buona qualità (categoria catastale A2), i parametri per il calcolo del canone, sono i massimi previsti dall'accordo territoriale per la zona di Cannaregio nord, aumentati del 10% in quanto l'edificio è stato ristrutturato da meno di 10 anni e di un ulteriore 6% per maggiorazione della durata contrattuale (oltre i 5 anni).

Tab. 6 - Fitto medio mensile per classe di superficie delle abitazioni nel complesso residenziale “Coletti”, 2021

Classe di superficie	Da 50 a 60 mq	Da 61 a 75 mq	Da 76 a 90 mq	Da 90 a 95 mq	N.d.	Totale
Abitazioni	28	23	13	5	1	70
Fitto medio mensile	533	649	760	806	347	630

Fonte: IPAV, *Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021*

Il fitto medio mensile si attestava nel 2021 sui 630 euro, ma va considerato che nel 2022 l'indice Istat dei prezzi al consumo è aumentato mediamente dell'8,1% rispetto all'anno precedente, con dei massimi di circa l'11,5% nell'ultimo trimestre dell'anno. Applicando una rivalutazione degli affitti pari al 75% dell'incremento medio annuo dell'indice Istat, si può quindi stimare che il fitto medio mensile si sia attestato a circa 670 euro, con un esborso annuale in più per le famiglie superiore ai 450 euro.

Per i contratti sottoscritti tra ottobre e dicembre, questi valori salgono a circa 690 euro per il fitto mensile e a 650 euro di aumento annuo del canone di locazione.

Questo pesante aggravio delle spese per la casa spiega la sempre maggior difficoltà per molti inquilini di continuare a pagare regolarmente affitto e spese condominiali - anch'esse in aumento - e l'aumento conseguente dei casi di “morosità incolpevole”: 16 famiglie segnalate dalla stampa locale, di cui 4 hanno ricevuto la visita dell'ufficiale giudiziario e rischiano l'esecuzione dello sfratto.

2.3 L'assegnazione in locazione delle abitazioni: modalità e determinazione dei canoni

Lo Statuto di IPAV all'art. 2 “*Scopo e attività istituzionali*” prevede che l'Ente aiuti “[...] le famiglie nella ricerca di soluzioni abitative, attraverso l'impiego di parte del proprio patrimonio immobiliare per soddisfare le esigenze sociali, e anche attraverso la concessione di agevolazioni e sostegni per l'accesso alla residenza da parte delle famiglie, in particolare le famiglie numerose.”

Nel *Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e permanenza negli immobili di proprietà di IPAV*, varato nel dicembre 2021, in ottemperanza a quanto stabilito dallo Statuto erano previsti una riserva di abitazioni a favore di famiglie numerose, contributi per la residenzialità da erogare con apposito bando e la possibilità di quantificare e destinare parte del patrimonio a situazioni di particolare disagio abitativo, anche su segnalazione dei servizi sociali, enti pubblici, ...

Nell'ultimo regolamento del giugno 2022 però, l'articolo relativo alle famiglie in disagio abitativo è stato cassato.

L'Ente, inoltre, non prevede da anni bandi per l'accesso all'abitazione di famiglie numerose e i contributi all'affitto che eroga, solo a favore dei propri inquilini, sono piuttosto modesti: dai 239 mila euro nel 2021, ad integrazione del canone di 73 inquilini, ai 208 mila nel 2022. Per il 2023 l'importo previsto è ancora in calo – 197 mila euro – a fronte di un gettito complessivo da canoni che secondo la previsione dell'Ente dovrebbe salire a 10,5 milioni di euro.⁴

Per l'assegnazione delle unità abitative da locare IPAV procede attraverso gara informale di evidenza pubblica: i partecipanti al bando formulano un'offerta economica in aumento rispetto al canone annuo posto a base di gara e l'aggiudicazione è effettuata a favore del migliore offerente.

⁴ Fonte: IPAV, *Piano di valorizzazione 2021-2023; 2022-2024; 2023-2025*

Il tipo di contratto dipende dall'entità dell'offerta più elevata: se l'offerta migliore supera il valore massimo della sub-fascia territoriale di appartenenza fissato dagli accordi territoriali nel Comune di Venezia, sarà sottoscritto un contratto a "canone libero" (4 anni+4), qualora invece rientri nei massimali previsti, il fitto sarà a "canone concordato" (6 anni +2).

Nel caso di locazione a canone libero il concorrente non ha l'obbligo di trasferire la residenza nell'immobile assegnatogli; inoltre può essere proprietario, anche nel comune di Venezia, di altre abitazioni idonee a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare

Negli anni 2021 e 2022 IPAV ha ripristinato e riaffittato 18 abitazioni precedentemente sfitte che fruttano un gettito di circa 190 mila euro annui, oltre a quattro unità commerciali per complessivi 85 mila euro: in totale, circa 275 mila euro.

Delle 12 abitazioni poste a gara per le quali è possibile confrontare il canone di aggiudicazione con il massimale L.431/98, ben 8 sono state aggiudicate a un canone superiore, anche di molto, a quello previsto dagli accordi territoriali e quindi affittate con contratto a canone libero; altre due hanno superfici di 163 e 196 mq e sono state locate rispettivamente a 20.508 e 14.680 euro annui. Analizzando la tabella sotto riportata, saltano agli occhi le entità dei fitti mensili, per alloggi spesso di piccola o media dimensione, di categoria catastale A4 e ancora di più i canoni per unità di superficie: in 12 casi su 18 superano abbondantemente i 10 euro al mq.

Aggiungiamo che tutti questi alloggi sono di classe energetica G e di stato manutentivo o "Normale", o consegnati nello stato in cui si trovano e privi di ridipintura.

Tab. 7 - Nuovi contratti di affitto abitativo 2021-2022

Sestiere	Categoria catastale	Superficie mq.	Piano*	Canone a base d'asta	Canone max L.431/98	Canone annuo aggiudicazione	Canone/mese	Canone/mq.
San Polo	A3	163	T, 2	14.268	18.960	22.656	1.888	11,6
Castello	A5	85	T	4.428	8.654	14.640	1.220	14,4
Cannaregio	A4	45	2	2.004	3.936	4.812	401	8,9
Dorsoduro	A4	45	T, 1, 2	6.468	8.868	9.806	817	18,2
Lido	A4	51	T, 3	4.452	6.625	9.120	760	14,9
Castello	A4	58	T, 1, 2	4.920	6.864	6.900	575	9,9
Cannaregio	A4	51	T, 1	6.192	7.920	7.272	606	11,9
Dorsoduro	A3	163	T, 2	19.596	24.120	20.508	1.709	10,5
Santa Croce	A3	196	T, 2	13.476	17.244	14.680	1.223	6,2
Cannaregio	A4	43	Ammezzato	4.320	6.024	4.476	373	8,7
Dorsoduro	A3	70	T, 1	5.256	7.332	9.000	750	10,7
Sant'Elena	A4	55	T, 1	4.188	5.964	7.320	610	11,1
Sant'Elena	A4	50	Rialzato	4.452		7.860	655	13,1
San Marco	A3	108	T, 1	13.200		18.180	1.515	14,0
Sant'Elena	A4	55	T, 2	3.924		7.344	612	11,1
San Marco	A4	85	2	7.536		8.532	711	8,4
Sant'Elena	A4	90	T, 1	6.576		8.640	720	8,0
Dorsoduro	A4	68	2	7.620		8.916	743	10,9

* T: piano terra, in genere adibito a magazzino

Fonte: IPAV, *Albo Pretorio*, punto I, *Avvisi di locazione e vendita immobili*

Sono fitti da immobiliare privata, più che da Ente pubblico attento anche alle ricadute sociali delle sue politiche di gestione patrimoniali: è evidente che l'unico obiettivo di IPAV nella locazione del proprio patrimonio residenziale sia il massimo profitto, senza alcuna considerazione per le famiglie a reddito medio che partecipano alle gare sperando, troppo spesso vanamente, nell'assegnazione di un'abitazione.

3. La valorizzazione del patrimonio immobiliare

Nel 2011 e nel 2013 la Regione Veneto ha autorizzato l'ex IRE a vendere patrimonio fino a un importo massimo di 12,5 milioni.

Il Piano di vendita, che ha già fruttato all'Ente introiti per 5,7 milioni di euro, da destinarsi alla ristrutturazione, restauro e adeguamento del patrimonio immobiliare, è stato congelato negli esercizi 2018 e 2019 anche in considerazione del non favorevole andamento del mercato immobiliare e sospeso nel 2020 e nel 2021, stante l'ulteriore crollo del mercato indotto dalla pandemia da COVID-19.

Dal 2022 IPAV decide di riprendere il Piano di vendita: la previsione è quella di alienare immobili per un importo di circa 6,0 milioni di euro: 3,3 milioni di euro attraverso la vendita di 19 abitazioni vuote che necessitano di interventi di ristrutturazione o restauro molto onerosi, circa 700 mila euro dal perfezionamento della vendita di altre 3 abitazioni, 2 milioni di euro dalla lottizzazione di terreni agricoli in provincia.

Nel 2022, negli *Avvisi di locazione e vendita immobili* pubblicati nell'Albo pretorio è però presente un solo bando per la vendita di tre alloggi ubicati in Santa Croce ⁵, dei quali a dicembre 2022 due sono stati venduti; per il terzo non è stata presentata alcuna offerta.

Nel frattempo, nei piani di valorizzazione 2022-2024 e 2023-2025 gli immobili da alienare salgono a oltre 30 e aumenta anche il numero di vendite di terreni e fabbricati rurali.

Sempre nel 2022 IPAV invia alla Regione Veneto una nuova istanza di vendita, con oggetto i terreni agricoli siti alla Giudecca.

Oltre alle alienazioni patrimoniali, nel Piano di valorizzazione 2023-2025 IPAV conta di ottenere una maggiore redditività attraverso due progetti di trasformazione patrimoniale:

- il primo interessa i fabbricati limitrofi al complesso della Cà di Dio e prevede di svincolare il giardino attualmente di pertinenza di immobili residenziali al fine di concederlo in uso alla struttura ricettiva. Non solo, ma a completamento dell'operazione "...è prevista la locazione alla struttura alberghiera dell'immobile ..., per uso foresteria e, pertanto, residenziale."

- il secondo ha per oggetto la concessione all'Hotel alla Salute, nel sestiere di Dorsoduro, di due unità immobiliari ad uso residenziale poste all'ultimo piano dell'edificio di cui fa parte l'hotel medesimo. Scrive IPAV "Tale assegnazione consentirebbe la ristrutturazione degli immobili, una maggior redditività dei medesimi a seguito di una futura modifica della destinazione d'uso e una valorizzazione dei restanti immobili di proprietà già adibiti ad uso turistico-alberghiero."

4. Alcune riflessioni finali

Le rendite derivanti dalla gestione degli immobili contribuiscono a mantenere e ampliare i servizi sociali e sanitari offerti da IPAV, contenendone i costi per gli assistiti. L'obiettivo di massimizzare il

⁵ IPAV Albo Pretorio, punto I, Avvisi di locazione e vendita immobili

monte fitti, non può però prescindere dalla funzione sociale che anche lo statuto dell'Ente attribuisce al patrimonio abitativo gestito.

Un ruolo importante nel contemperare le due esigenze può essere svolto dal Comune di Venezia (che nomina quattro dei cinque componenti il Consiglio di Amministrazione; il quinto è scelto dal Prefetto) attraverso indirizzi di gestione che sappiano cogliere le criticità e segnare un cambio di rotta nelle politiche immobiliari e abitative dell'Ente.

Segnaliamo qui sinteticamente quelle che a nostro avviso sono le principali questioni emerse dall'analisi e quali potrebbero essere alcune indicazioni di intervento.

- La modifica del meccanismo di assegnazione delle abitazioni in locazione, che attualmente favorisce i partecipanti ai bandi di gara con capacità di spesa elevata, in grado quindi di offrire fitti molto alti, escludendo di fatto le famiglie a reddito medio. Riteniamo invece molto importante, specie in un mercato caratterizzato da riduzione dell'offerta stabile in locazione e da fitti in continua lievitazione, che i nuovi contratti di affitto siano sottoscritti con famiglie indicate dal Comune tra quelle partecipanti ai bandi social housing e/o in situazioni di emergenza, a canoni concordati definiti ai sensi degli accordi territoriali.

Le gare al massimo rialzo andrebbero mantenute solo per abitazioni di grandi dimensioni, o "di pregio" e la partecipazione al bando circoscritta a richiedenti che non siano proprietari di abitazione idonea al nucleo familiare, con l'obbligo per gli assegnatari di trasferire la residenza nell'alloggio entro 30 giorni.

- L'incremento del fondo di sostegno all'affitto per gli inquilini in stato di bisogno. Per il 2023 la previsione dell'Ente di 197 mila euro, l'1,9% dei ricavi dall'utilizzo del patrimonio, è decisamente modesta.

Fin dal 2020, IPAV ha più volte riconosciuto che la perdita o la precarizzazione del lavoro causato dall'*aqua grande* e dal Covid ha costretto numerosi inquilini a sospendere il pagamento del canone di locazione e, pur ribadendo l'impegno dell'Ente a recuperare il credito mediante piani di rientro, si è impegnato allo stesso tempo a supportare i nuclei in situazione di estrema criticità.

Purtroppo, gli interventi di IPAV sono andati in direzione opposta: riduzione del fondo di sostegno all'affitto e avvio dei procedimenti di rilascio dell'immobile per gli inquilini morosi.

Il Comune dovrebbe intervenire insieme all'Ente (come ha fatto nel passato) nel contributo economico, anche per evitare di essere chiamato a garantire un'offerta abitativa per le "emergenze sociali" create in seguito all'esecuzione di sfratti per morosità "incolpevole".

- L'avvio di un piano di manutenzione pluriennale del patrimonio residenziale sfitto, finanziandolo con importi congrui rispetto all'entità degli interventi da svolgere, anche riproponendo - ove i lavori non richiedano spese eccessivamente onerose - che vengano posti a carico degli inquilini, sotto la sorveglianza dell'ufficio tecnico dell'Ente, e che i costi siano incorporati dall'affitto, sottoscrivendo contratti di lunga durata.

Il Comune potrebbe contribuire economicamente al recupero delle abitazioni sfitte, indicando a quali famiglie vadano attribuite priorità nell'assegnazione e i criteri di determinazione e l'entità dei canoni di locazione.

- Le vendite autorizzate dalla Regione di quota parte del patrimonio immobiliare, consentono a IPAV di reperire risorse per il recupero del patrimonio istituzionale o disponibile dell'Ente.

Nei bandi di gara andrebbe introdotta, almeno in prima battuta, la precedenza per gli acquirenti della prima casa per evitare, per quanto possibile, che anche l'Ente possa incentivare investimenti che sottraggono immobili alla residenza stabile a favore della destinazione turistica o della locazione breve.

Altrettanto importante è la revisione dei piani di trasformazione patrimoniale, che già prevedono incrementi dei ricavi generati da passaggi di pertinenze e di immobili da residenziali ad alberghieri.

Le fonti informative utilizzate sono documenti ufficiali di IPAV, pubblicati nella sezione *Amministrazione trasparente* del sito dell'Ente e, in particolare:

- Statuto, allegato al decreto regionale n.169 del 9.12.2019.

https://www.uilfplvenezia.it/wp-content/uploads/2019/12/Decreto-Regione-Veneto-n.-169-del-09.12.2019_Fusione-tra-I.R.E.-e-Antica-Scuola-dei-Battuti_Statuto.pdf

- Bilancio consuntivo 2020, Relazione del presidente

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/1743.pdf>

- Bilancio consuntivo 2021, Relazione del presidente

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/2475.pdf>

- Atti di programmazione 2021-2023. Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/282.pdf>

- Atti di programmazione 2022-2024. Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/2183.pdf>

- Atti di programmazione 2023-2025. Relazione sul patrimonio e piano di valorizzazione

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/2799.pdf>

- Informazioni identificative degli immobili e dei terreni posseduti, anno 2021

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/2405.pdf>

- Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e permanenza negli immobili di proprietà di IPAV, 16.12.2021

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/Allegati/2354.pdf>

- Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e permanenza negli immobili di proprietà di IPAV, 16.06.2022

<https://www.ipav.it/ae01448/images/IPAV%20informa/IPAV%20INFORMA%202020-6-2022.pdf>

- Albo Pretorio, punto I, Avvisi di locazione e vendita immobili

<https://albo.ipav.it/PubblicazioneFTP/DL33/bandigaraatti.xml>