

IX Rapporto Annuale Monitor 2004

*Il presente lavoro è stato curato da Anna Renzini
e Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo e Francesco Sbetti di Sistema Snc,
Antonella Faggiani di Mesa Srl*

Si ringraziano per la collaborazione

*Marta Bertolissi, Marco Bocca, Riccardo Cattelan, Ezio Ceolin,
Guido Iannaccone, Maria Maso, Edvige Porcellato,
Silvia Rizzoli ed Emanuele Zane dell'Istituzione Abitare Venezia,
Olga Berengo del Servizio Emergenze Sociali e Contributi,
Aldo Rioda della Direzione Centrale Decentramento e Municipalità,
Ambra Dina e Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità,
Lucio Antonio Pagan, Franco Gazzarri e Anastasia Kolou dei Lavori Pubblici,
Dario Zoli del Servizio Statistica e Ricerca,
Alessandro Perinelli e Silvia Peretto dell'Ufficio Contributi della Legge Speciale,
Gabriele Manente della Venis,
Maurizio Camoli, Riccardo Cianchetti, Claudio Michieletto,
Matteo Negro e Luigi Zeno dell'Edilveneziana,
Domenico Contarin, Adriano Bosello, Tiziano Miolo,
Franca Scarpa, Fabio Zambon e Giampaolo Zane dell'Ater,
Gabriella Pulliafito dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di Venezia,
Enrica Tronchin del Tribunale di Venezia,
Massimo Zanutto e Daniela Ferro di Vesta,
Mauro Finato e Ezio Della Palma dell'Enel,
Valerio Lastrucci e Claudio Prospero dell'UPPI,
Giorgio Bovo dell'UNIAT/UIIL,
Giovanna Cecconi e Giovanni Stigher dell'IRE,
Don Dino Pistolato della Fondazione Groggia,
Domenico Casagrande e Liviana Silvestri dell'Istituzione Veneziana Servizi Sociali alla Persona,
ed inoltre le seguenti Agenzie Immobiliari:
House Deal Consulting, Grimaldi, VE.N.I.CE Cera, Gabetti, Immobiliare Uscotti, Broker House Srl,
Agenzia d'Affari Manin, Immobiliare Marengo, Casapiù Sas, Pirelli Re, Immobiliare Bevilacqua,
Agenzia Immobiliare Emmedi, Immobiliare CentroCasa, Immobiliare Silvestri, Il Mediatore,
Agenzia Immobiliare Chinaglia, Agenzia CapitalCasa*

Presentazione	7	SOMMARIO
1. Le dinamiche demografiche	9	
2. Il mercato abitativo	13	
2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo	13	
2.2. Il mercato immobiliare	15	
2.3. Andamento delle procedure di sfratto	25	
2.4. Le strutture ricettive extralberghiere, affittacamere e Bed & Breakfast	27	
3. Le politiche pubbliche	30	
3.1. La domanda	30	
3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica	30	
3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti	30	
3.2. L'offerta	33	
3.2.1. Il patrimonio pubblico	33	
Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	33	
Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali	37	
I programmi di edilizia residenziale pubblica	38	
Nuove assegnazioni di alloggi pubblici	40	
3.2.2. I contributi all'affitto	42	
I contributi comunali	42	
I contributi L.431/98	43	
3.2.3. I contributi per l'acquisto e per il recupero	45	
I contributi della legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	45	
I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	47	
I contributi della legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico	48	

La presentazione del IX Rapporto dell'Osservatorio Casa rappresenta l'occasione per tracciare le prime linee d'intervento sul tema della casa da parte della nuova Amministrazione Comunale.

Siamo in un momento di forte tensione, provocata dall'interruzione di quella gestione coordinata degli sfratti esecutivi praticata per anni con effetti positivi sia per gli inquilini che per la proprietà. Ma non voglio pensare che non si possa ritornare a quella gradualità che consentirebbe al Comune di assistere i cittadini attraverso l'assegnazione di un alloggio sostitutivo e, conseguentemente, ai proprietari di tornare in possesso del proprio. Solo superando l'emergenza è possibile, infatti, costruire programmi strutturali che consentano, finalmente, di dare risposte adeguate alla domanda di residenza che non proviene più solo dalle fasce più deboli della popolazione, ma, in misura sempre crescente, dal ceto medio, dai giovani, dagli immigrati.

L'aumento del costo della vita e il diminuito potere d'acquisto delle retribuzioni e delle pensioni stanno provocando situazioni di morosità diffuse, e i canoni di locazione degli appartamenti e le tariffe dei servizi influiscono molto sul welfare. Ciò determina una riduzione dell'autonomia dei giovani, causa sovraffollamento e tensioni, ritarda la scelta di creare una famiglia e di fare dei figli.

La questione abitativa necessita di interventi politici e legislativi a livello nazionale, a partire dalla riforma del regime delle locazioni fino al rilancio degli investimenti pubblici, così come è stato evidenziato dall'ANCI e dalle Organizzazioni degli inquilini nella manifestazione nazionale del 14 maggio.

Ma il diritto alla casa, visto come componente essenziale dei diritti di cittadinanza, deve avere un ruolo nodale anche nell'azione del governo locale.

Il Sindaco, nel presentare il programma di mandato, ha riconosciuto la centralità delle politiche della residenza nelle strategie di rivitalizzazione di Venezia, al fine di contenere il progressivo spopolamento e l'invecchiamento della popolazione residente.

Se a Mestre il problema casa si presenta con caratteristiche analoghe a quelle delle altre città, e fa riferimento soprattutto ad un'accresciuta domanda sociale determinata dai processi migratori e dalla riduzione del reddito, nella città storica esso assume connotazioni del tutto peculiari.

A Venezia la pressione esercitata dalla domanda di residenza temporanea, la concorrenza del comparto turistico, la ridottissima offerta di affitti "normali", i costi degli alloggi, determinano sia l'esclusione dal mercato di crescenti fasce di popolazione, sia l'impossibilità di attrarre e stabilizzare quote significative di cittadini (studenti, lavoratori pendolari, etc.). Ad una domanda diversificata è necessario rispondere con proposte articolate, facendo leva

su tutte le opportunità che si presentano, e ben sapendo che è necessario riprendere gli investimenti sulla casa al fine di incrementare il patrimonio residenziale comunale.

Vanno fatte analisi e proposte puntuali, coinvolgendo tutti gli enti, non solo al fine di un censimento puntuale della residenzialità pubblica, ma anche per definire le responsabilità di ciascun soggetto istituzionale. Anche con la proprietà privata vanno costruite intese che consentano di immettere sul mercato delle locazioni appartamenti a prezzo compatibile. Vanno agite fino in fondo le leve di incentivazione e disincentivazione, modulando le aliquote dell'ICI; vanno ripensate le modalità di erogazione dei contributi agli affitti e di quelli per l'acquisto della casa; vanno messe a punto azioni di contrasto delle spinte speculative e dell'illegalità contrattuale e fiscale.

Anche in considerazione dell'impossibilità di reperire risorse nei bilanci comunali, per accrescere il patrimonio residenziale comunale è necessario far leva sulle aree di proprietà comunale e sulla strumentazione urbanistica. Sarà così possibile realizzare nuovi alloggi, non solo in terraferma ma anche a Venezia, con particolare riferimento alle aree Italgas e cantiere ACTV.

Essenziale per politiche della residenza efficaci è assicurare una buona amministrazione.

Proprio per questo stiamo ridisegnando il sistema complessivo di gestione, sulla base dei seguenti principi:

- *rafforzamento del ruolo di indirizzo, definizione delle strategie e di controllo dell'Amministrazione Comunale;*
- *piena trasparenza nell'assegnazione degli alloggi, dando ruolo alle strutture tecniche e avvicinando la sede della decisione ai luoghi in cui vivono i cittadini;*
- *riorganizzazione di Abitare Venezia, che deve essere messa in grado di svolgere con efficienza ed efficacia i compiti legati all'amministrazione del patrimonio residenziale (dai rapporti con l'inquinato alla riscossione dei fitti, alla gestione delle manutenzioni e delle rimesse a reddito degli alloggi) in un proficuo rapporto con le altre società del Comune, con particolare riferimento a Edilveneziana. A questo fine va ripensata l'attuale forma istituzionale – istituzione – anche per consentire l'eventuale affidamento della gestione di case di proprietà di altre Amministrazioni.*

In questo quadro acquista una nuova valenza l'Osservatorio Casa, che deve diventare lo strumento di supporto alla definizione delle politiche per la residenza dell'Amministrazione Comunale.

È dai dati e dalle analisi che questo Rapporto ci consegna che è possibile costruire programmi in grado di rispondere al bisogno di casa dei cittadini, in riferimento non solo alla tradizionale domanda sociale, ma anche ai progetti di rilancio e di rivitalizzazione della città.

Presentazione

*Mara Rumiz
Assessore alla Casa,
Politiche della
Residenza, Patrimonio e
Lavori Pubblici e
Venezia*

La popolazione del comune di Venezia, nel corso del 2004, è diminuita dell'1,5%, passando dai 271.663 abitanti del 31 dicembre 2003 ai 271.251 del 31 dicembre 2004, con un calo in valori assoluti di 412 residenti: il saldo migratorio positivo (+2,8%, pari a 755 nuovi abitanti) non è stato infatti sufficiente a compensare il saldo naturale negativo (-4,4%, pari a meno 1.197 abitanti).

L'analisi disaggregata per zone e quartieri evidenzia comunque dinamiche diversificate. Il centro storico ha perso 9,3 abitanti ogni 1.000 residenti, con un calo più evidente nel quartiere di S. Marco - Castello - S. Elena - Cannaregio (-11,1% complessivo, risultato di un saldo naturale pari a -9,9% di un saldo migratorio interno di -7,8% e di un saldo migratorio esterno di +6,6%), mentre la popolazione del quartiere di Dorsoduro - S. Polo - S. Croce - Giudecca è

diminuita del 6,6% (-4,8% per il saldo naturale, -8,4% per il saldo migratorio interno, +6,6% per il saldo migratorio esterno).

L'estuario ha perso 8,6 abitanti ogni 1.000 residenti, ed ha registrato valori negativi sia per il saldo naturale (-5,4%) che per il saldo migratorio esterno (-3,8%) mentre è risultato leggermente positivo (+0,6%) il saldo migratorio con le altre zone del territorio comunale (il saldo peggiore tra tutti i quartieri del comune è stato registrato a Burano, che ha perso il 18,3% dei suoi abitanti). La popolazione della terraferma è invece cresciuta del 2,6% (459 residenti in più, 38 dei quali dovuti alle iscrizioni e alle cancellazioni d'ufficio) grazie ai saldi migratori positivi (+2,8% quello interno e +2,6% quello esterno) che hanno più che compensato la perdita di residenti dovuta al saldo naturale (pari a -3,0%).

L'analisi delle componenti demografiche nel più

1. Le dinamiche demografiche

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie

	Popolazione			Famiglie		
	2004	variazione 2004/03	var. media annua 94/2004*	2004	variazione 2004/03	var. media annua 94/2004*
Centro storico	63.353	-0,93	-1,28	32.099	0,04	-0,47
Estuario	31.393	-0,87	-0,95	13.669	0,20	-0,15
Terraferma	176.505	0,26	-0,38	79.285	1,34	0,64
Comune	271.251	-0,15	-0,66	125.053	0,88	0,25

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

* L'estuario è stato calcolato senza il Cavallino

Tab. 2 - Saldi demografici per 1000 abitanti

Zona	Anno	Saldo		totale saldo migratorio	Saldo naturale	totale saldo demografico
		migratorio interno	migratorio esterno			
Centro storico	2000	-2,2	3,8	1,6	-9,2	-7,6
	2001	-4,4	2,4	-2,0	-8,1	-10,1
	2002	-7,3	1,3	-6,0	-7,8	-13,8
	2003	-5,2	9,5	4,3	-7,9	-3,6
	2004	-8,0	6,6	-1,4	-7,9	-9,3
Estuario	2000	-1,7	-4,3	-6,0	-5,2	-11,2
	2001	-0,7	-4,0	-4,7	-3,7	-8,4
	2002	0,2	-3,1	-2,9	-5,6	-8,5
	2003	0,7	0,8	1,5	-5,3	-3,8
	2004	0,6	-3,8	-3,2	-5,4	-8,6
Terraferma	2000	1,1	-4,0	-2,8	-2,1	-5,0
	2001	1,9	-0,5	1,3	-2,4	-1,1
	2002	2,7	-1,8	0,8	-3,6	-2,7
	2003	1,8	7,4	9,2	-3,7	5,5
	2004	2,8	2,6	5,4	-3,0	2,4
Totale comune	2000		-2,1	-2,1	-4,2	-6,3
	2001		-0,2	-0,2	-3,9	-4,2
	2002		-1,2	-1,2	-4,8	-6,1
	2003		7,1	7,1	-4,9	2,3
	2004		2,8	2,8	-4,4	-1,6

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

ampio orizzonte temporale degli ultimi dieci anni consente di fare alcune considerazioni più significative.

Il saldo naturale ha avuto negli ultimi anni un trend abbastanza costante in tutte le zone del comune. Per i prossimi anni è invece previsto ovunque un netto peggioramento (più accentuato nell'estuario e nella terraferma) principalmente a causa della forte diminuzione dei nuovi nati (nel 2013 i nati previsti per tutto il territorio comunale sono circa 1.500, contro i 2.110 del 2004) dovuto al minor peso demografico della componente femminile in età fertile¹.

Il saldo migratorio esterno, prescindendo dal picco statisticamente anomalo dell'anno scorso², conferma il trend crescente degli ultimi dieci anni sia in terraferma (che ha registrato un valore positivo per il secondo anno consecutivo) che nel centro storico (dove il segno positivo permane dal 1998), mentre nell'estuario il saldo è ritornato ad avere segno negativo, attestandosi sui valori medi dell'ultimo decennio. Un contributo consistente viene anche quest'anno dalla componente straniera: i residenti provenienti da fuori Italia hanno superato quota 13.000, raddoppiando il loro numero nel giro di soli due anni. L'aumento più consistente è stato nella terraferma (+32% rispetto all'anno scorso e +116% rispetto al 2002) ma anche il centro storico ha registrato incrementi significativi (rispettivamente +13% e +55% sugli anni 2003 e 2002).

Il saldo migratorio interno (dell'estuario, ma soprattutto della terraferma) ha registrato andamenti positivi con livelli superiori alla media dell'ultimo decennio: in particolare, il dato registrato dalla terraferma nel 2004 (+2,8 per mille) è stato il valore più elevato del periodo considerato. A questo ha corrisposto per converso il dato particolarmente negativo della città storica (che nel 2004 ha visto ben 8 cittadini su 1.000 spostare la propria residenza nelle altre zone del comune).

Una riflessione specifica merita la situazione della città storica, dove i flussi di popolazione in

uscita, nel 2004 (dati dal numero di persone che hanno spostato la propria residenza in altre zone (interne o esterne al territorio comunale), sono tornati a prevalere su quelli in entrata, dopo le 'eccezioni' del 2000 e del 2003, riportando il saldo migratorio in area negativa.

Mediamente, nell'ultimo decennio, ogni anno sono usciti dal centro storico 28 abitanti ogni 1.000 residenti: nel 2004 sono stati oltre il 29%, uno dei valori più elevati del periodo.

In valore assoluto, sono state quasi 19.000 le persone che nel corso degli ultimi dieci anni hanno lasciato la città storica: si tratta di un valore che, rapportato alla popolazione residente all'inizio del periodo, ci dice che oltre un quarto della popolazione presente all'inizio del decennio ha spostato altrove la propria residenza.

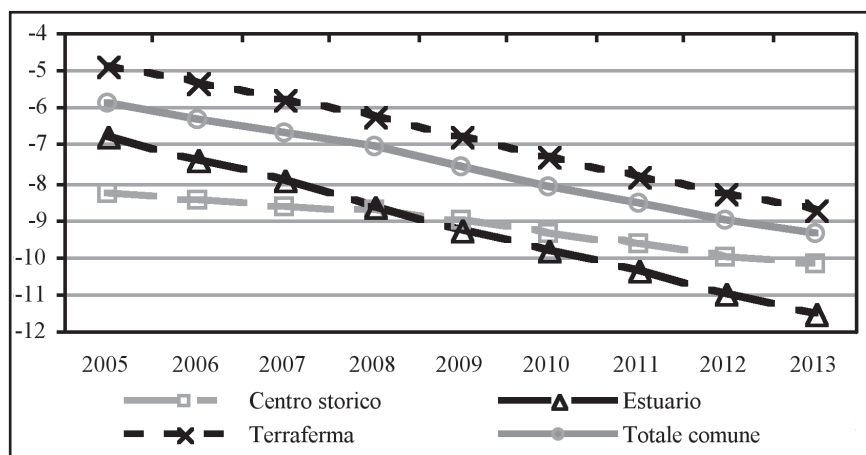
Per le relazioni che, particolarmente nel centro storico, legano le dinamiche demografiche (ed in particolare i processi di emigrazione) alla questione abitativa, si tratta di un dato che non può venir sottovalutato, anche in relazione alle aspettative che, nel recente passato, si erano affermate circa la possibilità che l'indebolimento demografico della città storica potesse venir sufficientemente contrastato dai processi in atto di sostituzione della popolazione.

Da notare, a questo proposito, che considerando le diverse aree di destinazione e di provenienza dei movimenti migratori, il saldo migratorio del centro storico risulta positivo solo nei confronti di due zone: 'Italia' (con un saldo positivo pari a 0,5 immigrati per 1.000 abitanti) e, soprattutto, 'Estero', con un saldo positivo molto più consistente (+8,6‰).

¹ Le previsioni sono a cura dell'ufficio Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia.

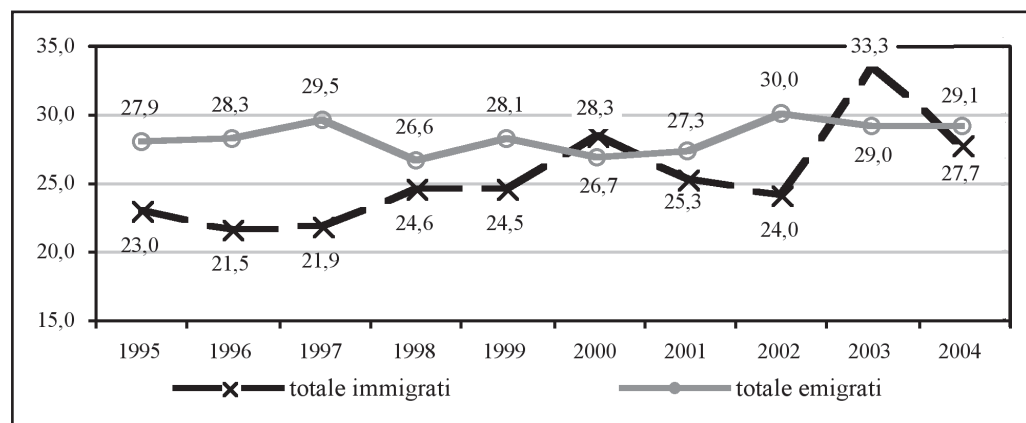
² Dovuto in gran parte alle regolarizzazioni di stranieri seguite alla legge Bossi-Fini (vedi i Rapporti Quadrimestrali dell'Osservatorio Casa del 2004).

Graf. 1 - Saldo naturale per 1.000 abitanti. Previsione 2005-2013



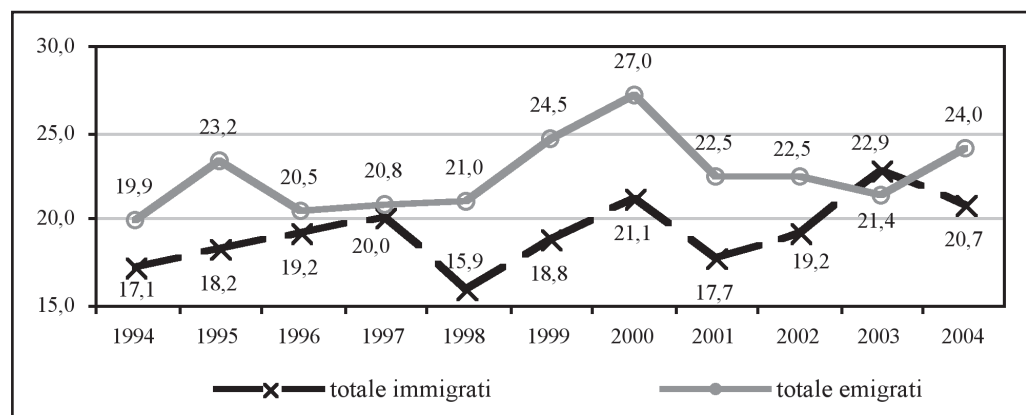
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 2 - 1995-2004: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nel centro storico



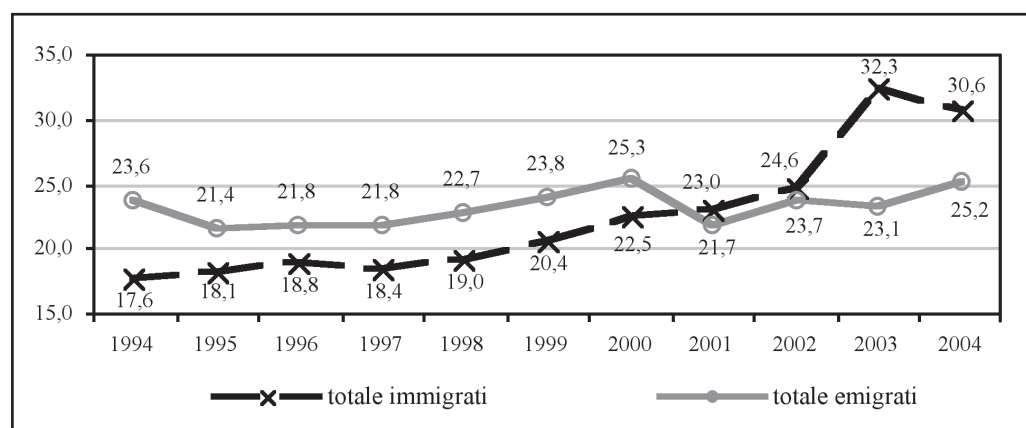
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 3 - 1995-2004: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nell'estuario



Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 4 - 1995-2004: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti in terraferma



Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 3 - Anno 2004. Centro storico: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/destinazione	Immigrati	Emigrati	Saldo per1.000 abitanti
Estuario	196	306	-1,7
Terraferma	250	651	-6,3
Provincia	142	224	-1,3
Regione	194	275	-1,3
Italia	354	320	0,5
Esteri	629	79	8,6
Totale	1.765	1.855	-1,4

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 4 - Anno 2004. Estuario: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/destinazione	Immigrati	Emigrati	Saldo per1.000 abitanti
Estuario	306	196	3,5
Terraferma	62	153	-2,9
Provincia	37	168	-4,2
Regione	51	110	-1,9
Italia	78	102	-0,8
Esteri	120	27	2,9
Totale	654	756	-3,2

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 5 - Anno 2004. Terraferma: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/destinazione	Immigrati	Emigrati	Saldo per1.000 abitanti
Estuario	651	250	2,3
Terraferma	153	62	0,5
Provincia	1.051	2.107	-6,0
Regione	583	1.163	-3,3
Italia	879	714	0,9
Esteri	2.077	151	10,9
Totale	5.394	4.447	5,4

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo

Dopo quasi quattro anni sono disponibili i dati definitivi del 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni effettuato dall'Istat nel 2001; dati che il Servizio Statistica e Ricerca ha prontamente messo a disposizione nel sito del Comune di Venezia, articolandoli per sezione di censimento, quartiere e municipalità.

Nonostante il ritardo, si tratta di una importante banca dati, che consente significativi approfondimenti a cui necessariamente anche l'Osservatorio Casa farà riferimento.

Prendiamo in considerazione i dati censuari in questa parte del Monitor Annuale, che fin dalla sua nascita si è posto l'obiettivo di rispondere in modo aggiornato ad una domanda molto semplice, a cui proprio il Censimento è deputato a rispondere: quante case ci sono, quante sono occupate e quante sono libere.

Oggi abbiamo dunque a disposizione due fonti diverse: il Censimento e i dati messi a disposizione dalle Aziende che forniscono servizi attraverso la rete nelle abitazioni: Enel e Vesta. Si tratta ovviamente di informazioni che nascono per ragioni diverse, statistiche le prime, tariffarie le seconde.

Da quando si è avviato questo lavoro, nel 1995, l'Osservatorio Casa ha cercato di evidenziare, attraverso l'analisi dei consumi e delle tipologie di utenti, le quote di abitazioni utilizzate da residenti e da non residenti, quelle occupate in modo stabile e in modo saltuario, le quote di patrimonio occupato e quelle di patrimonio non occupato. Tale analisi ha consentito di valutare e ridimensionare il fenomeno delle abitazioni "non occupate", e soprattutto di registrare un progressivo maggior utilizzo del patrimonio, anche se in misura maggiore da parte di non residenti (che presentano frequentemente consumi assimilabili a quelli delle famiglie residenti).

Il lavoro di questi anni evidenzia altresì la marcata differenza nel modello d'uso del patrimonio abitativo tra centro storico e terraferma, dove a fronte di "comportamenti normali" a Mestre e Marghera, segnati da bassa presenza di non residenti e di patrimonio non utilizzato, si riscontra a Venezia una quota rilevante di abitazioni utilizzate da non residenti³ con consumi nella media (city user), ma anche quote significative di abitazioni intestate a non residenti con consumi bassi (seconde case). Contemporaneamente a Venezia si trova una quota alta di abitazioni non utilizzate degradate. Le fonti informative di questa analisi hanno subito, nel corso del tempo, una serie di modificazioni, che le aziende erogatrici di servizi hanno introdotto per esigenze di fatturazione: questo è accaduto nel 2001, a seguito della cessazione di fornitura di dati da parte dell'Italgas, e delle ristrutturazioni adottate

dall'Enel (che hanno comportato un aumento del numero di utenze di circa il 3% in tutto il Veneto), e accade nuovamente quest'anno, a seguito della 'pulitura' della banca dati 'contratti' e 'punti di fornitura' che, modificando ulteriormente i dati, rende di fatto impossibile la ricostruzione della serie storica; ulteriori modifiche verranno probabilmente introdotte di nuovo il prossimo anno, a seguito dell'installazione dei contatori digitali.

L'insieme di questi fattori: disposizione dei dati censuari e problematiche di lettura dei dati, richiede una revisione degli strumenti di osservazione al fine di individuare anche eventuali modifiche dei fenomeni in atto.

A fianco del bilancio e della valutazione fatta negli anni passati e sopra richiamata, e in attesa di valutare in quale modo potranno essere considerati i nuovi dati il prossimo anno, si ritiene assolutamente rilevante procedere ad una lettura e ad un confronto tra le diverse fonti a disposizione, in quanto sembrano mettere in luce in modo inequivocabile fenomeni che confermano un uso diverso del patrimonio abitativo da quello che ancora molti tendono a descrivere.

Secondo i dati dell'ultimo Censimento del 2001, le abitazioni presenti nel comune di Venezia sono 127.062, di queste il 60,3% sono ubicate nella terraferma, l'11,7% nell'estuario e il 28,1% nel centro storico. Per la prima volta il censimento introduce la categoria delle abitazioni abitate da non residenti, da persone cioè che hanno la residenza abituale in altri comuni. Si tratta di un dato che ha comportato notevoli difficoltà da parte dei rilevatori e notevole "confusione" è stata fatta tra queste e le abitazioni non occupate. Infatti anche solo considerando i valori totali si evidenzia come le abitazioni non occupate siano molte, mentre quelle occupate da non residenti poche, e questo è un dato sicuramente non vero, almeno nella misura che emerge dalla rilevazione. Il modello d'uso che emerge dal censimento evidenzia comunque una quota più significativa di non residenti nel centro storico (pari al 2,9% delle abitazioni occupate) rispetto alla terraferma (1,4%) e all'estuario (1,0%).

Il fenomeno del non occupato, così come viene definito dal censimento 2001, risulta ammontare a 10.513 abitazioni, di cui il 50,4% localizzato nel centro storico; in termini relativi questo comparto pesa per l'8,3% nell'intero comune, per il 14,8% nel centro storico, l'11,4% nell'estuario e il 4,6% nella terraferma.

Passando ad analizzare il quadro che emerge dai dati forniti da Enel e Vesta, lo scenario muta significativamente, e pone non pochi problemi di interpretazione, anche perchè:

2. Il mercato abitativo

³ Si ricorda che nel caso dei servizi forniti da Enel e Vesta, per 'non residente' si intende l'intestatario di un contratto per un'abitazione diversa da quella in cui risiede, mentre per l'Istat non residente è chi non risiede nel comune.

- le utenze con *forniture attive* dichiarate dall'Enel sono utenze che “pagano” un contratto ed una bolletta di consumo;
- le utenze Enel e Vesta presentano un ordine di grandezza più omogeneo rispetto a quelle del Censimento (anche facendo salve le differenze temporali);
- le utenze disattivate Vesta (riferite purtroppo alle ‘disattivazioni’ intervenute negli ultimi tre anni, che risultano ancora tali a fine 2004) si possono ritenere, anche se ne rappresentano solo una piccola parte, case effettivamente vuote (in quanto è molto improbabile che una persona disattivi l’allacciamento dell’acqua e non quello – più costoso – dell’energia elettrica).

Secondo questi dati le abitazioni occupate sono 131.897, cioè quasi 5.000 in più rispetto alle abitazioni totali contate dal Censimento. Questa differenza se da un lato risulta imputabile

all’incremento del patrimonio realizzato nei tre anni trascorsi dal Censimento alla fine del 2004 (anche se la misura sembra eccessiva), dall’altra evidenza come una grande quota di abitazioni che il Censimento definisce *non occupate* in realtà siano in qualche misura effettivamente utilizzate; e a questo proposito, ancora una volta, la differenza tra il modello d’uso della terraferma (assimilabile ad una città ‘normale’) e quello del centro storico, evidenzia la ‘specialità’ di quest’ultimo.

Secondo i dati dell’Enel, le abitazioni con contratti intestati a non residenti sono concentrate per il 51% nel centro storico, dove pesano per il 22,1% sul totale delle abitazioni occupate, contro il 14,3% dell’estuario e il 5,7% della terraferma. L’analisi dei consumi fatti registrare dalle abitazioni con contratto e fornitura di energia da parte dell’Enel è pari, come abbiamo visto, a

Tab. 6 - 1998-2002: modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia (valori assoluti)

	1998			2002				
	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali)*	27.800	1.610	58.300	102.200	36.620	14.929	77.694	129.243
- di cui residenti	24.400	14.050	57.100	95.600	28.899	12.707	71.504	113.110
- di cui non residenti	3.400	2.050	1.200	6.600	7.721	2.222	6.190	16.133
Abitazioni a bassi consumi*	8.800	5.100	14.700	28.600	2.210	561	1.782	4.553
- di cui residenti	5.000	2.900	12.700	20.600	914	243	1.182	2.339
- di cui non residenti	3.800	2.200	2.000	8.000	1.296	318	600	2.214
Abitazioni non occupate								
- con utenze disattivate da meno di 5 anni	1.900	280	1.700	3.880	1.257	201	1.314	2.772
- con utenze disattivate da più di 5 anni	1.800	520	1.600	3.920	1.565	526	1.994	4.085
Totale	40.300	22.000	76.300	138.600	41.652	16.217	82.784	140.653

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

* Come soglia di consumo ‘normale’ si considera un consumo annuo di energia elettrica pari a 300 Kw

Tab. 7 - 1998-2002: modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia (valori percentuali)

	1998			2002				
	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali)*	68,9	73,2	76,4	72,4	87,9	92,1	93,9	91,9
- di cui residenti	60,6	63,8	74,8	67,8	69,4	78,4	86,4	80,4
- di cui non residenti	8,3	9,4	1,6	4,6	18,5	13,7	7,5	11,5
Abitazioni a bassi consumi*	21,8	23,2	19,3	22,3	5,3	3,5	2,2	3,2
- di cui residenti	12,4	13,2	16,6	16,6	2,2	1,5	1,4	1,7
- di cui non residenti	9,4	10,0	2,6	5,5	3,1	2,0	0,7	1,6
Abitazioni non occupate								
- con utenze disattivate da meno di 5 anni	4,8	1,3	2,2	2,8	3,0	1,2	1,6	2,0
- con utenze disattivate da più di 5 anni	4,5	2,3	2,1	2,6	3,8	3,2	2,4	2,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

* Come soglia di consumo ‘normale’ si considera un consumo annuo di energia elettrica pari a 300 Kw

131.897 abitazioni; di queste il 95,6% si riferisce ad abitazioni con consumi normali mentre il 4,4% è relativo ad abitazioni con bassi consumi. Analizzando i dati nel dettaglio, e per ripartizione territoriale, si evidenzia una quota significativamente più alta di abitazioni con bassi consumi nel centro storico, dove raggiunge il 7,8% (contro il 5,9% dell'estuario e il 2,5% della terraferma). Ovviamente tale divario è attribuibile alla quota di bassi consumi registrata dalle abitazioni occupate da non residenti, che sono sicuramente assimilabili alle 'secondo case'. Molto importante risulta anche l'analisi della consistenza e del peso delle abitazioni con contratto intestato a non residenti, che però presentano, in termini di consumi, comportamenti uguali alla media. Tale segmento, che è riferibile alla presenza di lavoratori temporanei, studenti, persone che per diversi motivi (lavorativi, familiari o altro) hanno più di una abitazione (nello stesso o

in altri comuni), costituisce sempre più un carattere peculiare della città, ed esprime un peso pari a circa il 15% del totale, senza significative differenze tra la città storica e la terraferma. Per quanto riguarda le utenze non attive, l'ultimo dato stimato dall'Osservatorio Casa, in base alla fornitura di energia e acqua, ne segnala 6.897: di queste 2.822 (il 41,2%) sono localizzate nel centro storico, 727 (il 10,6%) nell'estuario, e 3.308 (il 48,2%) nella terraferma. Oggi Vesta non consente di effettuare questa stima e fornisce unicamente il dato delle abitazioni chiuse negli ultimi tre anni (2002-2004) e ancora disattivate alla fine del 2004. Non si conoscono quindi le abitazioni chiuse prima di questa data e ancora chiuse. Questa quota del patrimonio non occupato ammonta a 1.531 abitazioni così distribuite: 741 nel centro storico (il 48,4%), 96 nell'estuario (il 6,3%) e 694 in terraferma (il 45,3%).

Tab. 8 - Abitazioni occupate e non occupate - Censimento Istat 2001

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da residenti	29.488	82,7	13.018	87,8	72.367	94,5	114.873	90,4
Abitazioni occupate da non residenti	874	2,5	129	0,9	673	0,9	1.676	1,3
Totale abitazioni occupate	30.362	85,2	13.147	88,6	73.040	95,4	116.549	100,0
Abitazioni non occupate	5.295	14,8	1.685	11,4	3.533	4,6	10.513	8,3
Totale abitazioni	35.657	100,0	14.832	100,0	76.573	100,0	127.062	100,0

Fonte: Censimento Istat 2001

Tab. 9 - Abitazioni occupate: forniture ENEL 2004

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da residenti	29.541	77,9	13.032	85,7	74.237	94,3	116.810	88,6
Abitazioni occupate da non residenti	8.377	22,1	2.182	14,3	4.528	5,7	15.087	11,4
Totale abitazioni occupate	37.918	100,0	15.214	100,0	78.765	100,0	131.897	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati Enel

Tab. 10 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia nel 2004

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali)*	34.977	92,2	14.318	94,1	76.759	97,5	126.240	95,6
- di cui residenti	28.407	74,9	12.645	83,1	72.812	92,4	114.022	86,3
- di cui non residenti	6.570	17,3	1.673	11,0	12.190	15,5	20.461	15,5
Abitazioni a bassi consumi*	2.941	7,8	896	5,9	2.006	2,5	5.857	4,4
- di cui residenti	1.134	3,0	387	2,5	1.425	1,8	2.952	2,2
- di cui non residenti	1.807	4,8	509	3,3	581	0,7	2.905	2,2
Totale	37.918	100,0	15.214	100,0	78.765	100,0	132.097	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati Enel

* Come soglia di consumo 'normale' si considera un consumo annuo di energia elettrica pari a 300 Kw

2.2. Il mercato immobiliare

Obiettivo del capitolo è l'analisi delle principali caratteristiche del mercato residenziale del centro storico e della terraferma per quanto attiene il

mercato della compravendita e della locazione di alloggi.

Nei primi paragrafi vengono esaminati gli aspetti di carattere quantitativo del libero mercato (quantità, trend e valori), ed una serie di elementi

qualitativi che caratterizzano la domanda e l'offerta, con riferimento ai comparti della compravendita e della locazione.

I dati e le informazioni impiegate sono desunti da fonti ufficiali e ufficiose, allo scopo di integrare le indicazioni di un'autorevole pubblicazione di rango nazionale (l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma) con le indicazioni degli operatori locali dell'intermediazione immobiliare. In particolare, ad un campione di 17 operatori geograficamente stratificati fra centro storico e terraferma, è stato sottoposto un questionario allo scopo di rilevare le caratteristiche generali del mercato e il comportamento della domanda e dell'offerta.

L'ultimo paragrafo analizza invece il mercato locativo ai sensi della legge 431/98. In analogia con la metodologia già impiegata negli anni precedenti, l'analisi di questo specifico segmento di mercato viene effettuata a partire dai dati forniti dai principali soggetti istituzionali che supportano la stipula dei contratti a canone concordato, tra i quali le associazioni degli inquilini e dei proprietari, e gli enti pubblici e no profit proprietari o gestori di patrimoni immobiliari.

Il mercato della compravendita: quantità e tendenze

Il mercato immobiliare veneziano del 2004 non è stato caratterizzato da dinamicità negli scambi. Le indicazioni fornite da Nomisma evidenziano un importante calo delle compravendite nel centro storico, ed una situazione di stabilità per quanto concerne la terraferma. I giudizi degli operatori, che presentano una sostanziale convergenza con le indicazioni fornite da Nomisma, sono analoghi per il centro storico e la terraferma, e i due sottomercati sono giudicati poco vitali da una quota significativa del campione.

La principale ragione della modesta dinamicità del mercato risiede, secondo Nomisma e gli operatori, negli elevati valori raggiunti dagli immobili; in particolare, il minore interesse da parte della domanda di alloggi è legato al costante aumento dei valori e all'abbassamento dello sconto praticato dal venditore sul valore d'offerta (mediamente pari al 7%, contro un valore medio nazionale del 10%).

L'analisi della serie storica dei valori immobiliari dall'anno 2000 al 2004 evidenzia una costante crescita dei valori delle abitazioni nel centro storico e nella terraferma, a prescindere dalle condizioni manutentive. Le elaborazioni per il centro storico evidenziano una crescita annuale dei valori del 10% circa, mentre la crescita dei valori nella terraferma, in termini percentuali, è di poco inferiore (circa il 7%), con la significativa eccezione della variazione registrata dal 2001 al 2002 (circa il 20% in centro storico e il 15% in terraferma).

Se la variazione annua dei valori per il centro storico e per la terraferma in termini percentuali

appare analoga, è opportuno evidenziare gli incrementi di valore in termini assoluti.

Assumendo un alloggio di medie dimensioni (circa 80 mq), nel centro storico l'incremento di valore dal 2000 al 2004 ammonta a circa 110.000 euro (l'incremento dal 2003 al 2004 è stimato in circa 28.000 euro), mentre nella terraferma tale incremento ammonta a circa 47.000 euro (10.000 euro nel periodo 2003-2004).

Merita sottolineare come dai giudizi circa l'attuale vitalità del mercato, e dalle indicazioni desunte dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, le tendenze del mercato siano orientate verso una sostanziale stabilità sia nel centro storico che nella terraferma anche se, secondo Nomisma, una parte degli operatori prevede un futuro caratterizzato da una riduzione del numero di transazioni e dei valori di mercato.

Il mercato della compravendita: i valori orientativi

Le quotazioni riferite al secondo semestre 2004 riportate dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma forniscono un quadro ampio dei valori immobiliari, anche se il limite dell'articolazione territoriale impiegata (zone di pregio, centro, semicentro e periferia) tende a semplificare la complessa geografia dei sottomercati del centro storico e della terraferma. I valori riportati da Nomisma sono stati sottoposti agli operatori locali allo scopo di verificarne la correttezza.

I valori massimi per le abitazioni nuove localizzate nel centro storico si attestano nell'intervallo compreso tra 6.800 e 5.600 euro/mq rispettivamente nelle zone di pregio e in quelle centrali. I valori scendono a 4.200 euro/mq nelle zone semicentrali, fino a 3.400 euro/mq per quelle periferiche.

Per quanto attiene le abitazioni usate, il valore medio degli immobili nelle aree di pregio e centrali ammonta rispettivamente a 5.500 euro/mq e 4.700 euro/mq. Le localizzazioni semicentrali e periferiche si attestano su valori compresi tra 3.600 euro/mq e 2.700 euro/mq. Infine, le abitazioni da ristrutturare sono caratterizzate da valori medi di mercato che nelle zone di pregio e centrali sono rispettivamente di 4.500 euro/mq e 3.900 euro/mq, scendendo a 2.900 e 2.200 euro/mq circa nelle zone semicentrali e periferiche.

Va sottolineato che gli operatori hanno giudicato in modo positivo i valori riportati dalla fonte, considerandoli in linea con la loro esperienza nel mercato locale.

Sulla base delle quotazioni riportate, è possibile analizzare l'effetto della variabile localizzativa e delle caratteristiche manutentive sul valore di un alloggio nel centro storico.

In termini generali, lo scarto medio dei valori delle abitazioni con analoghe condizioni manutentive in funzione della localizzazione è del

20% circa tuttavia, un'analisi più approfondita degli scarti in valore assoluto mostra diversi apprezzamenti del mercato. Il differenziale di valore fra un immobile localizzato in un'area periferica e quelle di pregio ammonta a circa 3.400 euro/mq per le abitazioni nuove, 2.800 euro/mq per le abitazioni usate, e 2.300 euro per quelle da ristrutturare.

Sotto il profilo delle caratteristiche manutentive, il differenziale di valore che caratterizza le abitazioni nuove da quelle completamente da ristrutturare spiega il deprezzamento del valore per la vetustà del bene: nelle aree di pregio, lo scarto assoluto fra il valore di un alloggio nuovo e uno da ristrutturare ammonta a circa 2.300 euro/mq; lo scarto scende a 1.700 euro/mq nelle aree centrali e ammonta a 1.200 euro/mq per quelle semicentrali e periferiche. Appare evidente che lo scarto stimato internalizza gli elevati costi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a ristrutturare un alloggio in centro storico. Tuttavia, l'elevato differenziale che caratterizza le aree di pregio rispetto alle altre localizzazioni indica dinamiche di formazione del prezzo più complesse e rimanda a specifici mercati di nicchia.

Le quotazioni riferite alla terraferma confermano la distanza tra i mercati che caratterizzano i due ambiti della città. Il valore degli immobili nuovi si attesta a 3.300 euro/mq circa nelle zone pregiate e a 2.900 in quelle centrali; le aree semicentrali presentano quotazioni pari a 2.400 euro/mq per scendere a 2.000 euro/mq circa nelle zone periferiche. Per quanto attiene le abitazioni usate, i valori sono rispettivamente 2.350 e 2.200 euro/mq per aree di pregio e centrali, 1.800 e 1.400 euro/mq per quelle semicentrali e periferiche. Infine, le abitazioni da ristrutturare sono stimate in 1.900 euro/mq circa nelle zone di pregio, e scendono a 1.100 euro/mq circa per le abitazioni caratterizzate da una localizzazione periferica.

Il campione di operatori locali intervistato ha giudicato mediamente corretti tutti i valori desunti dalla fonte con l'eccezione delle aree periferiche che, secondo il 70% del campione, sono considerati sottostimati.

L'analisi dell'effetto della variabile localizzativa e delle caratteristiche manutentive sul valore degli alloggi in terraferma evidenzia dinamiche di mercato e preferenze diverse rispetto a quelle emerse per il centro storico.

Sotto il profilo della localizzazione, la variazione del valore legata a differenti condizioni

localizzative è stimata in circa 1.350 euro/mq per le abitazioni nuove e rispettivamente 950 e 800 euro/mq per le abitazioni usate e da ristrutturare. I dati evidenziano come in terraferma l'effetto della variabile localizzativa comporti aumenti più contenuti del valore; in particolare, l'apprezzamento delle zone di pregio rispetto a quelle centrali è evidente solo per gli immobili nuovi, mentre appare più modesto negli altri casi. L'effetto della localizzazione è evidente anche nell'analisi della differenza di valore fra un immobile nuovo ed uno completamente da ristrutturare, ed è compresa tra 1.400 euro/mq (nelle aree di pregio) e 900 euro/mq (in periferia). L'esistenza di due mercati della residenza, uno che riguarda il centro storico, e il secondo relativo alla terraferma, appare un elemento consolidato. Il confronto tra le quotazioni evidenzia che i valori medi di mercato delle abitazioni localizzate nel centro storico sono circa doppi rispetto alle quotazioni registrate in terraferma, e questo scarto si presenta in modo sistematico per le tre categorie di alloggi prese in esame.

Tuttavia, appare poco significativo un confronto tra i due mercati senza collocarli in un più ampio quadro delle maggiori città italiane. Una simile comparazione – effettuata con riferimento alle quotazioni fornite da Nomisma – mostra come il centro storico, ed in particolare le aree di pregio e quelle centrali, presentano analogie con i più importanti centri urbani del Paese quali Milano e Roma. Sono queste le città italiane che, come il centro storico veneziano, registrano i valori più elevati nelle aree di pregio (rispettivamente 7.500 e 6.000 euro/mq) e in quelle centrali (6.300 e 5.100 euro/mq).

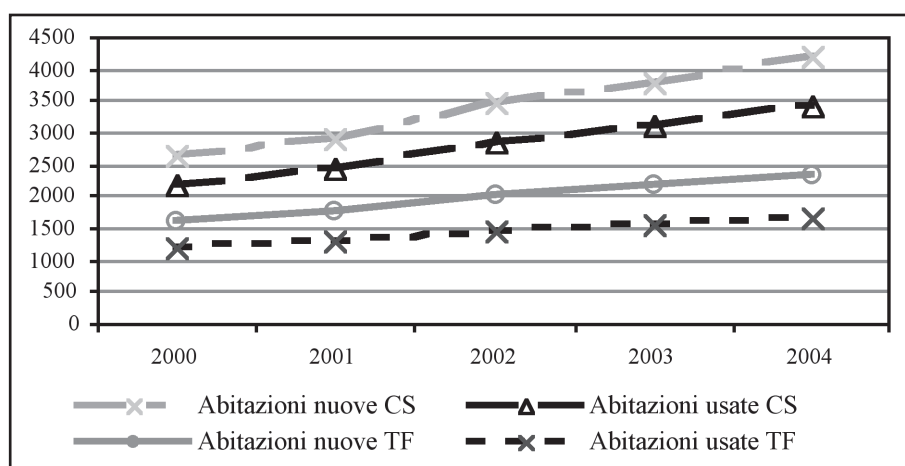
La terraferma invece presenta quotazioni di poco inferiori ad altre città venete, in particolare Padova e Verona, mentre presenta analogie con altri centri di medie dimensioni del nord Italia quali, ad esempio, Brescia, Modena e Parma. L'analisi comparata ha quindi evidenziato che i valori rilevati nelle aree centrali e di pregio di Venezia centro, Milano e Roma suggeriscono la presenza di un sottomercato particolare e orientato a segmenti di domanda sottili. Infatti, questi valori sono fra le ragioni delle scelte localizzative orientate alla terraferma di numerose famiglie veneziane che, secondo tre quarti del campione di operatori della terraferma intervistati, rappresentano una parte consistente della domanda di alloggi a Mestre e nelle aree limitrofe.

Tab. 11 - Valori di mercato (euro/mq) e variazioni percentuali dei valori dal 2000 al 2004

	2000	2001	2002	2003	2004	Var. % 2001/00	Var. % 2002/01	Var. % 2003/02	Var. % 2004/03
Abitazioni nuove CS	2.631	2.877	3.470	3.779	4.164	9,4	20,6	8,9	10,2
Abitazioni usate CS	2.170	2.415	2.865	3.109	3.418	11,3	18,6	8,5	9,9
Abitazioni nuove TF	1.629	1.760	2.028	2.171	2.326	8,0	15,2	7,1	7,1
Abitazioni usate TF	1.190	1.289	1.468	1.569	1.678	8,3	13,9	6,9	6,9

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Graf. 5 - Trend dei valori di mercato dal 2000 al 2004: centro storico e terraferma



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Tab. 12 - Anno 2004: valori medi di mercato (euro/mq) e scarti dei valori tra centro storico e terraferma

	Centro storico	Terraferma	Differenza centro storico/terraferma	Var. % centro storico/terraferma
Abitazioni nuove o ristrutturate				
Zone di pregio	6.831	3.350	3.481	103,9
Centri	5.651	2.919	2.732	93,6
Semicentri	4.211	2.442	1.769	72,4
Periferie	3.435	1.992	1.443	72,4
Abitazioni usate abitabili				
Zone di pregio	5.556	2.359	3.197	135,5
Centri	4.718	2.182	2.536	116,2
Semicentri	3.595	1.798	1.797	99,9
Periferie	2.737	1.408	1.329	94,4
Abitazioni da ristrutturare				
Zone di pregio	4.518	1.877	2.641	140,7
Centri	3.927	1.773	2.154	121,5
Semicentri	2.962	1.393	1.569	112,6
Periferie	2.167	1.108	1.059	95,6

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Il mercato della compravendita: caratteristiche della domanda

La parte storica della città, secondo sei su otto operatori intervistati, si distingue per la presenza di una spiccata domanda di non residenti mentre, per quanto attiene i residenti, i giudizi espressi non mostrano un quadro unitario. Se infatti una parte dei soggetti intervistati sostiene che il mercato residenziale è caratterizzato da una buona presenza di domanda di residenti (4 intervistati su otto), una quota significativa del campione percepisce una situazione di scarso interesse.

In terraferma invece, la domanda è prevalentemente composta da residenti – anche del centro storico – mentre la richiesta proveniente dai non residenti non appare caratterizzata in modo significativo questa parte di città.

Sotto il profilo della tipologia di famiglia che intende acquistare casa, tutti gli operatori della terraferma e tre quarti degli operatori del centro storico indicano che la domanda è costituita prevalentemente da coppie con figli, a cui viene

associata una significativa richiesta anche da parte di coppie senza figli. È interessante evidenziare come la presenza nel mercato dei *single* viene giudicata significativa solo sul mercato della terraferma.

Un ulteriore aspetto indagato riguarda le preferenze della domanda in termini di tipologia di alloggio e di scelta localizzativa. Per quanto attiene il primo aspetto, gli esiti del questionario evidenziano che gli alloggi richiesti, sia in centro storico che in terraferma, sono caratterizzati da una superficie prevalentemente compresa nell'intervallo tra 70 mq e 100 mq. Inoltre, circa la metà degli operatori immobiliari della terraferma ritiene che un ulteriore intervallo dimensionale significativo sia rappresentato dagli alloggi con superficie compresa tra 50 mq ed 70 mq, prevalentemente destinati a rispondere alle esigenze della domanda dei single e delle giovani coppie.

Per quanto attiene la localizzazione degli immobili, la domanda manifesta una preferenza che, con riferimento al centro storico, si sostanzia nei

sestieri di Santa Croce, San Polo, nelle aree di maggiore pregio di Dorsoduro (in particolare le zone delle Zattere, dell'Accademia e della Salute) ed, infine, nel sestiere di Cannaregio, con particolare riferimento all'area compresa tra Campo Santi Apostoli e il Ponte delle Guglie. Per quanto riguarda la terraferma, le preferenze localizzative si concentrano a Mestre centro, Bissuola e Carpenedo, Marghera e Catene. Le ragioni che spiegano – secondo gli operatori – l'orientamento della domanda verso queste zone della città sono, in parte, analoghe per il centro storico e per la terraferma. Accessibilità e presenza dei principali servizi sono le caratteristiche che rendono questi sestieri e questi ambiti della terraferma più appetibili di altri: in particolare, per i sestieri del centro storico, la prossimità a Piazzale Roma e alla stazione ferroviaria rappresentano elementi apprezzati da una domanda che sempre più frequentemente si relaziona con la terraferma. Inoltre, il pregio che contraddistingue i sestieri del centro storico, e la prossimità ai negozi ed ai luoghi di lavoro che caratterizzano gli ambiti della terraferma, costituiscono ulteriori elementi che motivano le scelte localizzative della domanda.

Il mercato locativo: quantità e tendenze

Sulla base dei dati desunti da Nomisma, è possibile affermare che nel corso del 2004 il mercato locativo del centro storico ha registrato un modesto numero di scambi. Questo giudizio è confermato dagli operatori immobiliari intervistati che, sia sulla base del numero dei contratti che dei valori delle locazioni, giudicano poco vitale tale segmento. In particolare, canoni locativi elevati, soprattutto nelle aree di pregio e centrali, e un eccesso di offerta di beni che non rispondono alle richieste della domanda sono tra le principali ragioni della riduzione della dinamicità del mercato.

Per quanto attiene la terraferma, l'Osservatorio di Nomisma evidenzia una sostanziale stabilità della domanda di beni in locazione, mentre evidenzia la crescita della quantità offerta. Tuttavia, questa indicazione non converge con i giudizi espressi da due terzi dei soggetti intervistati ed attivi in terraferma, che evidenziano in generale una modesta vitalità del mercato locativo. In particolare, è la domanda a dare segnali di scarso interesse nei confronti di alloggi offerti a canoni giudicati troppo elevati con riferimento alla capacità finanziaria media delle famiglie. L'analisi della serie storica dal 2000 al 2004 dei canoni medi per abitazioni usate e abitabili riportati da Nomisma evidenzia un trend in crescita che ha caratterizzato il mercato locativo del centro storico e della terraferma. Il centro storico presenta una crescita piuttosto costante, attestata intorno al 10% all'anno, mentre il mercato della terraferma è caratterizzato da un ritmo meno costante, e nel 2004 l'aumento dei valori rispetto all'anno precedente è stato

modesto (4%). Gli effetti della crescita rilevata tra il 2003 ed il 2004 possono essere illustrati con riferimento al canone mensile di un alloggio di 80 mq: nel centro storico l'affitto mensile è aumentato di 93 euro, mentre in terraferma la variazione è di 27 euro.

Infine, considerando il quadriennio in esame, l'aumento degli affitti si attesta intorno al 40%: in valore assoluto – per l'alloggio tipo di 80 mq – la variazione su base mensile per il centro storico e la terraferma è pari, rispettivamente, a circa 300 e 180 euro.

La tendenza generale secondo le indicazioni riportate dall'Osservatorio di Nomisma, è di sostanziale stabilità. Tuttavia, in ragione dei valori raggiunti e delle attuali dinamiche degli scambi, i referenti di Nomisma e gli operatori del campione indagato indicano una possibile riduzione delle quantità e dei valori più evidente nella terraferma che nel centro storico.

Il mercato locativo: i valori orientativi

Le quotazioni dei canoni di locazione riportate da Nomisma per il secondo semestre 2004, sia per quanto attiene il centro storico sia per la terraferma, sono riportate in tabella.

Secondo il campione di operatori immobiliari intervistati, i canoni del centro storico possono essere ritenuti corretti, ad eccezione delle zone di pregio, dove la metà gli operatori lo ritiene sottostimato. Per quanto riguarda la terraferma, i giudizi espressi non sono convergenti. Solo i valori per le aree semicentrali sono giudicati positivamente dalla maggior parte del campione. I canoni di locazione per le zone di pregio e quelle periferiche sono ritenuti sottostimati da più della metà dei soggetti intervistati; mentre i canoni degli alloggi in zona centrale sono valutati positivamente dal 50% del campione.

Con riferimento ai dati contenuti nella pubblicazione, il canone medio mensile di un alloggio di 80 mq, localizzato nelle zone di pregio del centro storico, è di circa 1.750 euro; si attesta a circa 1.400 euro nelle zone centrali, per scendere rispettivamente a 1.100 euro e 900 euro circa nelle zone semicentrali e periferiche. L'effetto della localizzazione determina aumenti significativi dei canoni nel centro storico, dove lo scarto assoluto registrato tra l'affitto di un alloggio localizzato in un'area di pregio e un alloggio localizzato in un'area periferica si attesta intorno a 130 euro/mq: in valore assoluto – per l'alloggio tipo di 80 mq – il prezzo implicito pagato per la migliore localizzazione è stimato pari a 860 euro/mese. Analogamente a quanto rilevato per le quotazioni degli alloggi, le aree di pregio si distinguono in modo significativo anche da quelle centrali, dimostrando anche per le locazioni le peculiarità di un mercato orientato a particolari e limitati segmenti di domanda. Nella terraferma invece, gli alloggi localizzati in aree di pregio e centrali presentano quotazioni analoghe e, con riferimento ad un alloggio di 80

mq, si attestano rispettivamente a circa 850 euro e 750 euro al mese. Gli affitti nelle zone semicentrali e periferiche si attestano a circa 650 e 550 euro mensili. Questi valori mostrano come, in terraferma, le variazioni di valore legate alla localizzazione siano contenute, e come fra le zone di pregio e le zone periferiche lo scarto dell'affitto mensile dell'alloggio tipo preso in esame si attesti attorno a 300 euro.

Va tuttavia sottolineato che la distanza fra le due città rimanda all'esistenza di mercati diversi, con caratteristiche che rendono poco utile un confronto senza più ampi riferimenti. Appare dunque utile allargare l'analisi dei valori alle principali aree urbane indagate da Nomisma e, in questo contesto, evidenziare le analogie che il centro storico presenta con i grandi centri urbani italiani: sono Roma e Milano le città che registrano i valori locativi più elevati (oltre 300 euro/mq anno per le aree di pregio e 250-300 euro/mq anno per quelle centrali), seguite da Venezia/centro storico e Firenze.

Analogamente al mercato delle compravendite quindi, il territorio comunale veneziano è caratterizzato da due diversi mercati: il primo, quello del centro storico, presenta valori in linea con altri grandi centri (Roma, Milano e Firenze), il secondo – la terraferma – si colloca fra i centri urbani di rango intermedio.

Infine, merita evidenziare che le dinamiche dei valori patrimoniali e reddituali del centro storico e della terraferma si riflettono in modo diverso sui rendimenti degli investimenti immobiliari. In centro storico, infatti, in ragione degli aumenti dei

valori patrimoniali, più sostenuti rispetto agli aumenti reddituali, il rendimento medio lordo potenziale degli alloggi è sceso dal 5% (valore riferito al 2000) al 4,7% (valore 2004), registrando un rendimento inferiore al valore medio delle principali aree urbane del Paese, attestato attorno al 5,5%.

Al contrario, gli immobili della terraferma hanno registrato aumenti degli affitti più che proporzionali rispetto ai valori patrimoniali degli alloggi. L'esito della tendenza è un rendimento in crescita poiché il valore è salito dal 5,4% (dato 2000) al 5,7% (dato 2004).

Il mercato locativo: caratteristiche della domanda

Gli esiti del questionario hanno evidenziato una domanda riferita al mercato locativo più articolata rispetto a quella del mercato della compravendita. L'analisi, effettuata con riferimento a tre segmenti della domanda – residenza permanente, residenza temporanea e residenza turistica – mostra un quadro differente per il centro storico e per la terraferma.

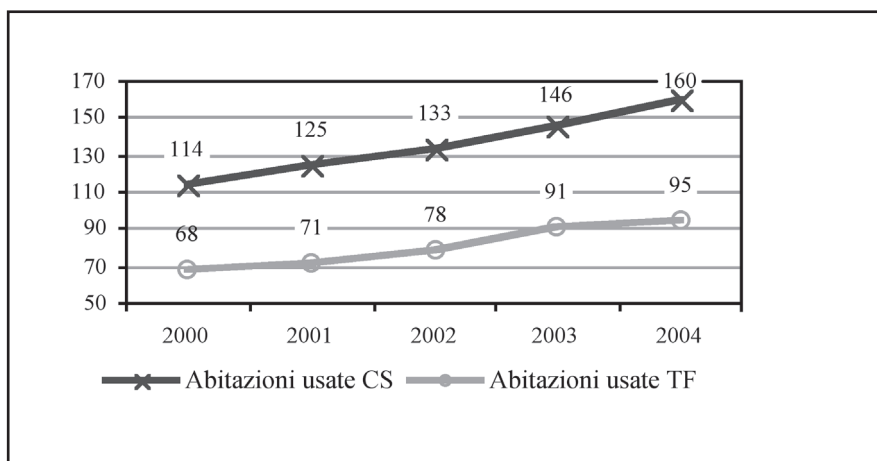
Mentre il mercato locativo della residenza permanente registra una forte domanda di alloggi in tutto il territorio comunale, quello della residenza temporanea e turistica è prevalentemente orientato verso il centro storico. Infatti, tutti gli operatori della terraferma concordano nell'affermare l'assenza di una domanda destinata alla residenza turistica, ed una modesta quantità di richieste di alloggi destinati alla residenza temporanea. Quasi la totalità dei

Tab. 13 - Canoni di locazione (euro/mq per anno) e variazioni percentuali dei valori dal 2000 al 2004

	2000	2001	2002	2003	2004	Var. % 2001/00	Var. % 2002/01	Var. % 2003/02	Var. % 2004/03
Abitazioni usate CS	114	125	133	146	160	9,6	6,4	9,8	9,6
Abitazioni usate TF	68	71	78	91	95	4,4	9,9	16,7	4,4

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Graf. 6 - Trend dei canoni di locazione dal 2000 al 2004: centro storico e terraferma



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Tab. 14 - Anno 2004: canoni medi di locazione (euro/mq per anno) delle abitazioni usate abitabili: centro storico e terraferma

	Centro storico	Terraferma	Differenza centro storico/terraferma	Var. % centro storico/terraferma
Zone di pregio	264	126	138	109,5
Centri	208	115	93	80,9
Semicentri	161	98	63	64,3
Periferie	135	85	50	58,8

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

soggetti intervistati nel centro storico, invece, registra una significativa domanda di alloggi da destinare alla residenza temporanea e a quella turistica.

Per quanto attiene la tipologia di famiglia che caratterizza la domanda è emerso un quadro più articolato rispetto al mercato delle compravendite. Se quest'ultimo mercato è caratterizzato da una forte presenza di famiglie con e senza figli, la domanda di alloggi in locazione proviene prevalentemente da coppie senza figli, single e residenti temporanei (studenti o lavoratori che si stabiliscono nel territorio comunale per un breve periodo), sia in centro storico che in terraferma. Le coppie con figli rappresentano una tipologia di famiglia orientata all'affitto prevalentemente in terraferma.

Le tendenze manifestate dall'offerta nel centro storico evidenziano una spiccata disponibilità a locare alloggi alla residenza temporanea e turistica, mentre si conferma lo scarso interesse da parte della proprietà a locare alloggi per la residenza permanente. In terraferma, invece, l'offerta di alloggi si orienta verso la residenza permanente e temporanea, mentre è quasi assente l'offerta destinata al turismo.

Diverse sono le ragioni indicate dagli operatori di questa asimmetria nell'offerta. In primo luogo, la proprietà non è propensa ad offrire gli alloggi per la residenzialità permanente in ragione della difficoltà a rientrare in possesso dell'immobile in tempi ritenuti ragionevoli. Inoltre, la proprietà ritiene meno conflittuale la locazione transitoria e turistica rispetto a quella permanente. Infine, le locazioni di breve periodo sono considerate dalla proprietà economicamente più vantaggiose in ragione di una maggiore disponibilità da parte della domanda a pagare canoni di locazione più elevati di quelli ordinariamente ritraibili da contratti di lungo periodo.

Per quanto attiene la tipologia e la localizzazione degli alloggi, nel centro storico si manifesta una preferenza per alloggi con una superficie compresa tra i 50 mq ed i 100 mq localizzati nei sestieri di Santa Croce, San Polo e Dorsoduro (quest'ultimo con particolare riferimento alle zone prossime a Santa Marta e Piazzale Roma). In terraferma, le tendenze della domanda si orientano verso alloggi di superficie compresa tra i 70 mq ed 100 mq localizzati nelle zone di Mestre centro, Bissuola - Carpenedo e Marghera - Catene. Analogamente alle compravendite,

l'accessibilità e la presenza di servizi di trasporto pubblico, nonché la prossimità ai principali servizi e agli uffici determina una maggiore preferenza di queste aree rispetto ad altre.

Il mercato delle locazioni a canone concordato ex L. 431/98

L'ultima parte del capitolo illustra le principali caratteristiche del mercato delle locazioni stipulate secondo la modalità del canone concordato ai sensi della legge 431/98.

Si tratta di un mercato che presenta problemi di accessibilità alle informazioni poiché, come già rilevato negli anni precedenti, non esiste uno specifico soggetto in grado di monitorare l'impiego questo strumento, nè esiste una banca dati ufficiale o ufficiosa che raccoglie i contratti stipulati con questa modalità.

I dati sono quindi stati raccolti in modo puntuale prevalentemente presso i soggetti promotori dell'Accordo Territoriale nel comune di Venezia che attualmente supportano la stipula di questa tipologia di contratto: le associazioni degli inquilini (Sicet, Uniat) e dei proprietari (Asppi, Uppi) ed enti pubblici e no profit gestori di patrimoni immobiliari nel territorio comunale di Venezia (Ire, Ater, Fondazione Groggia, Istituzione Elemosiniere).

Tali interlocutori rappresentano l'unica fonte attualmente disponibile nella misura in cui la locazione di alloggi a canone concordato non è diffusa fra gli operatori dell'intermediazione immobiliare. Nel centro storico la metà degli operatori intervistati (quattro su otto) hanno stipulato un modesto numero di questi contratti, mentre nella terraferma solo due operatori su nove hanno esperienza di questa particolare modalità contrattuale.

Diverse sono le ragioni che spiegano il modesto impiego del canone concordato fra gli operatori dell'intermediazione. In primo luogo, i proprietari che intendono avvalersi di questa modalità contrattuale si appoggiano prevalentemente alle associazioni di categoria sottoscrittrici dell'Accordo Territoriale. Inoltre gli stessi operatori evidenziano come la complessità della procedura di determinazione dei parametri funzionali al calcolo del canone ne disincentivi l'impiego, determinando una maggiore propensione a ricorrere a tipologie contrattuali tradizionali.

Infine, gli stessi operatori sottolineano la debole

efficacia degli incentivi fiscali introdotti dal legislatore⁴ per favorire l'impiego di questo strumento. I benefici fiscali introdotti tra le *misure di sostegno al mercato delle locazioni* (cfr. art. 8, L. 431/98) non generano benefici tali da compensare i costi impliciti ed espliciti percepiti dai proprietari. Inoltre, in mercati poco trasparenti, caratterizzati da segmenti di domanda con elevate disponibilità a pagare, e da affitti di mercato molto sostenuti, non è plausibile che la differenza fra canone libero e concordato venga compensata dagli attuali incentivi.

Va sottolineato che il modesto ricorso a questa tipologia contrattuale rappresenta un elemento comune a tutto il Paese; fra le ragioni del mancato successo è stata segnalata anche l'assenza di un contratto tipo da impiegare su base nazionale. In questa direzione ha lavorato il legislatore con le recenti innovazioni introdotte dalla legge 2 dell'8 gennaio 2002⁵. L'esito atteso dall'innovazione legislativa è quello di allineare in tutto il Paese gli elementi contrattuali dei contratti a canone agevolato, analogamente a quanto veniva previsto dalla legge sull'equo canone. Infatti, per effetto della nuova legge, la Convenzione nazionale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori deve approvare contratti-tipo, uguali per tutto il territorio nazionale, da impiegare per la stipula dei contratti di locazione agevolati (art. 2 comma 3 L. 431/98), di natura transitoria e per gli studenti universitari (art. 5 L. 431/98)⁶.

Per quanto riguarda il numero di contratti gestiti con la modalità del canone concordato, nel comune di Venezia ne sono stati censiti complessivamente 859, articolati in due categorie:

- i contratti stipulati nel 2004 (complessivamente 324 casi);
- i contratti stipulati negli anni precedenti e in essere durante il 2004 (pari a 535 casi).

Rispetto agli anni precedenti, il numero complessivo di contratti censiti nel 2004 nel territorio comunale è raddoppiato, generando un campione più significativo di quelli precedenti: nel 2002 erano stati censiti 368 contratti, mentre nel 2003⁷ ne erano stati censiti 407. Tuttavia va segnalato che, a fronte della numerosità dei dati, il campione presenta ancora il problema di una modesta capacità esplicativa delle principali caratteristiche dell'esperienza veneziana, poiché le informazioni generali relative ai casi (localizzazione, superficie dell'alloggio, e canone) sono presenti in modo limitato.

La crescita del numero di contratti censiti può essere interpretata secondo due chiavi di lettura. Da un lato è plausibile che le associazioni e gli enti impieghino con maggiore frequenza questo strumento: questa affermazione è supportata dall'elevato numero di nuove stipule per l'anno 2004. D'altro lato, la numerosità del campione potrebbe essere spiegata come l'effetto incrementale del censimento, soprattutto per quanto concerne i casi di locazione in essere.

Il campione appare sufficientemente stratificato sotto il profilo geografico: è nota la localizzazione di tre quarti dei casi, che si distribuiscono in modo piuttosto omogeneo fra il centro storico e la terraferma. Inoltre, si può affermare che nel 2004 le locazioni agevolate sono state attivate più frequentemente in centro storico (207 casi) che in terraferma (40).

Il riferimento alle localizzazioni dei casi fornito dalle zone omogenee⁸ consente un maggiore approfondimento circa l'impiego del canone concordato nelle diverse aree della città. Per quanto riguarda il centro storico, la maggior parte dei casi (l'86% del sotto campione del centro storico) è localizzata nelle aree tradizionalmente definite semicentrali e periferiche.

In particolare, oltre la metà dei casi – complessivamente 185 contratti, 102 dei quali di nuova stipula – sono localizzati in aree definite dagli operatori immobiliari come periferiche: Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e le altre isole (zona omogenea 3). È significativo anche il numero di contratti 'agevolati' nelle zone di San Polo, Santa Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina: è localizzato in questi sestieri il 30% dei casi, con un'importante presenza di nuove stipule. Infine, solo il 10% dei casi è ubicato nelle aree tradizionalmente considerate di maggior pregio comprese nella zona omogenea 1 (San Marco e Dorsoduro est).

In centro storico, quindi, l'offerta di alloggi a canoni agevolati si concentra nelle aree che gli operatori del mercato immobiliare considerano semicentrali e periferiche, mentre le aree centrali ed in particolare quelle di pregio non presentano una vocazione a questa tipologia di locazioni. È plausibile che fra le ragioni di questa

⁴ Le agevolazioni fiscali riguardano all'ICI, l'IRPEF e l'imposta di registro.

⁵ La legge 2/2002 non costituisce il primo caso di modifica alla legge 431/1998. Altre modifiche erano già state introdotte da alcune decisioni della Corte Costituzionale nel 2000 e nel 2001 e da un precedente decreto legislativo (D.Lgs. 47 del 18 febbraio 2000).

⁶ La Convenzione nazionale, definita pochi mesi dopo l'entrata in vigore della legge 431/1998 e ora prossima alla scadenza, aveva predisposto i contratti-tipo utilizzati successivamente negli accordi in sede locale necessari per la stipula dei contratti di locazione concordati, di natura transitoria e di quelli per gli studenti universitari. Con la nuova legge, la Convenzione dispone del potere di approvare contratti-tipo, per le 3 categorie di locazioni abitative considerate dall'art. 4-bis, uguali per tutto il territorio nazionale. La legge 2/2002 prevede, inoltre, che i tipi di contratto approvati dalla Convenzione nazionale possono anche indicare scelte alternative, da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, in particolare per quanto riguarda i criteri per la misurazione delle superfici degli immobili.

⁷ Cfr. Ottavo Rapporto Annuale. Numero doppio 2002-2003.

⁸ Nell'ambito dell'Accordo Territoriale, il territorio del comune di Venezia è stato articolato in 5 zone "omogenee", che riprendono la delimitazione delle microzone catastali ex DPR 138/98. Il centro storico è costituito da 3 zone omogenee, la terraferma viene articolata in 2 zone.

articolazione territoriale del campione vi sia il modesto interesse da parte dei proprietari ad affittare secondo questa modalità contrattuale gli alloggi localizzati nelle aree di maggior pregio, dove si concentrano segmenti di domanda caratterizzati da capacità economica particolarmente elevata.

Infatti, nella zona omogenea che comprende San Marco e le aree più pregiate di Dorsoduro, i canoni rilevati si collocano entro un intervallo molto ampio, con un canone medio il linea con l'intervallo indicato nell'Accordo Territoriale, pari a 75 euro/mq anno. Poiché gli affitti di mercato si attestano oltre i 200 euro/mq anno, è plausibile che i proprietari privati giudichino più vantaggioso – pur in presenza di incentivi fiscali – offrire i propri beni sul libero mercato.

Con riferimento ai sestieri di San Polo, Santa Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina, la maggior parte dei casi presenta canoni compresi tra 40 e 100 euro/mq anno, coerentemente con quanto stabilito dall'Accordo.

A fronte di un canone agevolato medio di circa 70 euro/mq anno, il canone di mercato è compreso tra 160 e 200 euro/mq anno.

Infine, a fronte di affitti di mercato attestati a 135 euro/mq anno, nella zona che comprende i sestieri di Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole, il canone concordato medio ammonta a circa 60 euro/mq anno, e quasi l'80% dei casi rilevati presentano canoni di locazione compresi tra 40 euro/mq anno e 80 euro/mq anno.

Per quanto attiene la terraferma, la numerosità dei casi con dati incompleti (non è nota la localizzazione del 50% del campione della terraferma) suggerisce cautela nell'individuazione di discriminanti geografiche nella diffusione dello strumento.

Sotto il profilo dei valori, invece, è interessante evidenziare che il canone medio desunto dai dati, analogo per le due zone omogenee della terraferma, è pari a 70 euro/mq anno, e che la classe di maggiore frequenza entro cui si collocano i canoni rilevati è analogo per i due ambiti (60-80 euro/mq anno).

Questi dati evidenziano che, rispetto al centro storico, in un elevato numero di casi della terraferma il canone corrisposto è superiore ai valori stabiliti nell'accordo territoriale, e ciò è riconducibile ad un probabile aggiornamento dei valori.

Con una certa cautela, legata alla frammentarietà dei dati di base, si può quindi affermare che in terraferma, come nel centro storico, il criterio localizzativo non rappresenta una caratteristica incisiva nella determinazione del canone agevolato, a differenza di quanto avviene per i valori nel libero mercato.

L'ultimo tema indagato riguarda le caratteristiche dimensionali degli alloggi. Per quanto riguarda il centro storico, un terzo dei casi è rappresentato da alloggi di medie dimensioni (60 - 80 mq), con

una significativa presenza di alloggi con superficie inferiore a 60 mq (87 casi su 346). Il sotto campione della terraferma, anche a questo proposito, presenta un numero molto elevato di dati mancanti (quasi la metà), e quindi la distribuzione dei casi per classi dimensionali, e la significativa presenza di alloggi medio - grandi (60-100 mq) appare orientativa, ma non può essere considerata rappresentativa.

In sintesi, dall'indagine sul mercato locativo agevolato sono emersi i seguenti aspetti. In primo luogo, per quanto riguarda i contratti stipulati nel 2004, si tratta di una tipologia di affitto diffusa più nel quadro della gestione di patrimoni immobiliari da parte di soggetti istituzionali e no profit che da parte di proprietari privati. Fra le ragioni di questo orientamento gli operatori immobiliari hanno indicato la complessità della procedura di determinazione del canone e, soprattutto, il modesto interesse dimostrato dai proprietari privati per i benefici fiscali previsti dalla normativa vigente.

L'impiego del canone concordato nel comune di Venezia sembra presentare una distribuzione omogenea fra il centro storico e la terraferma, anche se sotto il profilo delle nuove stipule il centro storico presenta un numero di casi molto superiore. Inoltre, la distribuzione dei casi nel centro storico evidenzia un orientamento dell'offerta verso le aree classificate dagli operatori immobiliari come semicentrali e periferiche, mentre i dati non consentono di giungere ad alcuna conclusione per quanto riguarda la terraferma.

Sotto il profilo dei valori, il territorio comunale non presenta differenze sostanziali: la variabile localizzativa sembra non influire sulla determinazione del canone agevolato, che mediamente si attesta intorno a 70 euro/mq anno in tutte le zone omogenee, evidenziando – soprattutto in centro storico – una grande distanza rispetto ai valori del libero mercato.

In conclusione, il canone agevolato nel 2004 risulta esser stato impiegato con più frequenza in centro storico che in terraferma, in un ambito caratterizzato da grande distanza fra gli affitti liberi e quelli agevolati. L'apparente contraddizione di questa conclusione può essere ricondotta alla natura prevalentemente *istituzionale* dei soggetti che hanno attivato questi contratti, caratterizzati da una missione di supporto alla domanda debole del mercato locativo.

I contratti concordati risultano invece di scarsa applicazione nel comparto dell'offerta privata di alloggi in locazione, soprattutto nelle aree caratterizzate da maggiore distanza fra i canoni di mercato e quelli definiti dall'accordo territoriale.

Tab. 15 - Anno 2004: contratti a canone concordato: i soggetti e i dati forniti

Contatti	Contratti precedenti	Nuovi contratti 2004	Totale contratti
Ire	61 *	90	151
Fondazione Groggia	5	8	13
Uniat/UIIL	12	5	17
Sunia	0	0	0
Sicet	147 *	0	147
Uppi	116 *	77	193
Asppi	50 *	0	50
Ater	62 *	67	129
Esu	0	0	0
IVSSP (ex Istituzione Elemosiniere)	82	77	159
Unione inquilini	0	0	0
Opera Pia Istituti Riuniti	0	0	0
Confedilizia	0	0	0
Totale	535	324	859

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

* Dati di archivio forniti dai soggetti per gli anni precedenti

Tab. 16 - Contratti a canone concordato: contratti attivi nel 2004 per zone del territorio comunale

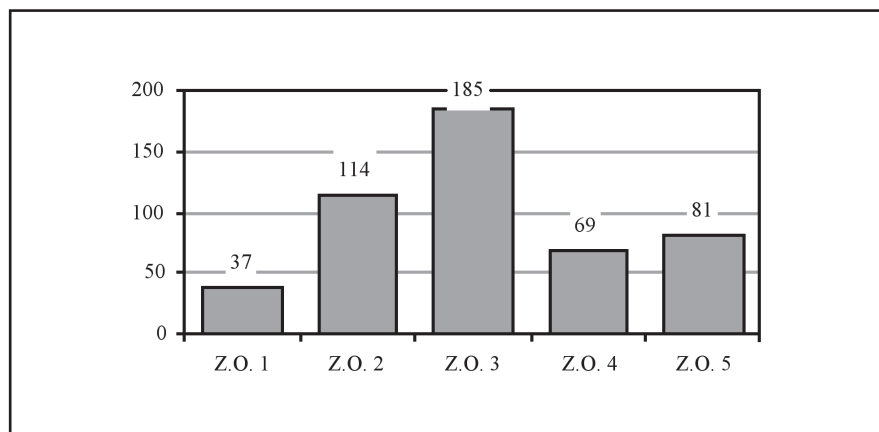
	Centro storico	Terraferma	Nd	Totale
Contratti precedenti al 2004	139	252	144	535
Contratti stipulati nel 2004	207	40	77	324
Totale	346	292	221	859

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

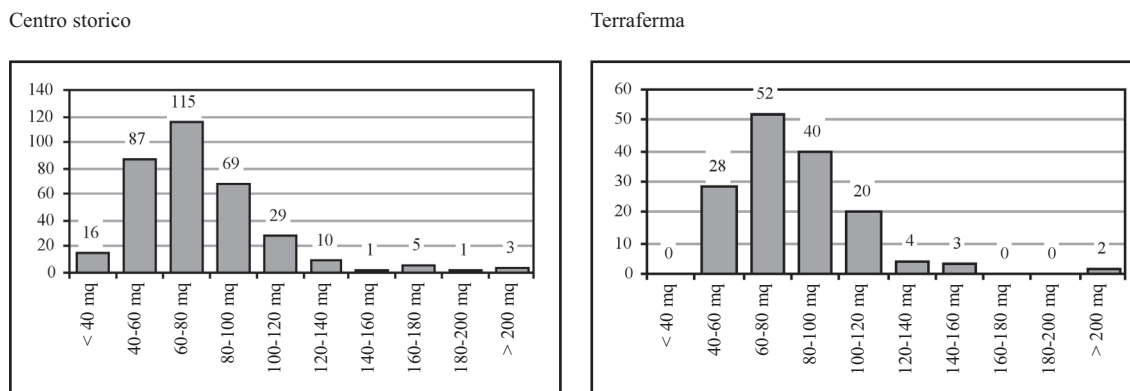
Tab. 17 - Anno 2004: contratti a canone concordato: i casi rilevati in funzione delle zone omogenee

Zona	Localizzazione	Precedenti 2004	Nuovi contratti 2004	Totale contratti attivi
Z.O. 1	San Marco, Dorsoduro est	16	21	37
Z.O. 2	S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina	32	82	114
Z.O. 3	Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole	83	102	185
	Zona omogenea non specificata	8	2	10
	Totale Centro storico	139	207	346
Z.O. 4	Mestre centro	57	12	69
Z.O. 5	Terraferma (escluso Mestre centro)	56	25	81
	Zona omogenea non specificata	139	3	142
	Dati non disponibili	144	77	221
	Totale Terraferma	252	40	292
	Totale comune	535	324	859

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

Graf. 7 - Contratti a canone concordato: i casi rilevati in funzione delle zone omogenee

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

Graf. 8 - Contratti a canone concordato: le dimensioni degli alloggi

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

Tab. 18 - Contratti a canone concordato: i canoni di locazione in funzione delle zone omogenee

	Z.O. 1	Z.O. 2	Z.O. 3	Z.O. 4	Z.O. 5
V. min. (euro/mq anno)	12,99	30,79	19,09	49,12	31,27
V. max. (euro/mq anno)	175,72	213,97	164,75	123,44	82,38
V. medio (euro/mq anno)	75,2	71,41	60,74	70,25	70,34
Numero di casi					
0-20 euro/mq anno	1	0	1	0	0
20-40 euro/mq anno	4	6	17	0	2
40-60 euro/mq anno	5	32	99	12	7
60-80 euro/mq anno	13	28	45	35	21
80-100 euro/mq anno	6	31	10	0	7
100-120 euro/mq anno	2	5	5	0	0
>120 euro/mq anno	4	2	4	1	0
N.d.	2	10	4	21	44
Totale	37	114	185	69	81

Fonte: elaborazione su dati forniti dai referenti

2.3. Andamento delle procedure di sfratto

Il monitoraggio dell'andamento e delle caratteristiche del fenomeno-sfratti nel territorio comunale veneziano è condotto attraverso l'analisi dei dati del Tribunale di Venezia (che documentano il numero di sentenze di sfratto emesse, distinguendo fra sfratti per morosità e quelli per finita locazione), e quelli dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti (Unep), che fornisce i dati sui provvedimenti di esecuzione degli sfratti e su quelli eseguiti nel corso dell'anno. Dalla prima fonte emerge una situazione di sostanziale stabilità del numero di sentenze di sfratto emesse nel corso dell'anno, che dal 2001 si attesta su valori superiori alle 400 unità, e raggiunge nel 2004 quota 449.

L'elemento di allarme che emerge da questo quadro, che complessivamente coinvolge l'1,6% delle famiglie in affitto, e il 2,5% delle famiglie in affitto nel mercato privato (esclusi gli alloggi di proprietà dello Stato, Comune, Ater, enti pubblici), è rappresentato dalla motivazione dello sfratto.

I provvedimenti esecutivi emessi dal Tribunale, sono infatti originati per il 58,4% dei casi da situazioni di morosità dell'inquilino: dal 2000 la quota di provvedimenti esecutivi di rilascio

dell'immobile per morosità non era mai stata così elevata sia in termini assoluti che percentuali; in particolare l'incremento rispetto all'anno precedente è stato pari al 32,3%, mentre gli sfratti per finita locazione risultano diminuiti del 13,8%. La seconda fonte (l'Unep) fornisce specifiche informazioni sui titoli in esecuzione nel 2004, che sono stati complessivamente 503, di questi 283 in centro storico (corrispondenti al 56,3% del totale), e i rimanenti 220 in terraferma; il confronto con l'anno precedente evidenzia un incremento consistente in entrambe le zone del territorio comunale, pari al 172% in centro storico, e al 127% in terraferma.

L'inversione di tendenza è imputabile alla scadenza della proroga del Decreto Legge n.147 /03 che aveva sospeso i procedimenti in corso fino al 30 giugno del 2004 per locatori in condizioni di gravi difficoltà.

I sestieri che registrano il maggior numero di provvedimenti in esecuzione si confermano, anche per il 2004, Castello e Cannaregio, che assieme sommano circa il 44% degli sfratti di tutto il centro storico, mentre in terraferma la zona a più alta tensione abitativa risulta essere il centro di Mestre con i quartieri Piave, San Lorenzo e Terraglio.

Il dato più preoccupante per quanto concerne il

fenomeno sfratti è comunque rappresentato dal numero di *sfratti eseguiti*, che nel corso del 2004 è stato più che doppio rispetto agli anni precedenti compresi fra il 2000 e il 2003: complessivamente in tutto il comune sono stati eseguiti 218 provvedimenti di rilascio. Anche in questo caso si registra una concentrazione più elevata nella città storica rispetto alla terraferma (113 casi, corrispondenti a oltre il 52% del totale, circa la metà dei quali concentrati nei sestieri di Castello e Cannaregio); da notare, inoltre, che per una quota pari al 30% si tratta di titoli già presenti negli anni 2002 e 2003. Nella terraferma il rilascio esecutivo dell'abitazione ha riguardato complessivamente 105 famiglie, concentrate per la maggior parte nel

centro di Mestre.

I provvedimenti di rilascio eseguiti nella città insulare sono riferiti a provvedimenti emessi prevalentemente nel 2004: solo il 12% dei casi era già presente dall'anno precedente.

A fine anno la consistenza degli sfratti in esecuzione attivi nel territorio comunale è pari a 396 titoli, quale risultato dei nuovi emessi nell'anno e di quelli ancora in esecuzione dagli anni precedenti.

Rispetto al 2003 questo dato evidenzia un incremento dei titoli in esecuzione pari al 35%, e soprattutto registra un inversione di tendenza rispetto ai due anni precedenti, che avevano mostrato un rallentamento pari, rispettivamente, al -47% e al -79%.

Tab. 19 - Sentenze esecutive di sfratto emesse dal Tribunale nel comune di Venezia

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2000	150	47,3	167	52,7	317	100,0
2001	235	53,9	201	46,1	436	100,0
2002	215	48,4	229	51,6	444	100,0
2003	198	47,7	217	52,3	415	100,0
2004	262	58,4	187	41,6	449	100,0

Fonte: Tribunale di Venezia

Tab. 20 – Centro storico: provvedimenti in esecuzione emessi nel 2004

	v.a.	%
Castello	67	23,7
Cannaregio	58	20,5
Lido-Pellestrina	34	12,0
San Polo	33	11,7
Dorsoduro	25	8,8
Santa Croce	25	8,8
San Marco	25	8,8
Murano	8	2,8
Giudecca	6	2,1
Burano	2	0,7
Totale	283	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 21 - Terraferma: provvedimenti in esecuzione emessi nel 2004

	v.a.	%
Piave 1866-San Lorenzo-Terraglio	71	32,3
Marghera-Malcontenta	50	22,7
Carpenedo-Bissuola	45	20,5
Favaro- Campalto	29	13,2
Chirignago- Gazzera	19	8,6
Zelarino-Trivignano	6	2,7
Totale	220	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 22 - Provvedimenti in esecuzione e sfratti eseguiti nel corso del 2004

	Centro storico		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
- Provvedimenti in esecuzione emessi dal 1/1/2004 al 31/12/2004	283	56,3	220	43,7	503	100,0
- Provvedimenti precedenti al 2004 ancora in esecuzione al 31/12/2004	95	85,6	16	14,4	111	100,0
- Sfratti eseguiti nel 2004	113	51,8	105	48,2	218	100,0
- Provvedimenti in esecuzione al 31/12/2004	265	66,9	131	33,1	396	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 23 - 2000-2004: provvedimenti in esecuzione e sfratti eseguiti

Anno	Provvedimenti in esecuzione	Sfratti eseguiti	Provvedimenti in esecuzione al 31 dicembre
2000	317	214	377
2001	436	132	428
2002	444	102	380
2003	415	110	293
2004	449	218	396

Fonte: Tribunale di Venezia; Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

2.4. Le strutture ricettive extra-alberghiere, affittacamere e Bed & Breakfast

L'Osservatorio Casa di Venezia dall'anno scorso ha cominciato a monitorare l'offerta ricettiva extra-alberghiera attraverso i dati forniti dalla Regione Veneto, in quanto questo settore del mercato turistico a Venezia, in molte situazioni, si pone in diretta concorrenza con il mercato della residenza.

Si tratta ancora di una ricognizione parziale, che sconta sicuramente una certa sottostima del fenomeno soprattutto in relazione a quelle quote di mercato 'sommerso', la cui conoscenza puntuale richiederebbe ulteriori e specifici approfondimenti.

Il settore ricettivo extra-alberghiero è regolato dal testo unico della legge regionale che prevede tre tipologie di offerta:

le unità abitative ad uso turistico: *classificate*⁹ e *non classificate*¹⁰, date in locazione ai turisti con contratti non inferiori a sette giorni,

gli *affittacamere*: strutture con non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile,

i *bed & breakfast*: attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati che utilizzano parte della propria abitazione.

Le strutture extra-alberghiere, costituite da una serie di tipologie ricettive che vanno dai Bed & Breakfast, agli affittacamere, alla cosiddetta ricettività sociale, a Venezia hanno ormai assunto numeri di rilievo: alla fine del 2004 si contano oltre 6.500 posti letto, di cui 6.240 nella città storica.

Gli esercizi extra-alberghieri, anche se spesso di ridotte dimensioni, sono molto numerosi e il numero di posti letto ha subito un balzo negli ultimi anni, fino a rappresentare quasi la metà dei posti letto alberghieri che nel centro storico sono pari a 13.088.

Questo settore dell'offerta turistica è concentrato quasi esclusivamente nel centro storico di Venezia, dove troviamo infatti il 90% degli appartamenti affittati per brevi periodi a turisti, percentuale che scende all'85% se si considerano anche i Bed & Breakfast, che risultano invece più omogeneamente distribuiti nelle diverse zone del comune.

Pur trattandosi di un fenomeno apparentemente limitato, si tratta di 575 abitazioni, che salgono a 737 se si considerano anche i Bed & Breakfast, i

quali però offrono solo una parte dell'abitazione che il proprietario continua ad abitare. È proprio la concentrazione, e la crescita di questa concentrazione nel centro storico, ad evidenziare come sia reale e diretta la concorrenzialità nel mercato dell'affitto tra una domanda ad alta capacità di spesa come quella legato al turismo, e quella dell'affitto per la residenza stabile, per lavoro e per studio.

Misurato in termini di impatto questo mercato assorbe nell'intero comune il 2% delle abitazioni in affitto e il 5,3% delle abitazioni in affitto del solo mercato privato; percentuali che nel centro storico salgono rispettivamente al 5% e all'8,4%.

Analizzando nel dettaglio i diversi comparti dell'offerta extra-alberghiera si evidenzia un processo di progressivo adattamento e forse anche di consolidamento di un settore che in larga misura è gestito da singoli privati che cercano di ottimizzare posizioni di facile rendita. Le *unità abitative* ad uso turistico, e in particolar modo quelle non classificate, sono in notevole aumento, sia in termini di appartamenti che in termini di posti letto. Il loro numero, comprensivo delle due tipologie, è pari a 319 unità, con circa 1.600 posti letto, quasi esclusivamente localizzate in centro storico, e concentrate prevalentemente nella zona nord del centro storico tra San Marco e Castello, seguita da Cannaregio; rispetto all'anno precedente si registra un aumento di circa il 20%, con 22 nuove unità e 113 nuovi posti letto.

Anche gli *affittacamere*, che sono localizzati prevalentemente a Cannaregio, sono in espansione: nella città storica contano 229 appartamenti con 2.154 posti letto, e nell'ultimo anno sono cresciuti di 14 unità, 258 camere e 274 letti.

L'offerta ricettiva di posti letto per turisti in strutture *Bed & Breakfast* ammonta in tutto il territorio comunale a 715 posti letto: queste strutture, diversamente dalle precedenti, fanno registrare una presenza significativa anche in terraferma, e rispetto allo scorso anno anziché aumentare hanno subito un leggero decremento,

⁹ Gestite in forma imprenditoriale.

¹⁰ Gestite in forma non imprenditoriale fino ad un massimo di quattro unità abitative senza organizzazione in forma di impresa.

ad eccezione del sestiere di Cannaregio e del Lido.
 Nell'offerta ufficiale extra-alberghiera veneziana occupa un posto rilevante la cosiddetta ricettività "sociale", comprensiva di vari tipi di strutture come l'ostello o i numerosi istituti religiosi.
 In questo caso va segnalato però che si tratta di strutture nate o trasformate in modo 'dedicato' per offrire ospitalità turistica o residenza temporanea a studenti e lavoratori.
 Contrariamente quindi al processo di erosione

del patrimonio abitativo prodotto dagli alloggi in affitto per brevi periodi ai turisti, queste strutture operano in un contesto di separazione delle diverse tipologia di offerta, senza introdurre mercati concorrenziali.
 Complessivamente sono 25 le strutture presenti nel centro storico, 3 al Lido e 4 nella Terraferma, e offrono oltre 2.000 posti letto. Nel periodo invernale questo tipo di offerta si abbassa perché alcuni di questi esercizi vengono utilizzati da studenti (Ex Junghans, Artigianelli, Domus Civica, San Servolo ecc.).

Tab. 24 - Appartamenti e posti letto ad uso turistico in unità abitative classificate

Sestiere/zona	2005		Appartamenti		Variazione 2005/2004	
	Appartamenti	Posti letto	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	67	268	-17	-20,2	-75	-75,0
Castello	41	159	15	57,7	49	49,0
Cannaregio	17	59	3	21,4	17	17,0
San Polo	8	25	2	33,3	4	4,0
Santa Croce	8	38	-6	-42,9	-19	-19,0
Dorsoduro	15	65	4	36,4	49	49,0
Giudecca	2	8	-2	-50,0	-4	-4,0
Totale centro storico	158	622	-1	-0,6	21	21,0
Lido	6	18	0	0,0	0	0,0
Terraferma	4	16	0	0,0	0	0,0
Totale comune	168	656	-1	-0,6	21	21,0

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

Tab. 25 - Appartamenti e posti letto ad uso turistico in unità abitative non classificate

Sestiere/zona	2005		Appartamenti		Variazione 2005/2004	
	Appartamenti	Posti letto	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	13	49	-5	-27,8	-21	-30,0
Castello	49	200	7	16,7	46	29,9
Cannaregio	22	93	9	69,2	41	78,8
San Polo	13	55	3	30,0	14	34,1
Santa Croce	18	72	5	38,5	24	50,0
Dorsoduro	18	75	3	20,0	11	17,2
Giudecca	3	12	1	50,0	4	50,0
Murano	1	4	-1	-50,0	-6	-60,0
Totale centro storico	137	560	22	19,1	113	25,3
Lido	7	34	1	16,7	9	36,0
Terraferma	7	33	-3	-30,0	-17	-34,0
Totale comune	151	627	20	15,3	105	20,1

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

Tab. 26 - Appartamenti camere e posti letto in affittacamere

Sestiere/zona	2005			Appartamenti		Camere		Variazione 2005/2004	
	Appartamenti	Camere	Posti letto	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	55	255	522	1	1,9	23	9,9	65	14,2
Castello	49	214	414	6	14,0	72	50,7	32	8,4
Cannaregio	63	315	659	0	0,0	8	2,6	52	8,6
San Polo	12	62	133	4	50,0	23	59,0	27	25,5
Santa Croce	18	84	160	2	12,5	32	61,5	28	21,2
Dorsoduro	29	118	229	1	3,6	37	45,7	65	39,6
Totale centro storico	226	1.048	2.117	14	6,6	195	22,9	269	14,6
Lido	7	40	79	0	0,0	1	2,6	-4	-4,8
Murano	1	7	14	0	0,0	3	75,0	5	55,6
Sant'Erasmo	1	6	14	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Torcello	1	6	9	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Totale estuario	10	59	116	0	0,0	4	7,3	1	0,9
Terraferma	20	96	157	-3	-13,0	-9	-8,6	-3	-1,9
Totale comune	256	1.203	2.390	11	4,5	190	18,8	267	12,6

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

Tab. 27 - Appartamenti camere e posti letto in Bed & Breakfast

Sestiere/zona	Appartamenti	Camere	2005		Variazione 2005/2004					
			Posti letto	Appartamenti	Camere	Posti letto	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	13	30	69	-2	-13,3	-7	-18,9	-13	-15,9	
Castello	21	42	104	-2	-8,7	-3	-6,7	-4	-3,7	
Cannaregio	29	57	136	6	26,1	17	42,5	51	60,0	
San Polo	9	22	48	-8	-47,1	-20	-47,6	-77	-61,6	
Santa Croce	15	30	66	0	0,0	0	0,0	6	10,0	
Dorsoduro	13	22	46	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
Giudecca	3	8	16	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
Murano	1	3	6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	
Totale centro storico	104	214	491	-6	-5,5	-13	-5,7	-37	-7,0	
Lido	16	32	72	1	6,7	1	3,2	4	5,9	
Terraferma	42	83	152	-3	-6,7	-8	-8,8	-36	-19,1	
Totale comune	162	329	715	-8	-4,7	-20	-5,7	-69	-8,8	

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

Tab. 28 - Camere e posti letto in strutture di ricettività sociale

	Camere	Posti letto
Casa Caburlotto	45	74
Casa Capitanio	20	25
Casa Cardinal Piazza	24	48
Casa Santa Dorotea	13	14
Casa Sant'Andrea	28	35
Casa Studentesca Santa Fosca	57	135
Centro Accoglienza Pellegrini	18	49
Centro Don Orione Artigianelli	76	54
Domus Civica	71	123
Domus Cavanis	28	47
Domus Ciliota	51	71
Domus Giustinian	15	25
Ex Junghans	59	93
Foresteria Valdese	11	49
Istituto Canossiano San Trovaso	64	93
Istituto San Giuseppe	14	26
Istituto Suore Salesie	24	37
Ostello Venezia	8	320
Patronato Pio IX	12	25
Isola San Servolo	135	239
Soggiorno San Francesco	15	24
Ugo e Olga Levi	18	42
Villa Elena	15	25
Totale centro storico	821	1.673
Lido	82	121
Terraferma	122	242
Totale comune	1.025	2.036

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

Tab. 29 - Appartamenti utilizzati per ricettività extra-alberghiera. Anno 2005

Sestiere/zona	v.a.	Totale Comune		v.a.	Centro storico	
		% su abitazioni in affitto	% su abitazioni in affitto privato		% su abitazioni in affitto	% su abitazioni in affitto privato
Appartamenti in unità abitative ad uso turistico	575	2,0	3,3	524	5,0	8,4
Appartamenti in bed & breakfast	162	0,6	0,9	104	1,0	1,7
Totale	737	2,6	4,2	628	6,0	10,1

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

3. Le politiche pubbliche

3.1. La domanda

3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

Il 6 aprile 2005 si è chiuso il Bando 2005 per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Le domande presentate sono state circa 2.730¹¹: si tratta del numero di domande più elevato degli ultimi anni (rispetto al 2001 si riscontra un incremento vicino al 40 %), probabilmente attribuibile in parte anche al lungo periodo di tempo trascorso rispetto al Bando precedente.

Il Bando attualmente vigente è quello del 2001, la cui graduatoria definitiva è stata pubblicata nel mese di giugno del 2003.

Le caratteristiche dei nuclei familiari dei richiedenti ammessi nella graduatoria definitiva (tipologie familiari, fasce di reddito, dimensioni dei nuclei, ecc.), come pure le caratteristiche delle domande riferite alle prime 200 posizioni, sono già state ampiamente descritte nei precedenti Rapporti dell'Osservatorio Casa¹².

L'unico dato nuovo, di una certa importanza, è al momento quello riferito al rapporto, a fine anno, fra domande in graduatoria, assegnazioni, e domande in attesa di assegnazione.

Le assegnazioni complessive¹³ (a fine anno)

risultavano essere, a livello comunale, 197 (il 48,2% delle quali fra centro storico e isole, il rimanente 51,8% in terraferma).

Le domande in attesa di assegnazione, dunque, sono circa 1.511, la maggioranza delle quali (il 57%) localizzata in terraferma.

Il rapporto fra numero di domande cui ha corrisposto un'assegnazione, e domande presenti in graduatoria al momento della sua pubblicazione, ci consente di definire una sorta di 'indice di soddisfacimento' della domanda pubblica che mediamente, a livello comunale, si attesta attorno all'11,5% (10,6% in terraferma, 12,7% fra centro storico e isole).

Si tratta di un indice che conferma come l'offerta pubblica risulti ampiamente sottodimensionata anche con riferimento alla sola domanda esplicita – che, a presumere dal numero di domande presentate all'ultimo bando, appare essere ulteriormente accresciuta in questi ultimi anni.

¹¹ Al momento non è possibile fornire il numero esatto delle domande presentate perché non sono state ancora inserite a terminale le domande pervenute per posta.

¹² Sia nei Rapporti Annuali che nei Rapporti Quadrimestrali.

¹³ Anche in questo caso si considerano tutte le domande presenti in graduatoria cui ha corrisposto un'assegnazione, sia per graduatoria che per altri motivi (emergenze, sfratti, ecc.) nel periodo compreso fra la pubblicazione della graduatoria definitiva e il mese di dicembre 2004.

Tab. 30 - Bandi ERP 1997-2005: domande presentate

	1997		1999		2001		2005**	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	1.093	46,4	1.117	47	854	43,7	n.d.	-
Terraferma	1.198	50,8	1.141	48	1.027	52,6	n.d.	-
Altro *	67	2,8	120	5	72	3,7	2.730	-
Totale domande	2.358	100	2.378	100	1.953	100	2.730	-

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Domande presentate da residenti fuori comune o la cui provenienza non risultava determinabile

** Dato provvisorio

Tab. 31 - Bando ERP 2001: domande in graduatoria e assegnazioni al 31 dicembre 2004

	Domande ammesse in graduatoria		Assegnazioni*		Domande in attesa di assegnazione		Indice di soddisfacimento
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	
Centro storico ed estuario	746	43,7	95	48,2	651	43,1	12,7
Terraferma**	962	56,6	102	51,8	860	56,9	10,6
Totale domande	1.708	100	197	100,0	1.511	100,0	11,5

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Si considerano tutte le domande presenti in graduatoria cui ha corrisposto un'assegnazione, sia per graduatoria che per altri motivi (emergenze, sfratti, ecc.) nel periodo compreso fra la pubblicazione della graduatoria definitiva e il mese di dicembre 2004

** Compresa le domande espresse da non residenti e fuori comune

3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti

Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2004 in tutto il territorio comunale erano 334 (di cui 272 in centro storico e nelle isole dell'estuario, e le rimanenti 62 in terraferma) con una diminuzione, rispetto

all'anno precedente, di 56 domande, pari a -14,4%.

La diminuzione delle domande attive ha interessato sia l'area lagunare che la terraferma con una riduzione, rispettivamente, di 29 e di 27 unità (-9,6% e -30,3% in valori percentuali). Viene confermata dunque, anche nel 2004 (come

evidenzia la tabella seguente) la tendenza ad una progressiva riduzione del numero di sfratti 'a carico' dell'Amministrazione Comunale (e dunque riferibili alle categorie più deboli), anche se va comunque segnalato che in centro storico si concentrano ancora 272 casi, che rappresentano oltre l'81% del totale degli sfratti assistibili.

Con riferimento alle nuove domande di assistenza accolte, inoltre, il grafico evidenzia che, negli ultimi tre anni, esse sono aumentate – seppur di poco – in entrambe le zone del territorio comunale: la diminuzione dello *stock* delle domande è dunque attribuibile più al numero di casi risolti (che nei tre anni in questione è stato sempre più elevato rispetto a quello delle nuove domande presentate), che ad un significativo rallentamento del fenomeno.

Considerando le modalità di soluzione dei 'casi risolti', si segnala come l'assegnazione di alloggio pubblico continui a rappresentare la tipologia di soluzione prevalente, con il 47,8% dei casi (nel 2003 tale percentuale superava il 58%). In questo caso, però, la situazione è notevolmente diversa nelle due zone del territorio comunale: in centro storico l'assegnazione di alloggio pubblico rappresenta la modalità di soluzione nel 65,4% dei casi, mentre in terraferma si ferma al 23%.

Qui, infatti, la modalità di soluzione prevalente, con oltre il 32% dei casi, risulta essere quella classificata come 'soluzione in proprio/altro' che, va ricordato, oltre ai casi in cui l'inquilino autonomamente è in grado di reperire un'altra soluzione abitativa, comprende anche i casi di decesso, di ingresso in casa di riposo, di collocazione temporanea in albergo, ecc.¹⁴.

Il rapporto fra il numero di sfratti assistibili e popolazione (in termini di nuclei familiari residenti) risulta lievemente diminuito rispetto alla fine del 2003: al 31 dicembre 2004 le domande attive erano a livello comunale 2,7 ogni mille famiglie, con una concentrazione molto più elevata nel centro storico, dove questo rapporto sale a 5,9 (contro lo 0,8 per mille della

terraferma).

Per quanto riguarda la tipologia delle famiglie inserite nel programma di assistenza allo sfratto, notiamo che per la metà è rappresentata da nuclei unipersonali (e di questi il 67,5% è costituito da anziani con più di 65 anni) e per un terzo da famiglie con due componenti¹⁵ (in questo caso la presenza nel nucleo familiare di persone con più di 65 anni arriva al 72,1%). Le famiglie con tre o più componenti costituiscono solo il 16% del totale. Le famiglie monoparentali, composte da un solo genitore e dai figli, costituiscono quasi il 10% delle famiglie assistite, ma solo in quattro casi i figli sono dei minori. Da mettere in rilievo, inoltre, la forte componente di famiglie con anziani ultraottantenni (che molto spesso presentano per questo motivo particolari esigenze riguardo alle caratteristiche dell'alloggio da reperire): complessivamente si tratta di 68 casi (il 20% del totale), 50 dei quali si trovano in centro storico.

Il 30 giugno 2004 è scaduta l'ultima proroga della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (art. 80 comma 22) che prevedeva la sospensione delle procedure esecutive di sfratto per gli inquilini "ultrasessantacinquenni, o handicappati gravi, che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere all'affitto di una nuova casa".

Con il D.L. 13 settembre n. 240, convertito nella L.269/2004, è stato concesso un ulteriore differimento (fino al 31 marzo 2005) alle famiglie, già soggette a proroga, che avessero stipulato un rinnovo del contratto di locazione con i proprietari (per il quale era prevista anche l'erogazione di un contributo tramite l'istituzione di un fondo specifico).

¹⁴ Il sistema di archiviazione dei dati attualmente in uso non consente di riconoscere le diverse modalità di soluzione presenti all'interno di questa categoria.

¹⁵ I cui vincoli possono essere di matrimonio, di parentela, di affinità ecc.

Tab. 32 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2004

	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune
Domande attive al 31 dicembre 2003	301	89	390
Domande pervenute nel 2004	75	47	122
Casi risolti nel 2004	104	74	178
Domande attive al 31 dicembre 2004	272	62	334

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 33 - 2001-2004: domande di assistenza allo sfratto attive

	Centro storico ed estuario		v.a.	Terraferma		v.a.	Totale Comune	
	v.a.	var. % su anno preced.		v.a.	var. % su anno preced.		v.a.	var. % su anno preced.
2001	351		123		474			
2002	345	-1,7	90	-26,8	435	-8,2		
2003	301	-12,8	89	-1,1	390	-10,3		
2004	272	-9,6	62	-30,3	334	-14,4		

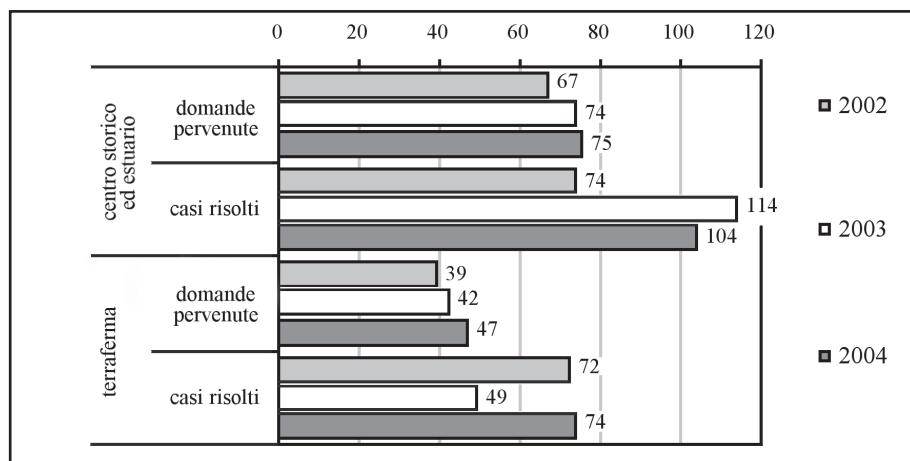
Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 34 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione. Anno 2004

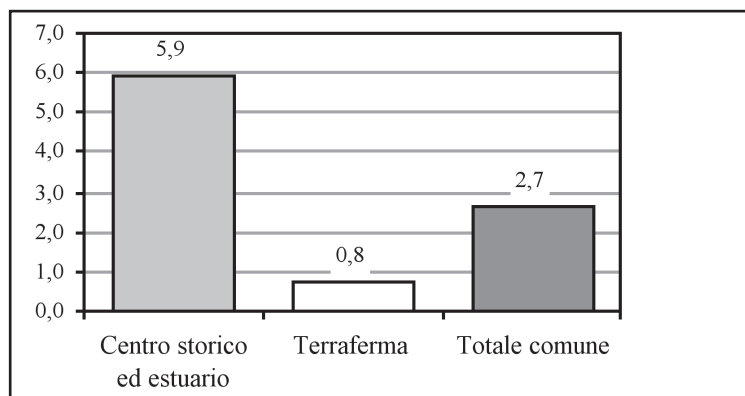
Tipologia di soluzione	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	var. % su anno preced.	v.a.	var. % su anno preced.	v.a.	var. % su anno preced.
Assegnazione di alloggio pubblico	68	65,4	17	23,0	85	47,8
Alloggio Uppi	-	-	16	21,6	16	9,0
Bonus	-	-	17	23,0	17	9,6
Soluzione in proprio/altro*	36	34,6	24	32,4	60	33,7
Totale	104	100	74	100	178	100

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Comprende le soluzioni intervenute per decesso, per ingresso in casa di riposo, per collocazione in albergo, ecc

Graf. 9 - 2002-2004: domande di assistenza allo sfratto pervenute e casi risolti

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Graf. 10 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31-12-2004 per 1.000 nuclei familiari residenti

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 35 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2004 per numero di componenti del nucleo

N. componenti	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune					
	v.a.	% di cui > 65 a. *	v.a.	% di cui > 65 a. *	v.a.	% di cui > 65 a. *	v.a.	% di cui > 65 a. *				
1	122	52,8	84	15	35,7	9	32	52,5	21	169	50,6	114
2	76	32,9	57	19	45,2	12	16	26,2	11	111	33,2	80
3	25	10,8	11	6	14,3	3	7	11,5	3	38	11,4	17
4	8	3,5	1	1	2,4	1	4	6,6	2	13	3,9	4
5 e più	-	-	-	1	2,4	-	2	3,3	1	3	0,9	1
Totale famiglie	231	100,0	153	42	100,0	25	61	100,0	38	334	100,0	216

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Nuclei familiari che al loro interno abbiano un componente di età superiore a 65 anni

Tab. . 36 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2004 per tipologia familiare

Tipologia familiare	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Persona sola	122	52,8	15	35,7	32	52,5	169	50,6
Coppia sposata*	57	24,7	14	33,3	12	19,7	83	24,9
Genitore solo con figli	19	8,2	5	11,9	6	9,8	32	9,6
Nucleare completa**	28	12,1	6	14,3	10	16,4	46	13,8
Altre tipologie	5	2,2	2	4,8	1	1,6	4	1,2
Totale famiglie	231	100,0	42	100,0	61	100,0	334	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Comprende le coppie legalmente sposate e quelle consensuali

** Coppia sposata con figli/oi

3.2. L'offerta

3.2.1. Il patrimonio pubblico

Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico

La tabella seguente riporta la consistenza e l'utilizzo del patrimonio residenziale di proprietà comunale al 31 dicembre 2004 così come risulta dagli archivi Venis, dai dati forniti dagli uffici dell'Istituzione Abitare Venezia, dal Progetto Residenza Murano dell'Assessorato alle Politiche della Residenza (per quanto riguarda la situazione dell'isola di Murano), e dalle verifiche condotte dall'Osservatorio Casa.

Rispetto ai dati riportati nel precedente Rapporto Annuale, i controlli svolti nel corso del 2004¹⁶ sia sugli archivi informatici, sia sulla documentazione cartacea, sia con sopralluoghi sul campo, hanno fatto emergere un quadro della situazione certamente più vicino alla realtà, anche se ancora affetto da un certo grado di approssimazione.

In primo luogo si è ridimensionato il dato sulla consistenza stessa del patrimonio residenziale comunale, per cui gli alloggi di proprietà dell'Amministrazione risultano essere 4.807 contro i 4.916 censiti al 31 dicembre 2003.

La differenza è dovuta al fatto che risultavano di proprietà comunale un certo numero di alloggi che sono invece di proprietà di altri enti (I.R.E., Demanio, Istituto Coletti, I.A.C.P., Provincia), e sono solo *gestiti* dal Comune (di questi, inoltre, una decina era già stata restituita agli enti proprietari); un altro gruppo di alloggi, invece, per effetto dei successivi passaggi tipici del precedente sistema di rimessa a reddito, aveva un doppio codice, e veniva pertanto conteggiato due volte. Sono ancora presenti nel totale complessivo una trentina di alloggi vuoti di Marghera (con gli inquilini trasferiti in altri alloggi comunali) che sono in attesa di essere demoliti, mentre sono stati aggiunti una serie di nuovi alloggi che non risultavano ancora inseriti nel database informatizzato.

¹⁶ Controlli che sono ancora in corso.

Tab. 37 - Distribuzione del patrimonio abitativo comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio (al 31/12/04)

	Occupato	Unità di servizio	In attesa di assegnazione	Altro*	Totale alloggi
S.Marco - S.Elena - Castello - Cannaregio	582	4		38	624
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca	956	10	7	80	1.053
Totale centro storico	1.538	14	7	118	1.677
Lido Malamocco - Alberoni	175	2		3	180
Pellestrina - S.Piero in Volta	94	2		0	96
Murano	216	2	3	30	251
Burano	73			5	78
Totale estuario	558	6	3	38	605
Favaro Veneto -	306	3		13	322
Carpenedo - Bissuola	621	2		10	633
Terraglio - S.Lorenzo - XXV Aprile - Piave 1865	54	6		4	64
Cipressina - Zelarino - Trivignano	101			4	105
Chirignago - Gazzera	510	2		4	516
Marghera - Catene - Malcontenta	654	2		56	712
Totale terraferma	2.246	15	0	91	2.352
Totale comune	4.342	35	10	247	4.634
Fuori comune	159	1		13	173
Totale complessivo	4.501	36	10	260	4.807

Fonte: elaborazione su dati Venis, Istituzione Abitare Venezia

* In questo gruppo di alloggi sono compresi quelli attualmente in ristrutturazione, quelli di rotazione, un certo numero di alloggi per i quali è prevista la demolizione, ed altri sui quali sono in corso verifiche

Gli alloggi in ristrutturazione (sia quelli in carico a Edilveneziana per essere ristrutturati o usati per la rotazione, sia quelli in fase di rimessa a reddito da parte dell'Istituzione Abitare Venezia) risultano essere 179, di cui 121 in centro storico ed estuario e 58 in terraferma.

Per quanto riguarda il centro storico sono inoltre stati individuati una trentina di alloggi sui quali sono in programma verifiche in loco.

Nella tabella successiva sono invece riportati gli alloggi che fanno parte del patrimonio residenziale gestito dall'Ater (che comprende, oltre agli alloggi di sua proprietà, anche quelli dello Stato e della ASL). Gli alloggi di proprietà Ater sono 5.461 (il 98 % dei quali a 'gestione Erp'); quelli dello Stato (tutti Erp) e della ASL (tutti non Erp) sono rispettivamente 831 e 43. Complessivamente quindi nel territorio comunale il patrimonio residenziale pubblico ammonta a quasi 11.150 alloggi, la maggior parte a conduzione Erp, dei quali oltre 10.050 risultano essere occupati¹⁷.

Altri 1.873 alloggi circa, di proprietà Ater, sono inseriti in piano di vendita.

Le tabelle successive riportano la distribuzione, per zone del comune, degli alloggi comunali e Ater per superficie dell'alloggio e per numero dei componenti del nucleo familiare. Quasi l'80% degli alloggi comunali sono di piccole o medie dimensioni, con una superficie compresa tra i 46 e i 95 metri quadri (e oltre un terzo sono concentrati nella fascia tra i 61 e i 75mq); il 12% sono quelli con meno di 45mq. Una distribuzione simile si riscontra anche nel caso degli alloggi Ater (anche se la concentrazione maggiore si riscontra nella fascia tra i 46 e i 75mq).

¹⁷ Esclusi quelli di proprietà del comune ubicati fuori comune, quelli gestiti dal comune di proprietà di altri enti e quelli ASL per i quali non è disponibile il dato sullo stato di occupato o non occupato.

Tab. 38 - Distribuzione del patrimonio abitativo a gestione Ater nel comune di Venezia per ente proprietario e per zona (al 31/12/04)

	Ater			Stato			ASL		
	Erp	Non Erp	Totale	Erp	Non Erp	Totale	Erp	Non Erp	Totale
Centro storico	1.912	82	1.994	145	-	145	-	35	35
Estuario	525	0	525	73	-	73	-	1	1
Terraferma	2.898	44	2.942	613	-	613	-	7	7
Totale comune	5.335	126	5.461	831	-	831	-	43	43

Fonte: Ater di Venezia

Tab. 39 - Alloggi Ater: distribuzione del patrimonio abitativo nel comune di Venezia per stato dell'alloggio e per zona (al 31/12/04)

	Occupato		Altro*		Totale	Di cui in piani di vendita**		
	v.a.	%	v.a.	%			v.a.	%
Centro storico	1.838	92,2	156	7,8	1.994	100,0	-	-
Estuario	515	98,1	10	1,9	525	100,0	-	-
Terraferma	2.742	93,2	200	6,8	2.942	100,0	c.a. 1.873	63,7
Totale comune	5.095	93,3	366	6,7	5.461	100,0	c.a. 1.873	34,3

Fonte: Ater di Venezia

* In fase di assegnazione/rimessa a reddito/in piani di recupero/vuoti ecc

** Totale alloggi in Piani di vendita, sia occupati che vuoti

Tab. 40 - Alloggi dello Stato: distribuzione del patrimonio abitativo nel comune di Venezia per stato dell'alloggio e per zona (al 31/12/04)

	Occupato		Altro*		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	103	71,0	42	29,0	145	100,0
Estuario	67	91,8	6	8,2	73	100,0
Terraferma	444	72,4	169	27,6	613	100,0
Totale comune	614	73,9	217	26,1	831	100,0

Fonte: Ater di Venezia

* In fase di assegnazione/rimessa a reddito/in piani di recupero/vuoti ecc.

Per quanto riguarda i nuclei familiari, oltre i due terzi di quelli che abitano in alloggi del Comune e oltre il 70% di quelli che abitano in alloggi dell'Ater, sono composti da una o due persone; risulta pertanto evidente una "disequazione" tra superficie degli alloggi e dimensione dei nuclei familiari: mentre gli alloggi di piccole dimensioni, sotto i 45 mq, rappresentano una quota ridotta dell'intero patrimonio residenziale, i nuclei composti da una o due persone, che teoricamente dovrebbero abitare questi alloggi, rappresentano la

maggior parte dei nuclei familiari.

La fonte di reddito più diffusa è quella da pensione: riguarda circa la metà degli inquilini degli alloggi pubblici. Il lavoro dipendente rappresenta la fonte di reddito per il 31,6% delle famiglie che vivono in alloggi comunali, e per il 26,5% dei nuclei assegnatari di alloggi Ater. La quota di famiglie che ha dichiarato di non aver percepito nessun reddito è pari all'8% per i residenti in alloggi comunali e al 5,4% per i residenti in alloggi Ater.

Tab. 41 - Alloggi comunali occupati per superficie e zona (al 31/12/04)

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	189	12,3	117	21,0	290	12,1	596	13,2
46-60 mq	358	23,3	167	29,9	567	23,6	1.092	24,3
61-75 mq	548	35,6	160	28,7	776	32,3	1.484	33,0
75-95 mq	311	20,2	103	18,5	673	28,0	1.087	24,2
oltre 95 mq	132	8,6	11	2,0	99	4,1	242	5,4
Totale alloggi	1.538	100,0	558	100,0	2.405	100,0	4.501	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 42 - Alloggi Ater occupati per superficie e zona (al 31/12/04)

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	271	14,7	27	5,2	105	3,8	403	7,9
46-60 mq	646	35,1	146	28,3	607	22,1	1.399	27,5
61-75 mq	523	28,5	224	43,5	667	24,3	1.414	27,8
75-95 mq	325	17,7	98	19,0	1.029	37,5	1.452	28,5
oltre 95 mq	73	4,0	20	3,9	334	12,2	427	8,4
Totale alloggi	1.838	100,0	515	100,0	2.742	100,0	5.095	100,0

Fonte: Ater di Venezia

Tab. 43 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti del nucleo familiare (al 31/12/04)

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	506	32,9	174	31,2	813	33,8	1.493	33,2
2	521	33,9	202	36,2	874	36,3	1.597	35,5
3	313	20,4	101	18,1	425	17,7	839	18,6
4	158	10,3	61	10,9	225	9,4	444	9,9
5 e più	40	2,6	20	3,6	68	2,8	128	2,8
Totale	1.538	100,0	558	100,0	2.405	100,0	4.501	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 44 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per numero di componenti del nucleo familiare (al 31/12/04)

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	687	37,4	136	26,4	820	29,9	1.643	32,2
2	631	34,3	176	34,2	914	33,3	1.721	33,8
3	289	15,7	114	22,1	554	20,2	957	18,8
4	125	6,8	66	12,8	253	9,2	444	8,7
5 e più	65	3,5	22	4,3	171	6,2	258	5,1
n.d.	41	2,2	1	0,2	30	1,1	72	1,4
Totale	1.838	100,0	515	100,0	2.742	100,0	5.095	100,0

Fonte: Ater di Venezia

Tab. 45 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia del reddito dei componenti del nucleo (al 31/12/04)

Tipo di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	742	48,2	293	52,5	1.186	49,3	2.221	49,3
Lavoro dipendente	437	28,4	169	30,3	817	34,0	1.423	31,6
Autonomo	45	2,9	3	0,5	34	1,4	82	1,8
Misto	109	7,1	46	8,2	117	4,9	272	6,0
Nessun reddito	125	8,1	27	4,8	206	8,6	358	8,0
Dato non disponibile	80	5,2	20	3,6	45	1,9	145	3,2
Totale	1.538	100,0	558	100,0	2.405	100,0	4.501	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 46 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per tipologia del reddito dei componenti del nucleo (al 31/12/04)

Tipo di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	917	49,9	233	45,2	1.189	43,4	2.339	45,9
Lavoro dipendente	397	21,6	132	25,6	822	30,0	1.351	26,5
Autonomo	129	7,0	28	5,4	204	7,4	361	7,1
Misto	297	16,2	103	20,0	361	13,2	761	14,9
Nessun reddito*	98	5,3	19	3,7	166	6,1	283	5,6
Totale	1.838	100,0	515	100,0	2.742	100,0	5.095	100,0

Fonte: Ater di Venezia

* Compresi i dati non disponibili

Tab. 47 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per fasce di reddito dei componenti del nucleo (al 31/12/04)

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	125	8,1	27	4,8	206	8,6	358	8,0
Fino a 5.000 euro	41	2,7	3	0,5	59	2,5	103	2,3
5.000 – 10.000 euro	219	14,2	94	16,8	456	19,0	769	17,1
10.000 – 20.000 euro	519	33,7	203	36,4	829	34,5	1.551	34,5
Oltre 20.000 euro	554	36,0	211	37,8	810	33,7	1.575	35,0
Dato non disponibile	80	5,2	20	3,6	45	1,9	145	3,2
Totale	1.538	100,0	558	100,0	2.405	100,0	4.501	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 48 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per fasce di reddito dei componenti del nucleo (al 31/12/04)

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	97	5,3	17	3,3	162	5,9	276	5,4
Fino a 5.000 euro	61	3,3	12	2,3	96	3,5	169	3,3
5.000 – 10.000 euro	281	15,3	81	15,7	456	16,6	818	16,1
10.000 – 20.000 euro	602	32,8	188	36,5	853	31,1	1.643	32,2
Oltre 20.000 euro	639	34,8	200	38,8	917	33,4	1.756	34,5
Dato non disponibile	158	8,6	17	3,3	258	9,4	433	8,5
Totale	1.838	100,0	515	100,0	2.742	100,0	5.095	100,0

Fonte: Ater di Venezia

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

Successivamente alla scadenza del contratto con Ma.Gest.Imm. per la gestione tecnico-manutentiva del patrimonio abitativo comunale (che risale a fine marzo del 2003), l'Amministrazione comunale ha individuato in Edilveneziana S.p.a. il soggetto titolare di questa attività.

Nel corso del 2004 si è inoltre costituita l'Istituzione Abitare Venezia (operativa a partire dall'estate dello stesso anno), con compiti di gestione del patrimonio abitativo comunale e di programmazione dell'attività di manutenzione. Anche il 2004, di conseguenza, è stato un anno di transizione per quanto riguarda l'assetto delle competenze in materia di manutenzione del patrimonio comunale, che ora risultano ripartite fra Amministrazione Comunale (Politiche della Residenza, che stabilisce gli indirizzi generali e quantifica l'entità delle risorse utilizzabili per manutenzioni e rimesse a reddito, e Settore Lavori Pubblici, che esercita l'alta sorveglianza sugli interventi), Istituzione Abitare Venezia (che provvede alla ripartizione delle risorse utilizzabili ed alla programmazione delle diverse attività di manutenzione) ed Edilveneziana (che gestisce il Call Center per le richieste di intervento su chiamata, gestisce l'iter amministrativo degli interventi, e provvede alla loro esecuzione). Le due tabelle che seguono riportano i dati dell'attività realizzata nel corso del 2004 in questo campo da parte di Abitare Venezia e di Edilveneziana, mentre la tabella successiva comprende anche l'attività realizzata direttamente dall'Assessorato alle politiche della Residenza nel periodo compreso fra settembre 2003 e giugno 2004¹⁸.

Dai dati emerge che, nonostante il 2004 sia stato ancora un anno di transizione, l'attività riferibile alle rimesse a reddito è stata piuttosto intensa, con la realizzazione di 89 interventi nel corso dell'anno (49 in terraferma, 40 in centro storico),

contro i 38 dell'anno precedente.

Nonostante questi dati non siano definitivi (e scontino la difficoltà di documentare un'attività dall'assetto estremamente articolato) la spesa complessiva per interventi di manutenzione e di rimessa a reddito nell'ultimo quadriennio vede un deciso incremento fra il 2001 e il 2002 (anno in cui la Ma.Gest.Imm. diventa pienamente operativa), seguito da una netta contrazione fra il 2002 e il 2003, e da un rallentamento più contenuto fra il 2003 e il 2004.

Considerando separatamente le due zone del territorio comunale l'andamento della spesa si presenta notevolmente diversificato: in centro storico l'attività più intensa si colloca nel 2003, anno in cui in questa zona si concentra quasi il 70% della spesa complessiva.

Nella valutazione di questi dati è necessario tuttavia tener presente altri elementi, che riguardano sia la maggior complessità dell'iter amministrativo degli interventi in centro storico (che può aver 'rallentato', in qualche misura, i risultati dell'attività in quest'area), sia la diversificazione delle fonti finanziamento: come è noto nel centro storico l'attività di manutenzione e di rimessa a reddito è sostenuta dalla Legge Speciale, mentre con riferimento alla terraferma la fonte di finanziamento risulta essere il Bilancio Comunale.

Non vi è dubbio, comunque, riguardo al fatto che su questa attività continuano a pesare molti fattori, che vanno dall'instabilità e dalla complessità dell'assetto generale delle competenze in materia, all'articolazione e alla discontinuità che caratterizza i flussi finanziari al comparto.

¹⁸ Si tratta di una serie, limitata, di interventi di manutenzione realizzati nel periodo compreso fra la cessazione del contratto con Ma.Gest.Imm. e l'inizio dell'operatività di Abitare Venezia.

Tab. 49 - Numero di interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito nel periodo gennaio-dicembre 2004

Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito
263	40	412	49	675	89

Fonte: elaborazione su dati Abitare Venezia ed Edilveneziana

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

Tab. 50 - Interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito: importi spesi nel periodo gennaio-dicembre 2004**

Centro storico ed estuario			Terraferma			Totale comune		
Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali
778.737	710.708	1.489.445	864.003	585.223	1.449.226	1.642.740	1.295.931	2.938.671

Fonte: elaborazione su dati Abitare Venezia ed Edilveneziana

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

** Importi indicativi dei lavori al netto di Iva, ecc.

Tab. 51 - Interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito: importi spesi nel quadriennio 2001-2004**

	2001		2002		2003		2004	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	1.125	39,4	1.943	40,9	2.335	69,6	1.569	49,1
Terraferma	1.729	60,6	2.809	59,1	1.020	30,4	1.629	50,9
Totale comune	2.854	100,0	4.752	100,0	3.355	100,0	3.198	100,0

Fonte: elaborazione su dati Abitare Venezia ed Edilveneziana

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

** Importi indicativi dei lavori al netto di Iva, ecc.

I programmi di edilizia residenziale pubblica

I programmi comunali

A dicembre 2004 il Monitor sui programmi di edilizia residenziale pubblica non registra la conclusione di nessuno degli interventi la cui consegna era stata preventivata per lo scorso anno.

Per due di essi (secondo stralcio di S. Anna, e Mazzorbo ex materna Bellini) i lavori erano in effetti conclusi, ma risultavano essere ancora in corso una serie di adempimenti (accatastamenti, autorizzazione agli scarichi, consegna ufficiale, ecc.) per i quali si ipotizzava una conclusione dell'iter amministrativo per l'inizio del 2005¹⁹. Con riferimento ai programmi in fase di realizzazione, considerando assieme i diversi stralci relativi all'intervento di S. Anna, gli interventi in corso risultano essere complessivamente sette, due dei quali in centro storico (S. Anna e Progetto Unesco, per un totale di 59 alloggi), quattro nell'estuario (Mazzorbo, Murano e Lido, per complessivi 64 alloggi), ed uno in terraferma (Bissuola, 26 alloggi).

Si tratta, complessivamente, di 149 alloggi, distribuiti per il 43% nell'estuario, per il 39% in centro storico, e per il rimanente 17% in terraferma. Per la maggior parte degli interventi in corso la conclusione è prevista per il 2005, ad eccezione degli interventi di via Doge Beato e

Murano/Conterie (per i quali la consegna è prevista attorno al 2006), e l'ultimo stralcio di S. Anna (con previsione di consegna al 2007).

Per quanto attiene gli interventi comunali, dunque, assieme al peso della Legge Speciale come fonte di finanziamento (al momento all'incirca il 63% degli interventi utilizzano questa fonte di finanziamento), si conferma il progressivo indebolimento dei programmi in corso, che da circa cinque anni – almeno per quanto riguarda il ‘comparto Erp’ – stanno andando sostanzialmente ‘ad esaurimento’, in

assenza di programmazione e di finanziamenti di nuovi interventi di rilievo.

Diversa la situazione per quanto riguarda gli interventi del comparto ‘convenzionato/agevolato’ (più specificamente orientato al soddisfacimento di fasce di reddito ‘intermedie’), sia per quanto riguarda l’offerta di alloggi da porre in vendita a prezzi convenzionati (vedi interventi in aree Peep), sia per quanto riguarda l’offerta di alloggi in locazione.

Questo, in particolare, il tema del piano per la realizzazione di 1.400 alloggi da concedere in locazione a canoni ‘calmierati’ rispetto a quelli di mercato. Il progetto si basa su un piano finanziario trentennale che prevede un iniziale finanziamento diretto per la realizzazione degli alloggi, ed un successivo autofinanziamento mediante la cartolarizzazione dei canoni di locazione.

Di questo progetto fanno parte, fra gli altri:

- un intervento di nuova edificazione di 80 alloggi nell'area Peep di Favaro, inserito nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche (costo previsto: 9 milioni di euro da reperirsi tramite alienazioni immobiliari; stato d'avanzamento: progetto definitivo/ in attesa di copertura finanziaria);
- l'acquisizione a prezzi convenzionati (1.000 euro/mq) di 50 alloggi nell'isola del Lido (fine 2006).

Con i prossimi Rapporti, una volta definite modalità e scadenze del piano, contiamo di monitorare con maggior dettaglio anche questo settore di intervento dell'Amministrazione.

¹⁹ In effetti fra gennaio e marzo 2005 risultano esser stati consegnati all'Amministrazione comunale, complessivamente, 40 alloggi: 3 dell'intervento di Mazzorbo (ex scuola Bellini) e 37 dell'intervento Castello/S. Anna (2°, 4° e 6° stralcio).

Tab. 52 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel periodo 2000-2004 (numero di alloggi)

	2000	2001	2002	2003	2004
Centro storico	127	6	2	49	-
Estuario	10	-	-	19	-
Terraferma	25	104	46	-	-
Totale comune	162	110	48	68	-

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

Tab. 53 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel periodo 2000-2004

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
- Interventi conclusi nel 2000				
S.Erasmo	E	10	Comune/Cer/Regione	775
Dorsoduro Rio Nuovo	CS	8	Legge Speciale	1.394
Castello S.Anna 1° lotto	CS	48	Legge Speciale	5.552
Cipressina via Ciardi	T	25	Comune/Cer/Regione	1.941
Giudecca Granari 1° lotto	CS	31	Edilizia Sperimentale	3.486
Cannaregio ex Saffa	CS	40	Legge Speciale	6.171
Totale alloggi		162		
- Interventi conclusi nel 2001				
Dorsoduro 1204	CS		Legge speciale	470
Giudecca 259	CS			
Ca' Emiliani	T		Comune/Cer/Regione	8.120
Via Mancini	T		Comune/Cer/Regione	1.388
Totale alloggi		110		
- Interventi conclusi nel 2002				
Castello 2483	CS	2		
Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	4.193
Totale alloggi		48		
- Interventi conclusi nel 2003				
SS.Cosma e Damiano	CS	25	Edilizia Sperimentale	5.165
Cannaregio calle del Cristo	CS	7	Legge speciale	786
San Polo/Carampane	CS	17	Legge speciale	3.770
Murano ex Agostiniane	E	19	Comune/Cer/Regione	3.020
Totale alloggi		68		
- Interventi conclusi nel 2004				
Totale alloggi		-		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 54 - Interventi comunali di edilizia residenziale pubblica in corso a dicembre 2004

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Stato Avanzamento	Importo*	Consegna/Previsione
S.Anna 1° lotto/2°str.	CS	15	Legge Speciale	Concl./in attesa di consegna	6.000	2005
S.Anna 1° lotto/4° str.	CS	13	Legge Speciale	In corso	1.500	2005
S.Anna 1° lotto/6° str.	CS	9	Legge Speciale	In corso	500	2005
S.Anna 1° lotto/5° str.	CS	18	Legge Speciale	Da appaltare	2.500	2007
Mazzorbo ex Materna	E	3	Legge Speciale	Concl./in attesa di consegna	568	2005
Cannaregio 792/Pr.Unesco	CS	4	Legge Speciale	In corso	790	2005
Murano Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	In corso	594	2005
PRU Bissuola C2.19	T	26	Accordo di Programma	In corso	2.840	2005
Lido/via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	In fase di gara	1.678	2006
Murano Conterie	E	36	Comune/Cer/Regione	Bonifiche e op. urb. in corso**	4.800	
Totale alloggi		149				

Fonte: Lavori Pubblici ed Edilvenezia.

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

** Previsione inizio lavori: fine 2006

Tab. 55 - Programmi comunali di edilizia residenziale: numero di alloggi in fase di realizzazione (dicembre 2004)

Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
59	39,6	64	43,0	26	17,4	149	100,0

Fonte: Lavori Pubblici ed Edilvenezia

I programmi Ater

Nel corso del 2004 l'Ater ha concluso, e trasmesso all'Amministrazione Comunale per le assegnazioni, due interventi di edilizia pubblica: quello di Campo Marte in centro storico (due lotti del programma complessivo, per un totale di 51 alloggi), e quello di via Bissolati in terraferma

(38 alloggi).

All'inizio del 2005 risultano in corso tre nuovi interventi di edilizia residenziale: due nell'estuario (Mazzorbo e Murano, per un totale di 18 alloggi) ed uno in centro storico (l'ultimo lotto di Campo Marte, di 32 alloggi).

Risultano inoltre in fase di avvio o di definizione:

- un programma, già finanziato, di rimessa a reddito di alloggi di risulta per un totale di 288 alloggi (190 in terraferma, 98 in centro storico);
- un intervento di nuova edificazione all'interno del Peep di Gazzera, su area ceduta dal Comune all'Ater, finanziato con fondi propri dell'ente, per un totale di 65 alloggi di edilizia convenzionata;
- l'intervento relativo al secondo Contratto di Quartiere per la zona di Altobello/via Turati, finanziato per 10 milioni di Euro dallo Stato, e per ulteriori 27 milioni di Euro da Ater, Comune, IVE e privati: si tratta di un intervento in fase di avvio (è in corso la progettazione) per la realizzazione e la

riqualificazione di edifici di edilizia residenziale di tipo misto (edilizia sovvenzionata, convenzionata, libera).

Dai programmi di intervento più recenti risulta chiaro come, nell'ambito delle trasformazioni che hanno interessato l'Ater negli anni più recenti, l'ente stia procedendo ad una progressiva 'diversificazione del prodotto', che comporterà lo spostamento di quote di offerta su mercati diversi da quello 'tradizionale' dell'edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato (mercato libero, agevolato, convenzionato, ecc.) con effetti non trascurabili, in prospettiva, sulle risorse disponibili per le assegnazioni ai sensi della legislazione regionale.

Tab. 56 - Interventi Ater trasmessi all'Amministrazione Comunale nel corso del 2004

Intervento	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Finanziamento	Importo*
Campo Marte (2 lotti)	C.S.	51	Demoliz/Ricostr.	Erp	L.457/L.67	6.081
Via Bissolati	T	38	Demoliz/Ricostr.	Erp	L.92 82 + fondi Ater	3.391

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 57 - Interventi Ater di edilizia residenziale in corso e in programma a dicembre 2004

Intervento	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Importo* Finanziamento	Stato avanz.	Previsione/Consegna
Mazzorbo	E	8	N. costr.	Erp	L.67 1.136	Op. urb. in corso	2005
Campo Marte	C.S.	32	Dem./Ric.	Erp	L.179/'92 + economie	Fase conclusiva	2005
Conterie	E	10	Dem./Ric.	Erp	Prot. Int.Com. /Cer./Reg. L.560/'93+ economie	Appaltato	2007
Altobello/Via Turati	T	84	Dem./Ric.	Tip. mista	Contr. Quart. 2/+ fonti varie	In corso di definiz.	2008
Alloggi di risulta	CS	98	Ripr.				
Alloggi di risulta	T	190	Ripr.				
Gazzera Peep	T		N. costr.	Edil. conv.	Fondi Ater		

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Mentre nel 2003 si era verificata una netta inversione rispetto all'andamento negativo che aveva caratterizzato il periodo 2000-2002, il 2004 ha fatto registrare nuovamente un rallentamento delle nuove assegnazioni, che sono state, complessivamente, 157, con una diminuzione di quasi il 35% rispetto all'anno precedente (-39% in terraferma, -31% in centro storico).

L'ultimo quinquennio, da questo punto di vista, appare dunque caratterizzato a livello comunale da due risultati particolarmente buoni, che si collocano nel 2000 (quasi 300 assegnazioni) e nel 2003; considerando separatamente le due zone, però, l'andamento descritto risulta attribuibile sostanzialmente al centro storico, poiché la

terraferma (dove il dato più evidente risulta essere piuttosto il 'minimo' del 2004) registra comunque valori molto più omogenei.

Con riferimento alle tipologie di assegnazione (considerando sia quelle su alloggi Ater, sia quelle su alloggi comunali - Erp e non Erp), nel 2004 prevalgono quelle per 'emergenza', che rappresentano (come era avvenuto anche nel 2001) la quota maggioritaria delle assegnazioni realizzate nel corso dell'anno.

Si tratta comunque, con il 70%, della percentuale più alta degli ultimi quattro anni, cui fa riscontro il peso delle assegnazioni per graduatoria che, complessivamente, non arrivano al 29% del totale (il valore più basso dal 2001).

Analizzando separatamente le due zone del territorio comunale, il peso delle assegnazioni per

emergenza in centro storico risulta ancora più elevato (oltre il 73%, considerando sia quelle per sfratto che i casi sociali), mentre quello delle assegnazioni per graduatoria (comprendendo anche i Bandi Speciali per occupanti senza titolo) supera di poco il 18%.

La situazione in terraferma si presenta nettamente più equilibrata: anche se le assegnazioni per emergenza raggiungono comunque il valore

percentuale più elevato del quadriennio (58,5%), le assegnazioni per graduatoria superano comunque il 41% delle assegnazioni complessive. Anche il tipo di emergenza si presenta molto diversificato nelle due zone: se in centro storico risultano più numerose le emergenze relative agli sfratti, in terraferma sono invece quelle riferibili alle situazioni di disagio sociale a prevalere ampiamente.

Tab. 58 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater)

	2000		2001		2002		2003		2004	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	196	66,2	69	41,8	55	37,2	126	52,5	87	55,4
Terraferma	100	33,8	96	58,2	93	62,8	114	47,5	70	44,6
Totale comune	296	100,0	165	100,0	148	100,0	240	100,0	157	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 59 - Anno 2004: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per tipologia di assegnazione*

	Centro storico		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria	12	13,8	26	37,1	38	24,2
Bandi Speciali Ost**	4	4,6	3	4,3	7	4,5
Bandi Speciali	-	-	-	-	-	-
Sfratti	49	56,3	4	5,7	53	33,8
Emergenze e casi sociali	15	17,2	37	52,8	52	33,1
Canone libero	7	8,1	-	-	7	4,5
Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	-
Totale nuove assegnazioni	87	100,0	70	100,0	157	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo

Tab. 60 - 2001-2004: Nuove assegnazioni di alloggi pubblici per tipologie di assegnazione* (valori percentuali)

	Centro storico ed estuario				Terraferma				Totale comune			
	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004	2001	2002	2003	2004
Graduatorie**	15,9	25,9	54,0	18,4	42,7	64,9	63,2	41,4	31,5	50,6	58,3	28,7
Emergenze***	71,0	57,4	29,3	73,5	57,3	28,7	34,2	58,5	63,0	44,9	31,7	66,9
Canone libero	13,0	16,7	16,7	8,1	-	-	-	-	5,5	4,5	8,7	4,5
Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	6,4	2,6	-	-	-	1,2	-
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** In questa categoria sono comprese sia le assegnazioni per graduatoria che quelle relative ai bandi speciali

*** In questa categoria sono comprese tutte le assegnazioni per emergenza (sfratti, casi sociali, altre emergenze)

Distinguendo le assegnazioni per ente proprietario dell'alloggio assegnato, risulta che nel corso del 2004, mediamente, oltre il 66% delle assegnazioni ha riguardato alloggi di proprietà comunale, mentre circa il 33% delle assegnazioni è riferibile ad alloggi di proprietà dell'Ater.

In particolare, le assegnazioni su alloggi comunali prevalgono nettamente in centro storico (dove rappresentano oltre l'88% dei casi), mentre in terraferma prevalgono le assegnazioni su alloggi Ater (con il 61,4%).

Si conferma comunque del tutto eccezionale il peso delle assegnazioni su alloggi Ater che si era registrato nel 2003, anno in cui l'Azienda aveva trasmesso disponibilità per un totale di 156

alloggi, pari al 65% del totale degli alloggi assegnati²⁰.

Considerando l'ultimo quadriennio, oltre alla 'straordinaria' disponibilità di alloggi Ater registrata nel 2003 (sia in centro storico che in terraferma), vale la pena di evidenziare da un lato il crollo delle disponibilità di alloggi comunali che si è registrato in terraferma negli ultimi due anni, dall'altro – all'opposto – la consistente disponibilità di alloggi comunali che si è prodotta in centro storico lo scorso anno.

²⁰ L'eccezionale disponibilità di alloggi registrata nel 2003 è riferibile all'accordo sottoscritto a suo tempo fra Amministrazione Comunale e Azienda circa il riutilizzo di alloggi di risulta con necessità di interventi di manutenzione.

È opportuno anche sottolineare che, poichè dal Monitor sui programmi di edilizia residenziale (vedi paragrafo precedente) non risulta che nel corso del 2004 sia stato concluso alcun intervento

comunale, è logico attribuire la quasi totalità delle disponibilità registrate, in particolare nel centro storico, agli interventi di rimessa a reddito realizzati nel corso dell'anno.

Tab. 61 - 2001-2004: nuove assegnazioni di alloggi pubblici per proprietà dell'alloggio (valori assoluti)

Anno	Centro storico ed estuario			Alloggi Ater	Terraferma		Alloggi Ater	Totale comune	
	Alloggi Ater	Alloggi comunali	Totale		Alloggi comunali	Totale		Alloggi comunali	Totale
2001	23	46	69	18	78	96	41	124	165
2002	17	38	55	33	68	101	50	106	156
2003	73	53	126	83	31	114	156	84	240
2004	10	77	87	43	27	70	53	104	157

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 62 - 2001-2004: nuove assegnazioni di alloggi pubblici per proprietà dell'alloggio (valori percentuali)

Anno	Centro storico ed estuario			Alloggi Ater	Terraferma		Alloggi Ater	Totale comune	
	Alloggi Ater	Alloggi comunali	Totale		Alloggi comunali	Totale		Alloggi comunali	Totale
2001	33,3	66,7	100,0	18,7	81,3	100,0	24,8	75,2	100,0
2002	31,0	69,0	100,0	32,7	67,3	100,0	32,1	67,9	100,0
2003	57,9	42,1	100,0	72,8	27,2	100,0	65,0	35,0	100,0
2004	11,5	88,5	100,0	61,4	38,6	100,0	33,8	66,2	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

3.2.2. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attivi nel comune di Venezia sono di due tipi: quelli derivanti dalla disciplina prevista dalle deliberazioni comunali (D.G.C. 364/'98 e 391/2001), e quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia (L.431/'98), attivi a partire dall'anno 2000.

I primi sono finanziati interamente dal comune, mentre per i secondi la legge prevede un finanziamento nazionale operato in sede di Legge Finanziaria (che viene ripartito fra le Regioni), ed una successiva ripartizione fra i comuni ad opera delle Regioni; a questa disponibilità si sommano poi le eventuali integrazioni da parte delle singole Regioni e dei Comuni.

I contributi comunali

Per quanto riguarda i contributi comunali, nel corso del 2004 si è registrata una crescita sia del numero di utenze (+29,6%, essendo passate dalle 203 attive al 31 dicembre 2003 alle 263 attive al 31 dicembre 2004) sia degli importi erogati (+33,9% in termini di spesa complessiva); da notare, tuttavia, che tale aumento è dovuto principalmente all'andamento registrato in terraferma (dove i nuclei familiari che hanno beneficiato dei contributi sono aumentati del 31,2% ovvero, in valori assoluti, dai 189 di fine 2003 ai 248 di

fine 2004), mentre la zona lagunare ha registrato solo una utenza in più rispetto all'anno precedente.

La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale, dunque, accentua ulteriormente il netto squilibrio (già evidenziato in precedenza) a favore della terraferma, che assorbe da sola il 95% della spesa complessiva. Come rilevato nel terzo Rapporto Quadrimestrale 2004, perdura la tendenza all'aumento del numero di utenze attive (e degli importi erogati complessivamente), dopo la diminuzione che si era registrata nel 2002 e in parte nel 2003 (dal massimo di 663 unità raggiunto nel corso del 2001 al minimo di 161 del terzo trimestre 2003)²¹. Evidentemente il passaggio dai contributi comunali a quelli regionali non è applicabile a tutti i casi, anche a causa della lentezza dei tempi di erogazione che caratterizza i contributi L. 431/'98 (che non consente la tempestività di intervento che le situazioni di emergenza talvolta richiedono).

²¹ Ricordiamo che nel corso del 2002, nella prospettiva di una progressiva unificazione dei due tipi di contributo – quelli disciplinati dalla L.431/98 e quelli comunali, si è tentato di operare un graduale spostamento di utenze dal primo al secondo regime.

Tab. 63 - Contributi comunali: utenze e importi erogati* nel 2004

	Utenze*	Importi**
S.Marco - S.Elena - Castello – Cannaregio	3	9.314
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo – Giudecca	8	14.159
Totale centro storico	11	23.474
Municipalità Lido/	0	0
Pellestrina/ S.P. in Volta	0	0
Murano	3	3.327
Burano	1	3.635
Totale estuario	4	6.963
Favaro Veneto -	7	16.681
Carpando – Bissuola	49	115.008
Terraglio – S.Lorenzo - XXV Aprile – Piave 1865	141	356.095
Cipressina – Zelarino – Trivignano	22	55.366
Chirignago – Gazzera	5	11.978
Municipalità Marghera	24	53.949
Totale terraferma	248	609.077
Totale comune	263	639.513

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Al 31 dicembre 2004

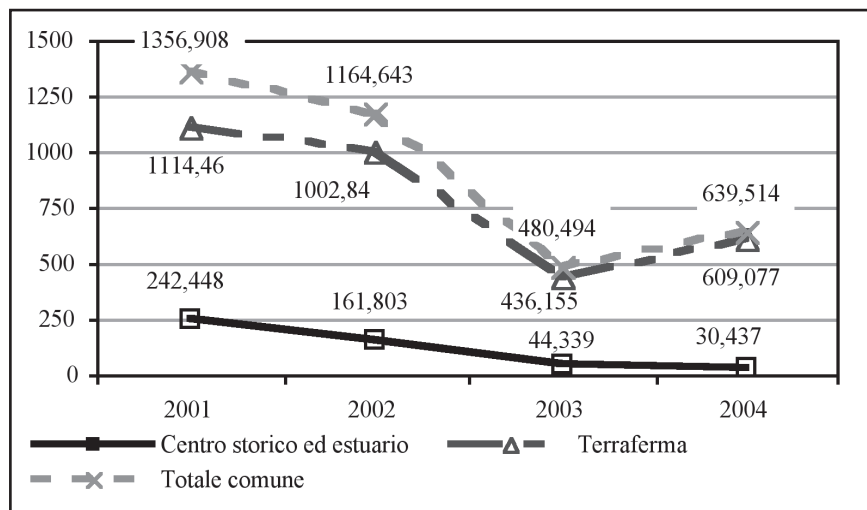
** Importi in euro, arrotondati all'unità

Tab. 64 - 1998-2004: contributi comunali all'affitto: utenze attive a fine anno

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Centro storico ed estuario	34	65	93	129	39	14	15
Terraferma	122	220	325	534	220	189	248
Totale comune	156	285	418	663	259	203	263

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

Graf. 11 - Contributi comunali: importi erogati* nel periodo gennaio 2001 dicembre 2004



* Importi in migliaia di euro

I contributi L. 431/98

Per quanto riguarda i contributi L.431/98, le domande presentate nell'ultimo bando (anno 2004) sono state 2.267, con un aumento di 11,4 punti percentuali rispetto alle 2.035 del bando precedente. Il fabbisogno complessivo, sulla base delle domande presentate, è di quasi 5,4 milioni di euro. Le domande finanziabili (dopo che sono stati esclusi i richiedenti che hanno usufruito per lo stesso periodo di un contributo all'affitto comunale, e sono stati ridefiniti in maniera

restrittiva i parametri per il calcolo del contributo con la delibera di Giunta n. 482 del 1 ottobre 2004²²) sono 1.861, ed esprimono un fabbisogno di 3,9 milioni di euro. Il contributo regionale è

²² La legge consente alle Amministrazioni comunali che integrano con propri fondi i finanziamenti dello Stato e della Regione, di rivedere i parametri per il calcolo del contributo, sia escludendo completamente quei richiedenti il cui fitto non sia superiore al "fitto sostenibile" (calcolato come una determinata quota del fitto sul 'reddito ISEE'), sia diminuendo l'importo dei contributi.

stato inferiore a 1,9 milioni di euro, e pertanto l'integrazione comunale necessaria per finanziare tutte le 1.861 domande accolte è pari a 2 milioni di euro. Al 31 dicembre 2004 l'amministrazione aveva finanziato una prima integrazione di 840 mila euro (sufficiente per pagare i contributi a 1.179 nuclei familiari) ed una seconda

integrazione (con la manovra di assestamento) di 343 mila euro, per l'erogazione del contributo ad altri 182 richiedenti.

Le ultime 501 domande, che esprimevano un ulteriore fabbisogno di 816 mila euro, sono state finanziate a gennaio 2005.

Tab. 65 - Bandi 1999-2003*: domande presentate, domande finanziate e finanziamenti complessivi

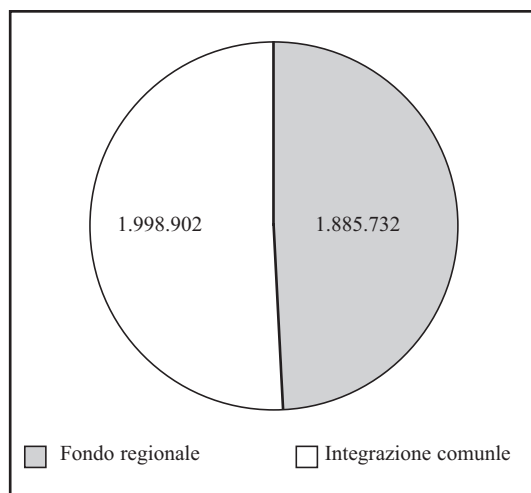
	Domande presentate			Domande finanziate			Finanziamenti complessivi**
	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune	
1999	481	914	1.395	297	538	835	1.392.368
2000	178	683	1.048	155	636	973	2.020.142
2001	427	827	1.254	397	798	1.195	2.211.000
2002	612	1.423	2.035	n.d.	n.d.	1.511	2.936.000
2003	716	1.551	2.267	n.d.	n.d.	1.861	3.884.634

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Anno relativo al canone di locazione a cui fa riferimento il contributo (solitamente l'anno di apertura del bando è quello successivo)

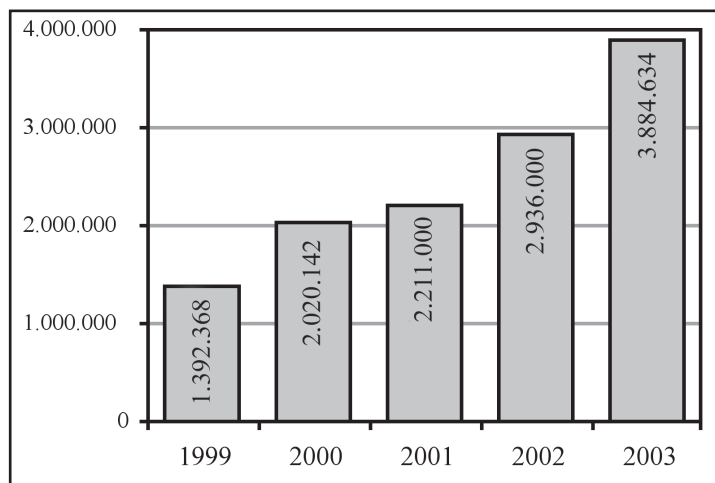
** Somma dei finanziamenti statali, regionali e comunali

Graf. 12 - L.431/'98: spesa per contributi all'affitto per fonti di finanziamento. Anno 2004



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

Graf. 13 - Bandi L.431/'98 1999-2003*: finanziamenti complessivi**



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Anno relativo al canone di locazione a cui fa riferimento il contributo (solitamente l'anno di apertura del bando è quello successivo)

** Somma dei finanziamenti statali, regionali e comunali

3.2.3. I contributi per l'acquisto e per il recupero

I contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico

All'ottavo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario – pubblicato nel corso del 2003 e chiusosi nel 2004 – hanno partecipato 514 nuclei familiari (già costituiti o di prossima costituzione), con un decremento, rispetto al bando precedente, di 142 domande (pari a -28%). È il numero più basso di domande presentate da quando esiste questo tipo di contributo. Le domande ammesse in graduatoria sono state 479 (il 93% di quelle presentate) suddivise tra la fascia A (giovani coppie)²³, con 256 domande, e la fascia B (altri nuclei), con 223 domande. Il finanziamento complessivo è pari a quasi 5,8 milioni di euro, di cui 4,5 milioni destinati ai contributi per le giovani coppie, e i rimanenti 1,3 milioni per i contributi agli altri nuclei. Le domande finanziabili, sulla base delle risorse disponibili, sono 118 (92 per la fascia A, e 26 per la fascia B). Il "tasso di soddisfacimento", inteso come rapporto tra domande finanziabili e domande ammesse in graduatoria, è del 35,9% per le giovani coppie e dell'11,7% per gli altri nuclei.

Il finanziamento medio, per entrambe le fasce, è di quasi 49 mila euro, contro i 36 mila euro del bando precedente.

Dal punto di vista anagrafico i richiedenti di fascia A hanno meno di 30 anni nel 23% dei casi (nel bando precedente questa fascia d'età aggregava ben il 61% delle domande, e nel bando del 2001 il 41% delle domande); per il 39% dei casi si trova tra i 30 e i 34 anni, per il 34% dei

casi tra i 35 e i 39 anni.

Nella graduatoria riferita agli 'altri nuclei', invece, il 69% delle domande rientra nella fascia d'età uguale o superiore ai quaranta anni (si tenga presente che il limite d'età per rientrare nella fascia A è appunto di 40 anni, e che i richiedenti al di sotto di questa età fanno spesso parte di una giovane coppia).

Le condizioni per la determinazione del punteggio sono differenti per le due fasce: per la fascia A, oltre al reddito, viene tenuta in considerazione la presenza di portatori di handicap (che non riguarda nessun caso per le domande finanziabili) e l'abitare della coppia sposata in abitazioni separate (un solo caso). Per la fascia B, oltre alla presenza di portatori di handicap (che riguarda il 27% delle domande finanziabili) sono presenti altri parametri di punteggio riferiti a condizioni di disagio abitativo, dai quali risulta che: – oltre il 42% dei soggetti richiedenti ha uno sfratto esecutivo in corso; – il 23% abita in alloggi con piano di calpestio inferiore a 1,60m sul livello del mare; – il 4% dichiara di vivere in un alloggio antigitenico o con presenza di barriere architettoniche; – quasi l'8% delle domande è rappresentato da genitori separati con minori a carico.

La fonte di reddito prevalente è quella da lavoro dipendente (rispettivamente il 60% e il 69% per le giovani coppie e per gli altri nuclei).

²³ Per giovani coppie si intendono: 1) coppie di nuova formazione (che hanno contratto matrimonio negli ultimi 5 anni); 2) giovani coppie che si impegnano a contrarre matrimonio entro 6 mesi dal rogito; 3) convivenze anagraficamente accertabili di almeno un anno. L'età massima dei richiedenti non può essere superiore ai 40 anni.

Tab. 66 – Bandi Legge Speciale 1992-2003/4 per l'acquisto della prima casa*

Bando**		Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	Domande finanziate	Finanziamento	Importo erogato
anno 1992		2.294	n.d.	131	2.643.353	2.643.353
anno 1995/6	fascia A	810	735	72	1.807.599	1.776.555
	fascia B	1.145	1018	73	1.807.599	1.769.773
anno 1997	fascia A	280	277	147	5.210.280	5.210.280
	fascia B	259	259	130	4.602.401	4.555.504
anno 1998	fascia A	566	521	76	3.098.741	3.000.329
	fascia B	839	718	48	2.065.828	1.792.403
anno 99/00	fascia A	396	366	195	7.230.397	6.932.401
	fascia B	472	395	73	3.098.741	2.590.806
anno 2001	fascia A	407	355	67	3.615.198	2.588.102
	fascia B	505	396	16	1.032.914	606.599
anno 2002	fascia A	326	294	58	4.000.000	2.744.257
	fascia B	330	282	9	1.164.569	387.353
anno 2003/4	fascia A	273	256	34	4.500.000	1.647.000
	fascia B	241	223	4	1.284.317	185.000
Totale		9.143	6.095	1.133	47.161.938	38.429.715

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Dati aggiornati al 31-03-2005

** I bandi degli anni 1992-1995/96 sono chiusi, per quanto riguarda il bando anno 1997 vi sono ancora due pratiche in corso. Le graduatorie degli altri bandi sono ancora attive

Tab. 67 - Bando 2003/4 prima casa: domande presentate e finanziate per tipologia dei richiedenti*

	Finanziamento **	Domande presentate	Domande ammesse	Domande finanziabili	Domande finanziate	Rinunciatori contributo
Fascia A: giovani coppie	4.500	273	256	92	34	0
Fascia B: altri nuclei	1.284	241	223	26	4	0
Totale	5.784	514	479	118	38	0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Dati aggiornati al 31-03-2005

** In migliaia di euro

Tab. 68 - Bando 2003/4 prima casa: domande finanziabili per classi di età

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
< 30 Anni	21	22,8	3	11,5
30-34 anni	36	39,1	3	11,5
35-39 anni	31	33,7	2	7,7
> 39 anni*	4	4,3	18	69,2
Totale	92	100,0	26	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Per la fascia A il limite massimo è di quaranta anni

Tab. 69 - Bando 2003/4 prima casa. Fascia B: domande finanziate per punteggio dichiarato

Condizioni di punteggio	v.a.	%
Presenza portatori di handicap	7	26,9
Nucleo con almeno 5 persone	1	3,8
Separati con figli minori a carico	2	7,7
Abitazioni con piano di calpestio inf. a 1,60 m sul livello del mare	6	23,1
Alloggio anti-igienico	1	3,8
Presenza barriere architettoniche	1	3,8
Sfratto esecutivo	11	42,3
Rilascio alloggio ERP	1	3,8
Totale domande finanziabili	26	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 70 - Bando 2003/4 prima casa : domande finanziate per tipologia dei richiedenti e fasce di reddito convenzionale*

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
fino a 10.000 euro	10	10,9	-	-
tra 10.000 e 15.000 euro	43	46,7	13	50,0
tra 15.000 e 20.000 euro	31	33,7	10	38,5
oltre 20.000 euro	8	8,7	3	11,5
Totale domande finanziabili	92	100,0	26	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Il reddito annuo convenzionale complessivo si determina sommando i redditi imponibili, maggiorati degli eventuali altri redditi non soggetti a dichiarazione, di tutti i componenti del nucleo familiare come risultano dalla dichiarazione fiscale diminuiti di _700,00 per ogni figlio a carico. Il reddito se prodotto da lavoro dipendente è calcolato nella misura del 60%, se prodotto da lavoro autonomo è calcolato nella misura del 90%

Tab. 71 - Bando 2003/4 prima casa: domande finanziate per tipologia dei richiedenti e per tipo di reddito

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
Lavoro dipendente	57	62,0	18	69,2
Lavoro autonomo	11	12,0	1	3,8
Misto	24	26,1	7	26,9
Totale domande finanziabili	92	100,0	26	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma

Si tratta di contributi in conto capitale, finanziati dall'Amministrazione comunale, destinati all'acquisto della prima casa in terraferma. Al 31 dicembre 2004 i bandi aperti per l'erogazione di questa tipologia di contributo erano tre, relativi rispettivamente agli anni 2001, 2002 e 2003²⁴, (per il 2004 il bando non è stato emanato).

Per quanto riguarda il primo, i contributi erogati al 31 dicembre 2004 erano 99 (dei 100 previsti). La graduatoria 'sfrattati' è esaurita con 5 contributi erogati e 9 casi che hanno rinunciato (o non avevano i requisiti necessari per ottenere il contributo) mentre quella per le giovani coppie ha ancora 1 contributo disponibile.

Dei 96 contributi previsti per il bando 2002 ne sono stati erogati 84, suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (33 contributi erogati); per gli sfrattati (5 contributi erogati)²⁵, per i single (35 contributi erogati), ed infine quella relativa a tutti gli altri nuclei familiari (con 11 contributi erogati).

Anche il bando 2003 prevede l'erogazione di 96 contributi (di 25.800 euro ciascuno) per un importo complessivo di 2.476.800 euro, suddivisi nelle stesse quattro graduatorie²⁶.

Complessivamente le domande risultate idonee – e dunque inserite in graduatoria – sono state 500, il 51% delle quali proveniente dalla categoria 'giovani coppie', il 35% dai 'single', il 13% dagli 'altri nuclei'.

Le domande della categoria 'soggetti sottoposti a sfratto' rappresentano solo l'1% delle domande totali, a fronte di una disponibilità pari al 10% dei contributi complessivi, ad ulteriore conferma della scarsa efficacia di questa forma di sostegno nei confronti di quella specifica fascia di disagio abitativo.

I contributi erogati a fine 2004 erano 47, di cui la metà a 'giovani coppie', 2 a 'sfrattati', 14 a 'single' e 7 ad 'altri nuclei'.

²⁴ Nel precedente Rapporto Annuale non era riportata la tabella relativa al bando 2001, che era virtualmente chiuso. Alcune rinunce e la restituzione di un contributo hanno invece riaperto la graduatoria.

²⁵ Che si è conclusa, visto che delle otto domande presentate cinque hanno avuto il finanziamento e tre o hanno rinunciato o sono risultate non idonee per mancanza di requisiti. I tre contributi che restano (ricordiamo che i contributi erogabili per questa tipologia di richiedenti erano otto) verranno suddivisi fra le rimanenti graduatorie

²⁶ I redditi dei nuclei familiari (per tutte le graduatorie) dovevano essere compresi tra € 20.403,30 e € 39.251,00.

Tab. 72 - Bando 2001: contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili	Contributi erogati **	B/A %
Giovani coppie	547	50	94	15,7
Sfrattati	14	50	5	100,0
Totale	561	100	99	17,8

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogati tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie

Tab. 73 - Bando 2002: contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili	Contributi erogati **	B/A %
Giovani coppie	368	29	33	10,3
Sfrattati	8	29	5	100,0
Single	234	29	35	16,2
Altri nuclei	63	9	11	19
Totale	673	96	84	14,3

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogati tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie

Tab. 74 - Bando 2003: contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili	Contributi erogati **	B/A %
Giovani coppie	253	43	24	17,8
Sfrattati	6	10	2	100,0
Single	174	29	14	17,2
Altri nuclei	67	14	7	22,4
Totale	500	96	47	19,2

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogati tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie

Tab. 75 - Bandi 2001-2003: riepilogo finanziamenti e contributi

Bando	Finanziamento complessivo	Contributi erogabili	Importo del contributo
2001	2.582.284	100	25.823
2002	2.478.994	96	25.823
2003	2.476.800	96	25.800
Totale	7.538.078	292	

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogati tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie

I contributi della Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico

Il 15° bando per gli interventi di restauro e risanamento conservativo del patrimonio immobiliare privato, chiusosi il 31 marzo 2004, è stato finanziato con quasi 10,3 milioni di euro, oltre un terzo in meno rispetto al bando precedente, che era stato finanziato per 15,8 milioni di euro.

La somma complessiva è ripartita tra finanziamenti in conto capitale²⁷ (per interventi sulle parti strutturali e comuni degli immobili) destinati a privati (8,3 milioni) e agli enti (1,1 milioni); finanziamenti in conto interessi²⁸ destinati ai privati per interventi sui singoli alloggi (0,6 milioni); finanziamenti per ascensori e servoscala (0,2 milioni).

Per quanto riguarda i contributi in conto capitale a favore di privati le domande presentate sono state 593²⁹ (9 delle quali sono state escluse), a fronte di un numero di domande effettivamente finanziabili pari a 66 (con un indice di soddisfazione³⁰ di poco superiore all'11%), per un importo medio di oltre 126 mila euro.

Le domande presentate da enti, sempre per contributi in conto capitale, sono state 34 (per complessive 257 unità immobiliari) delle quali solo una è stata esclusa. Il finanziamento consente il finanziamento di 9 domande, alle quali spettano in media quasi 122 mila euro. Il tasso di soddisfazione è in questo caso pari al 26,5%.

Le domande per contributi in conto interessi sono state 108 (8 delle quali sono state escluse), mentre quelle effettivamente finanziabili sono 22, con un tasso di soddisfazione del 20%, ed un contributo medio per domanda pari a circa 29 mila euro.

Confrontando il rapporto fra importi richiesti e finanziamenti disponibili per tipologia di contributo, la percentuale di soddisfazione è vicina all'8% per quanto riguarda i contributi in conto interessi, destinati agli interventi sui singoli alloggi, mentre si aggira attorno al 10% con riferimento ai contributi in conto capitale, sia per i privati che per gli enti.

Dal centro storico proviene il 69% delle domande per interventi in conto capitale (il 65% per quanto riguarda i privati, il 100% con riferimento agli enti), e il 77% delle domande in conto interessi

(le domande rimanenti sono ripartite fra le isole). Gli interventi finanziati in conto capitale riguardano immobili prevalentemente già abitati: gli alloggi vuoti, al loro interno, sono circa il 17% (il 13% per gli interventi destinati ai privati, ed il 41% per quelli destinati agli enti); tale percentuale sale al 77% per gli interventi in conto interessi, che sono evidentemente legati ad operazioni di acquisto dell'alloggio con successivo intervento di recupero.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, l'11% dei privati che hanno richiesto il finanziamento in conto capitale, e il 32% di quelli che hanno richiesto il finanziamento in conto interessi, hanno dichiarato di voler utilizzare l'alloggio per la locazione (le quote rimanenti sono evidentemente riferibili all'utilizzo per uso proprio).

Con il 15° bando sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo di 226 mila euro, e con due graduatorie ad hoc, anche interventi per ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria sono state presentate 7 richieste, tutte finanziabili, mentre per interventi su ascensori sono state presentate 22 domande, 2 delle quali finanziabili. A gennaio 2005 si è chiuso il 16° bando per il restauro, con un finanziamento di 18,9 milioni di euro (+ 83% rispetto al finanziamento del bando precedente), suddivisi in contributi in conto capitale (quasi 15 milioni per i privati e 1,6 milioni per gli enti), contributi in conto interessi (1,6 milioni) e contributi per ascensori e servoscala (circa 660 mila euro).

²⁷ Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici la cui vetustà sia di almeno 30 anni (con esclusione delle unità immobiliari utilizzate e/o destinate come strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere) relativi a: 1. strutture portanti delle unità edilizie, compreso il ripristino delle murature portanti anche sommerse, ove degradate e pericolanti; 2. intonaci esterni e i rivestimenti nonché le opere necessarie ad evitare la risalita dell'umidità lungo le murature; 3. manti di copertura, nonché le sottostanti strutture, se degradate, e le sovrastrutture; 4. vani scale; 5. le altre parti comuni delle unità edilizie.

²⁸ Per interventi di manutenzione, restauro e risanamento su singole unità immobiliari, che non siano destinate a strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere, comprese in edifici la cui vetustà sia almeno di 30 anni.

²⁹ Il numero di domande corrisponde al numero di edifici interessati agli interventi, mentre gli alloggi compresi al loro interno erano 2.196.

³⁰ Calcolato come rapporto tra domande finanziabili e domande ammesse in graduatoria.

Il quadro riassuntivo dei finanziamenti di Legge Speciale destinati al recupero del patrimonio abitativo, dai primi Bandi ad oggi, evidenzia che:

- complessivamente, le disponibilità finanziarie più elevate si sono avute nell'anno 1996 e, successivamente, negli anni compresi fra il 2000 e il 2003;
- il 2004 è uno degli anni nei quali il livello dei finanziamenti è risultato più basso, mentre il 2005 segna una forte ripresa;
- fra interventi in conto interessi e interventi in conto capitale il rapporto è sempre ampiamente favorevole a questi ultimi. Mediamente, la percentuale di finanziamenti destinati ad interventi in conto interessi è stata pari all'11,5% del totale: la quota più bassa è quella del 15° bando (6,2%), quella più alta è del 5° bando (26%). Tolti questi due estremi, le quote degli altri bandi oscillano fra il 9% e il 17%.

Tab. 76 - Bando 2004 per il recupero: finanziamenti per tipologia del contributo

Bando	Anno	Conto capitale		Conto interessi	Conto capitale	Totale contributi
		Privati	Enti	Privati	Ascensore/servoscala	
15	2004	8.331.000	1.095.000	634.000	225.697	10.285.697

Fonte: Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 77 - Bando 2004 per il recupero: domande presentate e finanziabili per tipologia del contributo

	Privati		Conto capitale		Conto interessi
	Unità edilizie	Unità immobiliari*	Unità edilizie	Unità immobiliari*	Privati
					Unità immobiliari
Domande presentate	593	2.196	34	257	108
di cui escluse	9	-	1	-	8
Domande finanziabili	66	325	9	59	22

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Si tratta degli alloggi compresi negli edifici oggetto di richiesta di intervento

Tab. 78 - Bando 2004 per il recupero: domande finanziabili per tipologia di contributo e per quartiere

	Privati		Conto capitale		Conto interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	27	40,9	4	44,4	13	59,1
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	16	24,2	5	55,6	4	18,2
Lido	10	15,2	-	-	2	9,1
Pellestrina	4	6,1	-	-	2	9,1
Murano	2	3,0	-	-	-	-
Burano	7	10,6	-	-	1	4,5
Totale comune	66	100,0	9	100,0	22	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 79 - Bando 2004 per il recupero. Interventi finanziati: unità immobiliari* per tipologia del contributo e utilizzo degli alloggi

	Privati		Conto capitale		Conto interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Alloggi vuoti	40	13,1	21	41,2	17	77,3
Alloggi occupati	266	86,9	30	58,8	5	22,7
Totale alloggi	306	100,0	51	100,0	22	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari comprese nei fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

Tab. 80 - Bando 2004 per il recupero. Interventi finanziati: unità immobiliari* per destinazione d'uso

	Privati		Conto capitale		Conto interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Locate o da locare	35	11,4	48	94,1	7	31,8
Destinate o da destinare a residenza principale	271	88,6	3	5,9	15	68,2
Totale unità immobiliari	306	100,0	51	100,0	22	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari comprese nei fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

Tab. 81 - Bando 2005 per il recupero: finanziamenti per tipologia del contributo

Bando	Anno	Conto capitale		Conto interessi	Conto capitale	Totale finanziamenti*
		Privati	Enti	Privati	Ascensore/servoscala	
16	2005	14.981.112	1.611.892	1.611.892	658.537	18.863.433

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* A questi contributi vanno aggiunti 100.000 euro finanziati dall'Amministrazione Comunale per interventi sostitutivi

Tab. 82 - Bandi Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo: finanziamenti e domande finanziate

Bando	Anno	Finanziamenti*				Domande finanziate/finanziabili**		
		Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori	Totale	Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori
1° e 2°	1985/87	8.792	848	n.p.	9.640	301	58	
3°	1989	5.036	818	n.p.	5.854	134	50	
4°	1990	2.965	623	n.p.	3.588	94	38	
5°	1992	2.730	972	n.p.	3.702	143	38	
6°	1993	5.618	1.118	n.p.	6.736	158	66	
7°	1994	6.543	773	n.p.	7.316	188	46	
8°	1996	12.808	2.066	n.p.	14.874	232 (343)	77 (224)	
9°	1997	8.115	1.770	n.p.	9.885	161 (249)	52 (156)	
10°	1998	8.676	955	n.p.	9.631	133 (214)	34 (94)	
11°	2000	12.693	2.169	622	15.484	127 (176)	28 (128)	7 (21)
12°	2001	13.576	1.033	258	14.867	112 (199)	11 (57)	2 (11)
13°	2002	14.177	1.717	490	16.384	79 (171)	20 (66)	5 (25)
14°	2003	13.747	1.580	424	15.751	35 (159)	2 (55)	5 (15)
15°	2004	9.426	634	226	10.286	6 (76)	(22)	1 (9)
16°	2005	16.593	1.612	659	18.864	(192)	(38)	(24)
Totale		141.495	18.688	2.679	162.862	1.903 (2.797)	520 (1.136)	20 (105)

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

** I bandi effettivamente chiusi sono i primi sette; per quelli successivi viene riportato sia il numero di domande già finanziate che (entro parentesi) il numero di domande finanziabili in base alle disponibilità