

**ATER VENEZIA:
L'ABBANDONO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NELLA CITTÀ STORICA, 2011-2018**

Il materiale che presentiamo in questo breve rapporto prende spunto dalla “Camminata di riappropriazione dell’abitare”, promossa dall’Osservatorio Civico sulla Casa e la Residenza (OCIO) svoltasi a Castello il 19 ottobre 2019.

Una delle tappe del percorso è stato il nucleo abitativo di Quintavalle, uno dei più antichi insediamenti dell’edilizia popolare a Venezia, realizzato nel 1909 dalla Commissione per le case sane ed economiche, un Ente autonomo costituito da Municipio e Cassa di Risparmio che gestiva i fondi della Cassa destinati alla costruzione di case, le quali divenivano poi proprietà municipale.

Con la costituzione, nel 1914, dell’Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) il Comune decide di trasferire al nuovo Ente alcune aree fabbricabili e 686 alloggi costruiti dalla Commissione: tra queste, i complessi di Quintavalle, S. Anna, Corte Colonna a Castello, quelli edificati a Cannaregio (San Giobbe, San Leonardo, Gesuiti) e a Dorsoduro (San Rocco, Domus Civica).

Quintavalle, oggi gestito dall’Ater, è un quartiere abbandonato ormai da moltissimi anni dall’Ente: manutenzione assente, da 25 a 30 abitazioni, su un totale di 84, vuote da troppo tempo, degrado diffuso, *pantegane* negli orti non più curati.

La domanda che ci siamo posti dopo alcuni incontri con i residenti in preparazione della camminata è stata: negli ultimi anni quanti interventi di manutenzione straordinaria e recupero ha realizzato l’Ater nella Città Storica di Venezia?

Abbiamo cercato di rispondere a questo interrogativo andando ad analizzare le fonti ufficiali, reperibili nel sito dell’Azienda alla sezione “Amministrazione trasparente” e, nello specifico:

- i bilanci di previsione redatti dal 2011 al 2019 e, in particolare: a) il “Programma triennale degli interventi e elenco annuale dei lavori”¹; b) la Relazione tecnico-amministrativa di accompagnamento al bilancio di previsione; c) la Relazione del Presidente (o del Commissario Prefettizio) allegata al bilancio;
- i bilanci consuntivi 2011-2018 e, in particolare: il “Prospetto dell’attività costruttiva”, con gli interventi in corso e ultimati e la data di inizio e di fine lavori.

Interventi programmati, in corso e ultimati nella Città Storica di Venezia, dal 2011 al 2018

Nel 2017 l’Ater gestiva nella Città Storica 2.040 abitazioni, 506 nelle isole e nel litorale, 2.638 nella terraferma veneziana, per un totale di 5.184 abitazioni nel Comune di Venezia, di cui 791 sfitte perché non abitabili, in quanto necessitano di lavori di manutenzione come la messa a norma degli impianti o la risoluzione di situazioni di criticità igienico sanitaria e di salubrità.²

È un patrimonio vetusto, con un’età media di 80 anni, contro i 40 di quello gestito dalle altre Ater del Veneto. In particolare nella Città Storica di Venezia una quota considerevole di abitazioni è stata edificata tra fine Ottocento e inizi Novecento³.

Abitazioni, quindi, che richiederebbero una costante manutenzione, una programmazione degli interventi capace di prevenire l’obsolescenza e il degrado, in particolare delle abitazioni sfitte, che nella Città Storica si

¹ Il “Programma triennale degli interventi e elenco annuale dei lavori” dà un quadro della programmazione dei finanziamenti per l’attività di nuova costruzione, recupero, manutenzione straordinaria e ordinaria predisposta dagli uffici tecnici e approvato col bilancio di previsione dal Consiglio di Amministrazione. Abbiamo preso in considerazione solo gli interventi inseriti nell’elenco annuale dei lavori, per i quali sono già stati individuati i finanziamenti e che quindi possono essere avviati nel corso dell’anno stesso.

² *Relazione alla VII Commissione del Comune di Venezia* del Commissario Straordinario dell’Ater. Sulle abitazioni sfitte non sono disponibili informazioni disaggregate per aree territoriali.

³ Elisio Trevisan, *Piano interventi Ater: Ecco dove si investirà*, Il Gazzettino di Venezia, 17/09/2019.

deteriorano molto rapidamente, ma che se recuperate potrebbero dare un contributo molto importante all'ampliamento dell'offerta abitativa rivolta alle famiglie dalle condizioni socio-economiche più deboli. Del resto, questa è da sempre la principale "ragione sociale" delle Ater.

Tra il 2011 e il 2018 l'Ater di Venezia programma interventi di recupero edilizio e manutenzione straordinaria per 296 abitazioni, di cui 190 sfitte. L'investimento complessivo previsto è pari a circa 10,5 milioni di euro, che finanzia sia interventi su edifici, che lavori su singole abitazioni.

Andando a verificare lo stato di avanzamento dei lavori finanziati ci si rende però conto che nel periodo considerato solo una quota minima degli interventi programmati - meno del 10% - è giunto a conclusione.

Tab.1 - Quadro di sintesi dello stato di avanzamento al 2018 degli interventi programmati tra il 2011 e il 2018

Interventi di Recupero Edilizio e Manutenzione Straordinaria programmati tra il 2011 e il 2018		Stato di attuazione degli interventi - anno 2018			
		Ultimati	In corso	Riprogrammati 2019-2021	Programmati non finanziati
Numero alloggi	296	21	19	172	84
di cui sfitti	190	7	19	80	84

Fonte: elaborazione su dati del "Programma triennale degli interventi e elenco annuale", nel Bilancio di previsione, e sui dati del "Prospetto dell'attività costruttiva", nel Bilancio consuntivo, anni 2011-2018

Gli interventi di recupero edilizio

L'unico intervento di recupero edilizio in corso interessa un edificio con 19 alloggi localizzato nella parte orientale dell'isola della Giudecca, in Campo Marte, parte finale di un progetto di riqualificazione urbana che si trascina dagli anni '80 del Novecento, quando l'allora IACP, in accordo col Comune di Venezia, decide di abbattere dei vecchi alloggi, le cosiddette "case minime", per far posto alla ricostruzione di edifici da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

L'intervento, iniziato nel 2007, è stato realizzato solo parzialmente al grezzo nel 2010, anno in cui l'Ater decide di rescindere il contratto con l'impresa appaltatrice per grave ritardo nell'esecuzione dei lavori. È rimasto poi fermo per anni per diversi motivi⁴, tanto che il CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) aveva inserito il cantiere nell'elenco delle opere incompiute.

I lavori sono stati ripresi nel 2017, grazie anche a un cofinanziamento regionale, ma si sono fermati nell'autunno 2018 perché la ditta che li stava eseguendo ha dichiarato fallimento. Nell'aprile 2019 l'Ater firma un ulteriore contratto con un'altra ditta per far ripartire i lavori entro giugno e terminarli entro dicembre, comprese le opere di urbanizzazione primaria al cui completamento è subordinata la certificazione di agibilità delle abitazioni.

In questo momento (gennaio 2020) l'intervento non si è ancora concluso, a tredici anni dalla sua programmazione.

La piazza di quartiere prevista nel progetto di riqualificazione urbana non è stata invece mai iniziata: la sua realizzazione richiederebbe un finanziamento aggiuntivo di circa 1,5 milioni di euro, ancora da reperire.

La manutenzione straordinaria

Sono due gli interventi ultimati:

- il primo in Sacca Fisola, Calle Bolognese, a proposito del quale l'attuale presidente dell'Ater, Raffaele Speranzon ha dichiarato "Tra il 2016 e il 2017 sono stati svolti lavori per «creare» le fondamenta del

⁴ Tra questi, il superamento dei massimali di spesa previsti per l'intervento, per cui è stata necessaria la richiesta di autorizzazione al Ministero e l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti pubblici, che ha reso necessario l'adeguamento normativo del capitolato speciale d'appalto e dello schema di contratto con le imprese.

palazzo alla Giudecca perché prima c'era solo un muro di cemento senza armatura: i lavori di rinforzo strutturale dell'edificio con 14 appartamenti sono costati circa 580.000 euro.”⁵

Quello che il presidente omette di dire è che l'intervento è in programma dal 2011, con inizio lavori a giugno e ultimazione a dicembre. I lavori, rinviati di anno in anno, sono stati terminati nella seconda metà del 2019: per un lavoro importante di messa in sicurezza di un edificio ci sono voluti otto anni.

- Il secondo intervento, questo sì ultimato in tempi celeri (programmato nel 2012, concluso nel 2013) è stata la manutenzione straordinaria, finanziata dal Ministero dell'Interno, di 7 alloggi sfitti destinati a immigrati.

I restanti interventi sono: o tutti rinviati al Programma triennale degli interventi 2019-2021 (172 alloggi), o non sono stati finanziati, nonostante fossero inseriti nell'elenco di lavoro annuali (84 alloggi).

Tab. 2 - Interventi di recupero e manutenzione straordinaria per anno di finanziamento, localizzazione, numero alloggi interessati e stato di avanzamento dell'intervento

INTERVENTI INSERITI NEL PIANO ANNUALE DEI LAVORI (bilanci di previsione)							STATO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ANNO 2018 (bilanci consuntivi)	
Anno	Tipo intervento	Priorità	Sestiere	Località	N.alloggi			Importo totale
					totali	sfitti		
2011	Recupero edilizio	1	Giudecca	Campo Marte	19	19	3.974.834	Lavori in corso (data prevista per fine lavori: dicembre 2019)
	Man. Straordinaria	1	Giudecca	Sacca Fisola	14		580.000	Ultimato nel 2019
2012	Man. Straordinaria	1	Castello	S. Giuseppe	68		200.000	Non è stato più finanziato dal 2016°
	Man. Straordinaria	1	Città Storica	Edifici vari	nd		150.000	Non è stato più finanziato dal 2014°
	Man. Straordinaria	1	Città Storica	nd	7	7	400.000	Ultimato nel 2013
2013	Man. Straordinaria	1	Dorso Duro	S. Marta	56		180.000	Non è stato più finanziato dal 2014°
2014 - Programma generale Piano Strategico per la casa 2013-2020					204	143	4.439.000	
2012*	Man. Straordinaria	1	Giudecca	S. Eufemia	89	28	360.225	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2012*	Man. Straordinaria	1	Città Storica	nd	10	10	445.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2015	Man. Straordinaria	1	Giudecca	S. Giacomo	4	4	190.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2015	Man. Straordinaria	1	Giudecca	S. Eufemia	7	7	240.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2015	Man. Straordinaria	1	Giudecca	S. Eufemia	6	6	229.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2015	Man. Straordinaria	1	Giudecca	S. Eufemia	4	4	170.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
Totale interventi programmati Venezia e isole					120	59	1.634.225	
2016	Man. Straordinaria	1	Cannaregio	Campo S. Leonardo	16		170.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
2017	NEL PIANO ANNUALE NON SONO INSERITI NUOVI INTERVENTI							
2018	Man. Straordinaria		Giudecca	S. Eufemia	15		75.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021
	Man. Straordinaria	1	Venezia-isole	nd	21	21	830.000	Inserito nel Programma triennale 2019-2021

*Intervento inserito successivamente nel Piano Strategico per la casa.

°Si tratta di interventi che non sono stati inseriti nel Programma dei lavori negli anni successivi e che non risultano tra gli interventi ultimati.

Fonte: elaborazione su dati del “Programma triennale degli interventi e elenco annuale”, Bilancio di previsione, e sui dati del “Prospetto dell'attività costruttiva”, Bilancio consuntivo; anni 2011-2018

Il paradosso è che quasi tutti questi interventi sono stati finanziati con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 55 del 2013 che ha approvato il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto, un piano ambizioso, che stanziava circa 78 milioni di euro a favore delle Ater della Regione per attività da realizzare nel periodo 2013-2020, per far fronte a una domanda abitativa in continuo aumento.

Il piano finanzia tre tipologie di intervento:

- nuova costruzione, recupero di nuove unità abitative e acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente mediante l'avvio di interventi manutentivi sugli alloggi vetusti e in gran parte sfitti, da avviare entro il 2014, con risorse derivanti dalle economie finanziarie di settore, maturate ed accertate;
- riqualificazione urbana ed ambientale mediante avvio di iniziative rivolte a consolidare la presenza di abitazioni nel contesto urbano.

⁵ Elisio Trevisan, Il Gazzettino di Venezia, 17/09/2019, cit.

Per tutti gli interventi, le erogazioni alle Ater sono subordinate alle disponibilità di cassa dell'Amministrazione regionale.

Con tre successive delibere (adottate tra agosto e dicembre 2013) la Giunta Regionale suddivide i finanziamenti alle Ater sulla base delle proposte di intervento presentate dalle stesse, tenuto conto del complesso di richieste pervenute e delle risorse disponibili⁶.

Come si può vedere dalla Tab. 3, i tagli più consistenti operati dalla Regione rispetto alle proposte avanzate dall'Ater di Venezia, riguardano gli interventi di recupero e manutenzione di alloggi sfitti, ai quali inoltre è concessa la quota minore di finanziamento rispetto al costo totale stimato.

Tab.3 - Piano Strategico delle politiche per la casa: finanziamenti richiesti dall'Ater di Venezia e finanziamenti concessi

Tipologia interventi	Richieste ATER Venezia		Delibere Giunta Regionale		
	Costo totale	Contributo richiesto	Costo totale rivisto	Contributo concesso	Contributo/ Costo totale
Acquisto e costruzione	13.993.000	10.050.616	13.993.000	9.900.000	70,7%
Recupero e manutenzione	8.100.150	4.112.500	6.840.150	3.517.500	51,4%
Programmi complessi	20.133.332	10.626.000	17.733.332	10.626.000	59,9%

Fonte: elaborazione su dati allegati alle delibere della Giunta Regionale del Veneto n. 2385, 2101, 2226 del 2013

Facendo affidamento sui contributi richiesti, l'Ater nel 2014 programma per la Città Storica e le isole interventi su 133 alloggi sfitti (su un totale di 172 previsti nella Città metropolitana).⁷

Sul come finanziare gli interventi programmati, a integrazione dei fondi impegnati dal Piano Strategico, l'Ater prevede la vendita di circa 70 alloggi nel 2014 e per gli anni successivi un numero di cessioni pari a 110 alloggi ogni anno.⁸

Nella relazione del presidente dell'Ater si può leggere che grazie ai finanziamenti provenienti da Regione e Stato, all'andamento delle vendite dell'ERP e ad altre risorse disponibili è possibile avviare per il 2014 importanti interventi di manutenzione, in particolare sugli alloggi sfitti da tempo.

Tab. 4 - Bilancio di previsione 2014 - Piano Strategico per la casa: interventi su alloggi sfitti a Venezia e nelle isole

Tipo intervento	N. alloggi sfitti	Costo ipotizzato	Contributo richiesto
Interventi su alloggi sfitti	105	4.079.000	2.191.538
Interventi su fabbricati con alloggi sfitti	28	300.000	280.000
Interventi finanziati	133	4.379.000	2.471.538

Fonte: Bilancio di previsione 2014, "Programma triennale degli interventi 2014-2016 e elenco annuale"

Ma già nella relazione dello stesso presidente al bilancio consuntivo 2014 la valutazione è molto diversa "... il cosiddetto Piano Strategico, [...] in termini di investimenti ha consentito solo marginalmente la questione del recupero del patrimonio delle Ater potendo incidere solo in minima parte sul numero elevato degli

⁶ Portale della Regione del Veneto, 16 dicembre 2016, *Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto*, <https://www.regione.veneto.it/web/casa/piano-strategico-delle-politiche-della-casa>.

⁷ Bilancio di previsione 2014, *Relazione di accompagnamento al "Programma triennale degli interventi e elenco annuale"*.

⁸ Bilancio di previsione 2014, *Relazione tecnico-amministrativa*.

alloggi sfitti e sulla obsolescenza del patrimonio immobiliare; in aggiunta si deve tenere conto che sui circa 2.572 alloggi Ater in centro storico a Venezia le risorse per restauri e nuove costruzioni non sono quelle della terraferma; non solo il Piano Strategico, per problemi condivisi di liquidità sia in Regione che in Ater ha avuto poche risorse se non dalle anticipazioni di Ater che è stato messo in difficoltà quanto a liquidità tanto da poter valutare anche di poter intraprendere potenziali e possibili iniziative giuridiche nei confronti della Regione per recuperare i propri crediti.”

E continua, facendo riferimento ai quattro interventi per 21 alloggi sfitti programmati alla Giudecca nel 2014, tutti con progetto esecutivo “Le procedure per l’appalto dei lavori non sono state avviate essenzialmente per due motivi. Il primo è dovuto all’incertezza sui tempi di erogazione dei finanziamenti regionali; il secondo è strettamente legato alla mancanza di risorse proprie per poter affrontare le necessarie anticipazioni di spesa.”

Queste considerazioni sono ribadite nella relazione al bilancio di previsione 2015, dove, in merito al Piano Strategico si afferma che “... la Regione stessa ci ha invitato a prorogare ogni impegno forse in funzione di una riduzione al ribasso del piano per cui si è fermato il bando con le imprese.” Considerazioni ribadite nella relazione al “Programma triennale degli interventi e elenco annuale 2016”.

Abbiamo riportato testualmente alcuni passaggi delle relazioni allegate ai bilanci perché esplicitano con chiarezza (e in modo “molto franco”) il nodo di fondo del Piano Strategico, un programma molto ambizioso, dicevamo, che poggia però su basi poco solide: le risorse finanziarie disponibili per far partire gli interventi.

Gli stanziamenti regionali destinati al finanziamento degli interventi si sono rivelati aleatori e i problemi di liquidità hanno comportato un continuo rinvio delle erogazioni, anche di quelle derivanti dalle economie finanziarie di settore, “maturate ed accertate”, necessarie ad avviare entro il 2014 gli interventi di manutenzione straordinaria. Non è un caso che il Piano prevedesse che le erogazioni a favore delle Ater fossero subordinate alle disponibilità di cassa dell’Amministrazione regionale.

Le risorse economiche proprie messe in campo dalle Ater dovevano essere reperite: da un lato attraverso un piano straordinario di vendita degli alloggi agli inquilini, o tramite asta pubblica se sfitti, dall’altro grazie alla revisione degli affitti degli alloggi ERP, che unita al contrasto alla morosità avrebbe dovuto fruttare un sensibile aumento delle entrate.

Le cose sono andate molto diversamente:

- le vendite, secondo l’Ater avrebbero dovuto interessare, dal 2015 in poi, 100 alloggi all’anno. Il risultato è invece molto più modesto, solo 106 alloggi venduti nel quadriennio 2015-2018, in media 27 alloggi ogni anno;
- la riforma dei canoni di locazione non ha avuto seguito e sarà attuata solo con la L.R.39/2017, che ne riprende i fondamenti. Nel frattempo, sempre tra il 2015 e il 2018, i fitti medi sono rimasti stabili e la morosità è salita da 5,7 milioni a 6,7 milioni di euro.⁹

A questi problemi insoluti si aggiungono anche le scelte dell’Ater nell’attribuzione di priorità ai diversi interventi, con particolare riferimento a quelli di manutenzione straordinaria. “Una parte di tali interventi presenta un’integrale copertura finanziaria, a fronte di un contributo pari al 55% ma i lavori non sono mai stati avviati, dando priorità ad interventi con maggiore quota di finanziamento.”¹⁰

In buona sostanza, l’Ater ha scelto di destinare le risorse economiche disponibili agli interventi di costruzione e acquisto, o ai “progetti complessi”, finanziati dalla Regione rispettivamente per il 60% o il 70% del costo totale, a discapito degli interventi di manutenzione straordinaria che godevano di una quota di finanziamento minore. Un ulteriore elemento che spiega perché nessuno di questi interventi sia mai stato avviato.

⁹ Bilancio consuntivo 2018, *Relazione sulla gestione*.

¹⁰ Bilancio di previsione 2019, *Relazione di accompagnamento al “Programma triennale degli interventi e elenco annuale”*.

Anche la Regione Veneto prende atto che il Piano Strategico non procede e con una deliberazione del gennaio 2015 la Giunta regionale approva una proroga per l'avvio delle opere finanziate, ma anche questo rinvio non è sufficiente: "... il protrarsi degli effetti della crisi economica e le intervenute difficoltà, a causa dei vincoli imposti dal rispetto del patto di stabilità interno, di trasferimento alle Aziende dei fondi regionali assegnati, hanno causato ulteriori ritardi nell'avvio di un cospicuo numero delle iniziative ammesse a finanziamento." Conseguentemente, l'avvio degli interventi ancora non iniziati è prorogato ulteriormente, tra il 2018 e il 2020.¹¹

La manutenzione ordinaria

Annualmente l'Ater impegna una quota di risorse, in genere derivanti da fondi propri, per interventi di manutenzione ordinaria. Nei bilanci di previsione sono solo previsti gli impegni di spesa, ma nei bilanci consuntivi non sono rendicontati, per cui non si sa quanti e quali lavori siano stati eseguiti nell'anno.

Nel biennio 2017-2018 i finanziamenti impegnati annualmente per la manutenzione ordinaria sono pari a 3,2 milioni di euro, di cui 1,2 milioni per la Venezia e le isole.

Molti dubbi sull'effettivo importo dei lavori ultimati nascono dalla lettura dei dati contenuti nei bilanci consuntivi e relativi ai finanziamenti effettivamente spesi per tutti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria: 0,8 milioni di euro nel 2017; 1,8 milioni nel 2018,¹² importi di molto inferiori a quelli programmati per la sola manutenzione ordinaria.

Riassumendo:

- deve ancora essere ultimato l'intervento di recupero dell'edificio in Campo Marte alla Giudecca, che doveva essere concluso nel 2011;
- tra il 2011 e il 2018 nella Città Storica di Venezia, l'Ater è riuscita a ultimare due interventi di manutenzione straordinaria per un totale di 21 alloggi, di cui 7 sfitti: un intervento messo in cantiere nel 2011 e ultimato nel 2018 e un secondo realizzato "per conto terzi", il Ministero dell'Interno, per la messa a disposizione di 7 alloggi sfitti per immigrati;
- il Piano Strategico per la casa 2013-2020, varato dalla Regione Veneto, che avrebbe dovuto mettere in moto un vasto processo di riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, si è rivelato un fallimento: dei 133 alloggi da recuperare, programmati dall'Ater nel 2014, nemmeno uno è stato ultimato, anzi, di rinvio in rinvio, nessun intervento al 2018 è stato nemmeno avviato;
- anche la manutenzione ordinaria degli edifici e delle abitazioni è ridotta ai minimi termini: 1,2 milioni l'anno nella Città Storica e nelle isole, dove l'Ater gestisce circa 2.500 abitazioni molto vetuste, che richiederebbero invece interventi consistenti e continuativi per evitare che cadano in degrado, come purtroppo accade, specie alle abitazioni sfitte e mai recuperate;
- va comunque sottolineato che la mancata manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è l'esito finale della totale sottovalutazione delle problematiche relative all'abitare sociale da parte dello Stato

¹¹ Bollettino ufficiale della Regione del Veneto- Bur n. 4 del 09 gennaio 2018, DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 2004 del 06 dicembre 2017, *Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto ...Aggiornamento dei programmi di finanziamento.*
file:///Users/utente/Desktop/ERP/piano%20strategico/
Dettaglio%20Deliberazione%20della%20Giunta%20Regionale%20%20Bollettino%20Ufficiale%20della%20Regione%20del%20Veneto.webarchive

¹² Bilancio consuntivo 2018, *Relazione sulla gestione.*

e della Regione, che si traduce nell'assenza di programmi pluriennali di intervento e in una cronica carenza di finanziamenti.

Così l'intervento pubblico risulta marginale rispetto ad un mercato privato che, soprattutto nella Città Storica, ha reso impraticabile l'accesso al mercato abitativo privato a quote sempre più ampie di popolazione, non solo a basso reddito.

Il Programma triennale degli interventi 2019-2021

Veniamo all'oggi e alle prospettive per il prossimo futuro.

Nella relazione allegata al Bilancio di Previsione 2019, il presidente Speranzon scrive: "I finanziamenti provenienti dalla Regione e/o dallo Stato, l'andamento delle vendite dell'ERP, permettono di individuare e avviare, per il 2019, alcuni interventi di manutenzione straordinaria e di recupero di importi importanti di n. 655 alloggi [...] di cui n.165 sfitti che si ritiene saranno messi a disposizione tra la fine del 2019 e il 2020. Altre attività di recupero che necessitano di interventi meno importanti saranno effettuate per n. 55 alloggi, di cui 38 sfitti [...] che saranno messi a disposizione entro 2019. Questa attività permetterà all'Ater di invertire la tendenza al numero di alloggi sfitti che, recentemente, per motivi di finanziamenti e di liquidità di cassa andavano aumentando di anno in anno."¹³

L'effettiva ultimazione di tali interventi, che rappresenterebbe sicuramente una significativa inversione di tendenza rispetto all'assoluta modestia delle realizzazioni degli anni precedenti, è comunque tutta da verificare. Anche in bilanci precedenti presidenti e commissari straordinari dell'Ater avevano formulato previsioni di interventi, poi rinviati di anno in anno. Bisognerà aspettare la pubblicazione del Bilancio Consuntivo 2019 per capire quanti degli interventi programmati saranno giunti a conclusione e quante abitazioni saranno messe a disposizione dei richiedenti di alloggi ERP.

Nel frattempo, possiamo fare alcune considerazioni sugli interventi programmati a Venezia e nelle isole della laguna.

Una prima considerazione: la gran parte dei lavori in programma sono stati finanziati con il Piano Strategico nel 2013 (4 milioni di euro l'importo dei lavori previsto, su un totale complessivo di 6,3 milioni). Agli ormai "storici" interventi su 59 alloggi sfitti programmati nel 2015 se ne sono aggiunti altri 69, tutti da avviare nel 2019-2020. Se saranno mantenute le scadenze temporali, l'avvio dei lavori avverrà sette anni dopo l'approvazione della legge di finanziamento.

Analoga considerazione per i lavori sui 21 alloggi sfitti finanziati con la L.80/2014 "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" che, sempre che siano rispettate le scadenze, saranno avviati nel 2019.

Tab. 5 - Interventi di manutenzione straordinaria finanziati col Programma triennale degli interventi 2019-2021

¹³ Bilancio di previsione 2019, *Relazione del presidente*.

Finanziamento	Localizzazione intervento	N.alloggi	Importo totale	Finanziamento 2019	Finanziamento 2020	Finanziamento 2021	Fin. triennale 2019-21
P. Strategico	Giudecca, S. Eufemia	89	360.625	108.200	252.425	0	360.625
P. Strategico	Giudecca, S. Giacomo, C.po Marte	4	190.000	190.000	0	0	190.000
P. Strategico	Giudecca, S. Eufemia	7	240.000	240.000	0	0	240.000
P. Strategico	Giudecca, S. Eufemia	6	229.000	229.000	0	0	229.000
P. Strategico	Giudecca, S. Eufemia	4	170.000	170.000	0	0	170.000
Fondi Ater	Cannaregio, C.po S.leonardo	16	170.000	170.000	0	0	170.000
L.80/2014	Centro Storico-Isole	21	830.000	581.000	249.000	0	830.000
P. Strategico	Città Storica	10	445.000	0	445.350	0	445.350
P. Strategico	Cannaregi, Castello, Dorsoduro	33	1.278.000	0	1.278.000	0	1.278.000
P. Strategico	Giudecca, Sacca Fisola	15	702.000	0	702.000	0	702.000
P. Strategico	Lido, Murano	11	397.000	0	397.000	0	397.000
Fondi da definire	Castello	nd	320.000	0	320.000	0	320.000
Fondi da definire	Cannaregio	nd	150.000	0	150.000	0	150.000
Fondi da definire	Santa Croce	nd	100.000	0	100.000	0	100.000
Fondi da definire	Dorsoduro	nd	600.000	0	600.000	0	600.000
Fondi da definire	Lido-Malamocco	nd	170.000	0	170.000	0	170.000
Totale	Città Storica e isole		6.351.625	1.688.200	4.663.775	0	6.351.975

Fonte: Bilancio di previsione 2019, “Programma triennale degli interventi 2019-2021 e elenco annuale”

Nel dicembre 2018 la Regione Veneto emana un bando per l’attribuzione di una nuova tranches di finanziamenti stanziati dalla L.80/2014, in cui l’obiettivo del ripristino degli alloggi di risulta e di manutenzione straordinaria è subordinato a “... lavori di efficientamento energetico, messa in sicurezza delle componenti strutturali, rimozione manufatti e componenti nocivi e pericolosi, eliminazione delle barriere architettoniche ...”.¹⁴

Nel giugno 2019 la Regione Veneto approva l’elenco degli interventi da finanziare, presentati da Comuni e Ater e nello stesso mese con un comunicato stampa il presidente Speranzon annuncia che grazie a questi finanziamenti potranno essere recuperati 164 abitazioni, abitate e non, nella Città Metropolitana.¹⁵

Il presidente scende poi nel dettaglio degli interventi finanziati: nella Città Storica saranno realizzati solo due modesti interventi, il primo a Sacca Fisola, su un edificio con 8 alloggi, dove sarà installato l’ascensore; il secondo su un’abitazione a piano terra all’Accademia. Il finanziamento complessivo è di 108 mila euro, il 2,8% dei 3,9 milioni di finanziamenti accreditati.

La gran parte dei finanziamenti è localizzato nella terraferma veneziana, circa 3 milioni di euro, e in altri comuni della Città Metropolitana (800 mila euro).

Sono significative a questo proposito le parole del presidente, tratte da una conferenza stampa del settembre 2019 “... La media del costo per il completo ripristino di un alloggio e per renderlo disponibile per l’assegnazione, è di almeno 25 o 30 mila euro in terraferma e a 35 o 40 mila euro in centro storico a Venezia. E allora se, per esempio, abbiamo tre alloggi in terraferma da rimettere a posto, e con 10 mila euro l’uno possiamo fare i lavori, in centro storico ce ne vogliono 60 mila. E se in tutto ci ritroviamo in cassa 30 mila euro, che scelta dobbiamo fare? Sistemare le case in terraferma ma così non favoriamo la residenza in centro storico.”¹⁶

Venezia: costi di restauro e vendite

Il presidente avrebbe anche una proposta per recuperare risorse finanziarie da destinare al restauro delle abitazioni sfitte nella Città Storica: basterebbe venderne “... una decina all’anno, con i soldi ricavati [Ater] potrebbe restaurarne 60 o 70 ogni anno. Di più: gli alloggi in vendita sono quasi tutti vuoti, quindi, per 10

¹⁴ Bur n. 129 del 21 dicembre 2018, DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 1885 DEL 10 DICEMBRE 2018, *Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 4, decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80). Approvazione bando di concorso.*

¹⁵ *Ater Venezia: recupero 164 alloggi pubblici grazie a finanziamento Regione*, La voce di Venezia, quotidiano on line, 16/06/2019, <https://www.lavocedivenezia.it/ater-veneziana-recupero-alloggi-pubblici-grazie-a-4-milioni-dalla-regione/>

¹⁶ Elisio Trevisan, *Alloggi troppo vecchi, «grana» ristrutturazioni*, Il Gazzettino di Venezia, 17/09/2019.

case vuote vendute, ci saranno 60 o 70 famiglie che potranno andare ad abitare a Venezia pagando affitti popolari.” Evitando, naturalmente, speculazioni.¹⁷

La possibilità di vendere abitazioni di edilizia residenziale pubblica a Venezia e nelle isole è stata reintrodotta dalla L.R.39/2017, che ha abrogato il vincolo di inalienabilità posto dalla normativa precedente.

La stessa legge stabilisce che: “L’alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell’asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d’asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.”¹⁸

Una gara quindi al massimo rialzo, che ricorda quella recentemente autorizzata dalla Giunta regionale per la vendita a Venezia di 21 abitazioni vuote di proprietà dell’ULSS 3, suscitando le reazioni delle associazioni cittadine che temono un loro uso speculativo e chiedono che almeno vengano posti dei vincoli sia sugli acquirenti che sull’utilizzo delle abitazioni vendute: cessione solo a residenti o a persone che vivono stabilmente in città, divieto di affitto e di vendita per almeno cinque anni.

Anche il sindaco di Venezia si è detto pronto ad acquistare le abitazioni dell’ULSS, esercitando una prelazione rispetto al prezzo posto a base d’asta.

La Regione si è però dimostrata irremovibile, perché l’obiettivo della cessione è ottenere il massimo incasso, da destinare al miglioramento dei servizi sanitari. Inoltre, qualsiasi vincolo esporrebbe la Regione all’accusa di “danno erariale”.¹⁹

Anche per le case sfitte di edilizia residenziale pubblica che Speranzon vorrebbe vendere a privati non sono previsti vincoli: le case popolari (che, ogni tanto è bene ricordarlo, sono state realizzate grazie alle trattenute in busta paga ai lavoratori dipendenti, o tramite la fiscalità generale) potranno essere acquistate come seconde case, o per investimento, per poi essere rivendute o affittate come locazioni turistiche, andando ad alimentare un mercato immobiliare speculativo che continua a espellere residenti dalla Città Storica.

Un’ultima annotazione: l’obiettivo dichiarato dal presidente dell’Ater è quello di utilizzare le risorse realizzate con la vendita per restaurare le abitazioni sfitte, ma nell’ultimo decennio la realtà è stata ben diversa: tra il 2009 e il 2018 l’Azienda ha venduto nella Città Metropolitana 364 abitazioni (agli inquilini o a base d’asta, se vuote) incassando 20,5 milioni di euro;²⁰ negli stessi anni però le abitazioni sfitte gestite dall’Ater sono triplicate: erano 723 nel 2009 (il 6,1% del patrimonio gestito), sono aumentate fino a 2.329 (il 21,7%) nel 2018.²¹

¹⁷ Entro Natale la lista degli immobili da vendere evitando speculazioni, Il Gazzettino di Venezia, 29/10/2019.

¹⁸ L.R. 39/2017, Norme in materia di edilizia residenziale pubblica, art.48 - Alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, <https://www.regione.veneto.it/web/casa/lr-39-del-2017>

¹⁹ Si vedano, tra gli altri, gli articoli di Enrico Tantucci, “Pronti ad acquistare dall’Ulss alloggi per i veneziani”, La Nuova Venezia, 13/01/2020, e di Matteo Riberto, *Casa al Comune: “solo allo stesso prezzo”*, Corriere del Veneto, 17/01/2020.

²⁰ Bilancio consuntivo 2018, *Relazione sulla gestione*.

²¹ Bilancio consuntivo, anni vari, *Relazione sulla gestione*.