

XII Rapporto Annuale Monitor 2007

*Il presente lavoro è stato curato da Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo e Francesco Sbeti di Sistema Snc
Antonella Faggiani e Federica Di Piazza di Mesa Srl*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Marta Bertolissi, Marco Bocca, Ezio Ceolin, Guido Iannaccone, Maria Maso,
Piergiorgio Pilloni, Edvige Porcellanto Davide Rizzo e Silvia Rizzoli delle Politiche della Residenza,
Olga Berengo e Stefania Barbado del Servizio Emergenze Sociali e Contributi,
Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità,
Dario Zoli del Servizio Statistica e Ricerca,
Alessandro Perinelli, Michele Dal Zin e Silvia Peretto dell'Ufficio Contributi della Legge Speciale,
Gabriele Manente di Venis,
Maurizio Camoli, Riccardo Cianchetti, Claudio Michieletto,
Matteo Negro e Luigi Zeno di Edilveneziana,
Tiziano Miolo, Domenico Contarin e Adriano Bosello dell'Ater,
Maria Pina Puliafito dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di Venezia,
Giordano Pollonio del Tribunale di Venezia,
Elena Parolo e Nicola Calenda di Sistema S.N.C.
Daniela Ferro e Francesco Semenzato di Vesta,
Mauro Finato e Ezio Della Palma dell'Enel,
ed inoltre le seguenti Agenzie Immobiliari:
Studio immobiliare Rio Alto S.R.L.; Agenzia Immobiliare Hause;
Agenzia Immobiliare Serena; Immobiliare G & G;
Sant'Angelo Agenzia d'affari; Agenzia Grimaldi; Centro Casa Venezia S.A.S.;
Immobiliare Uscotti; House Deal Consulting S.R.L.;
Immobiliare Bevilacqua S.A.S.; Agenzia Immobiliare Retta S.A.S. di Dotto G. & C.;
Spagnolo Immobiliare di Familiari Antonino; Edil Nordest S.R.L.;
Arte Casa Intermediazioni Immobiliari S.A.S.;
Agenzia Immobiliare San Marco S.R.L.; Antoniana Case Due S.R.L.;
Ag. Imm.re Il Mediatore S.A.S. di Berton L. e Paggiarin C.*

Monitor 2007

1. Le dinamiche demografiche	11
2. Il mercato abitativo	16
2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo	16
2.2. Il mercato immobiliare	17
2.3. Andamento delle procedure di sfratto	26
2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: affittacamere e Bed&Breakfast	28
3. Le politiche pubbliche	31
3.1. La domanda	31
3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica	31
3.1.2. La domanda di assistenza allo sfratto	32
3.2. L'offerta	33
3.2.1. Il patrimonio pubblico	33
Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	33
I nuclei assegnatari di alloggi comunali	34
Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali	35
I programmi di edilizia residenziale pubblica	36
Nuove assegnazioni di alloggi pubblici	41
3.2.2. I contributi all'affitto	42
I contributi comunali	42
I contributi L.431/98	43
3.2.3. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	44
3.2.4. Il bando speciale per giovani e giovani coppie	45
3.2.5. I contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	45
3.2.6. I contributi della Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico	46

Scenari e approfondimenti

A. Scenari d'intervento per la questione abitativa	49
B. Indagine sulle caratteristiche delle strutture ricettive extralberghiere registrate presso l'Ufficio Attività Produttive del centro storico del Comune di Venezia ..	57

Dopo anni e anni in cui il tema casa era sparito dalle agende politiche, finalmente nel corso del 2007 qualcosa è cambiato, se non altro nella consapevolezza che il disagio abitativo, lungi dall'essersi attenuato, si è esteso ad ampie fasce della popolazione a causa della forte incidenza degli affitti e dei mutui sui redditi, dell'insicurezza sulla stabilità della locazione, della progressiva contrazione dell'offerta residenziale pubblica.

La perdita del potere d'acquisto dei redditi, la precarietà del lavoro, i flussi immigratori, la mobilità familiare sono le cause che determinano il crescere di una domanda abitativa che sempre più tende a rivolgersi alla Pubblica Amministrazione.

La costituzione del Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative ha rappresentato il segnale tangibile di una svolta in questa materia: il Governo (rappresentato dai Ministri delle Infrastrutture, della Solidarietà Sociale, delle Politiche Giovanili, delle Politiche per la Famiglia e dell'Economia), le Regioni, i Comuni, i rappresentanti della proprietà e quelli dell'inquinato, le forze economiche e quelle sociali, si sono ritrovati concordi nell'analisi della situazione e nel determinare le priorità d'intervento. Ci sono state alcune prime risposte legislative e, soprattutto, lo stanziamento di risorse che, seppure del tutto inadeguate alle esigenze, hanno segnato una direttrice su cui proseguire. Importante, soprattutto, il riferimento alle aree a forte tensione abitativa. E' fondamentale che venga data continuità a questo impegno. E' necessario, innanzitutto, puntare al superamento del gap nei confronti degli altri Paesi Europei: in Italia solo il 20% degli alloggi è destinato all'affitto e questa marginalità del mercato è la causa prima del disagio abitativo.

In questo quadro, le politiche abitative per la casa del Comune di Venezia devono considerare, oltre che la domanda, ancora largamente inevasa, riferita all'ERP (che da anni non beneficia più di finanziamenti), quella, sempre più diffusa e complessa, di chi non riesce più a pagare un affitto a libero mercato, di chi ha l'esecuzione di uno sfratto, dei giovani che non ce la fanno ad uscire dall'abitazione di famiglia, di chi stenta a pagare le rate del mutuo, dei separati, degli immigrati, di coloro che per ragioni di studio o di lavoro cercano un alloggio temporaneo.

A Mestre si è costruito molto negli ultimi anni ma l'espansione del mercato non ha corrisposto, se non in piccola parte, alla domanda abitativa. Proprio per questo, l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare un piano che prevede importanti insediamenti di alloggi da locare a canone sostenibile. L'obiettivo non è solo quello di poter disporre di un adeguato numero di alloggi ma anche quello, ambizioso, di concorrere, attraverso l'edilizia residenziale

comunale, alla riqualificazione urbana. Non solo case, quindi, ma aree di grande qualità, con servizi, verde, collegamenti. In questi insediamenti dovrà essere garantito quel mix sociale indispensabile per assicurare qualità. Il soggetto attuatore degli interventi di social housing è l'IVE, Società costituita dal Comune. A Venezia la situazione è molto, molto più complicata, sia per l'impossibilità, per la stragrande parte dei cittadini, di accedere al mercato residenziale privato, sia perché le poche aree in cui costruire non sono ancora nelle disponibilità dell'Amministrazione: dall'area di Sant'Elena, demaniale, il cantiere ACTV si sposterà quando sarà terminata la costruzione del nuovo cantiere al Tronchetto; a Santa Marta, l'Italgas (proprietario dell'80% dell'area) deve procedere alle bonifiche.

La situazione è pesantemente aggravata a causa delle pressioni della domanda turistica, fortemente concorrenziale nei confronti della domanda espressa dai residenti e dai fruitori tradizionali (studenti e lavoratori che, pur non avendo in tasca la carta d'identità, vivono con continuità in città). Nei mesi scorsi abbiamo presentato uno specifico rapporto dell'Osservatorio Casa su questo tema (Spazi sottratti alla residenza. Indagine sulle strutture ricettive extralberghiere) e un approfondimento è in corso.

Sta proseguendo, a cura di Edilveneziana, il programma di recupero degli alloggi sfitti, cofinanziato dal Ministero delle Infrastrutture. La rimessa a reddito degli alloggi ha consentito di assegnare a nuovi affittuari un centinaio di alloggi nel corso del 2007.

Fondamentale per lo sviluppo del patrimonio abitativo pubblico è la norma introdotta dalla Legge Finanziaria 2008, che prevede che negli strumenti urbanistici siano definiti ambiti in cui la trasformazione è subordinata alla cessione gratuita di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale. La stessa Legge prevede l'immediata operatività della perequazione urbanistica. Si tratta di innovazione importanti che consentiranno di incrementare l'offerta residenziale pubblica. Anche con questo XII Rapporto Annuale, intendiamo offrire un'informazione puntuale sui problemi e prospettive delle politiche abitative nella nostra città, utile, si spera, a quanti operano in questo settore. Il Rapporto vuole, inoltre, essere uno strumento di rendicontazione di quanto fatto dall'Assessorato: a fronte del crescente disagio abitativo un'informazione puntuale e trasparente rappresenta un dovere a cui intendiamo attenerci scrupolosamente.

Presentazione

*Mara Rumiz,
Assessore alle
Politiche della
Residenza,
del Patrimonio,
dei Lavori Pubblici
di Venezia*

Monitor 2007

Nel corso del 2007 la popolazione residente nel comune di Venezia è aumentata di 59 unità. Considerando solo le componenti demografiche¹ – naturale e migratoria – la crescita è stata dello 0,08% (+203 residenti in valori assoluti). Specificamente l'aumento dei residenti è imputabile al saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) che ha segnato un +5,3‰, mentre il saldo naturale (differenza tra

nati e morti), ha registrato un valore negativo, pari a -4,5‰.

Le diverse zone del territorio comunale, comunque, si differenziano sia per l'intensità dei fenomeni demografici sia, in certi casi, per il loro segno. Riportiamo pertanto di seguito l'analisi disaggregata per zone.

1. Le dinamiche demografiche

¹ Al netto della differenza tra iscritti e cancellati d'ufficio.

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2007

	Popolazione			Nuclei familiari		
	v.a.	var. media		v.a.	var. media	
		2007/06	97/2007 *		2007/06	97/2007 *
Municipalità Venezia-Murano-Burano	69.656	-1,33	-1,21	35.346	-0,26	-0,39
Municipalità Lido-Pellestrina	21.688	-0,14	-0,81	9.777	0,89	0,04
Municipalità Favaro-Veneto	23.488	1,43	-0,10	10.165	2,17	0,87
Municipalità Mestre-Carpenedo	88.176	0,23	-0,27	42.282	1,66	0,74
Municipalità Chirignago-Zelarino	37.682	1,24	0,36	16.615	3,00	1,33
Municipalità Marghera	28.303	0,11	-0,28	13.224	1,26	0,80
Centro storico	60.755	-1,39	-1,21	31.435	-0,32	-0,38
Estuario	30.589	-0,37	-0,93	13.688	0,70	-0,12
Terraferma	177.649	0,58	-0,12	82.286	1,93	0,88
Comune**	268.993	0,02	-0,47	127.409	1,23	0,45

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

* L'Estuario è stato calcolato senza il Cavallino

** Esclusi i senza fissa dimora

Centro storico

Nel corso dell'anno le nascite sono state 440, mentre le morti 911, con un saldo naturale che è stato pari a -7,7‰ (il valore più basso di tutto il comune). Il fatto è dovuto ovviamente alla diversa struttura per età della città storica, mediamente più vecchia rispetto a quella delle altre zone del comune (come è evidenziato anche da indicatori analitici quali l'età media – che nel centro storico è di 49 anni, contro i 48 delle isole dell'estuario e i 46,4 della terraferma – e l'indice di vecchiaia, ossia il rapporto tra residenti con più di 64 anni e quelli con meno di 15 anni, che è stato pari a 2,76 mentre nelle altre due zone del comune ha segnato valori pari a 2,4 e 2,07).

Il saldo migratorio *interno* del centro storico (che considera gli scambi di residenti con le altre zone del territorio comunale) è stato pari al -9,9‰, il valore più negativo degli ultimi venti anni. Nel corso del 2007 infatti oltre mille residenti della città storica hanno trasferito la propria residenza in altre zone del comune: il 43% nella municipalità di Mestre-Carpenedo, il 22% al Lido, il 13% a Marghera e il 22% distribuito nelle altre municipalità, mentre i cittadini che si sono trasferiti nella città storica dalle altre zone del comune sono stati 407 (provenienti per la maggior parte dalla municipalità di Mestre-Carpenedo: 41% e dal Lido: 27%).

Il saldo migratorio *esterno* di questa zona (che considera i movimenti di popolazione con le aree esterne al territorio comunale) ha registrato un valore pari a +5,5‰, con 1.282 immigrati e 894

emigrati. Il buon andamento del saldo migratorio esterno è dovuto alla componente straniera che ha segnato un +7,7‰, mentre il saldo migratorio esterno dovuto alla componente italiana è stato negativo (-2,2‰).

Estuario

Nell'estuario il saldo naturale ha subito un peggioramento, passando dal -5,4‰ degli anni 2004-2005 al -6,3‰ del 2006 al -7,3‰ del 2007. Il saldo migratorio interno è invece migliorato, avendo segnato un +2,0‰ contro il +0,2‰ dell'anno precedente, in particolare grazie al saldo positivo che il Lido ha avuto nei confronti del centro storico. Un significativo miglioramento si è registrato anche per il saldo migratorio esterno che è passato dal -4,4‰ del 2006 al +1,8‰ del 2007. Anche in questo caso il buon risultato del saldo migratorio è dovuto alla componente straniera (+6,2‰) mentre la componente italiana è risultata negativa (-4,4‰). Ciò ha consentito all'estuario di ridurre la perdita di popolazione, che nei due anni precedenti era stata superiore al 10‰ (precisamente -11,1‰ nel 2005 e -10,6‰ nel 2006), al -3,6‰.

Terraferma

Nel 2007 si è registrato un leggero peggioramento del saldo naturale, che è passato dal -2,7‰ dello scorso anno al -2,9‰ del 2007. Il saldo migratorio interno non presenta variazioni significative rispetto all'anno precedente, attestandosi a +3,1‰, mentre il

saldo migratorio esterno segna un aumento consistente rispetto a quello del 2006, passando dal +1,3‰ al +5,8‰. Come per le altre due zone del comune il saldo positivo è dovuto esclusivamente alla componente straniera, che ha fatto registrare un saldo di +13,8‰, mentre la differenza tra immigrati ed emigrati di nazionalità italiana è stata negativa (-8,8‰). La terraferma nel suo insieme registra un saldo demografico totale positivo (+6,0‰), ma con una certa articolazione interna: tutte le municipalità hanno incrementato nel corso del 2007 la loro popolazione, in particolare quelle di

Favaro (+14,8‰) e di Chirignago-Zelarino (+12,6‰, con l'incremento concentrato nell'ex Quartiere di Chirignago-Gazzera), grazie a valori molto elevati del saldo migratorio interno; le municipalità di Mestre Centro e di Marghera hanno invece perso popolazione nei confronti delle altre zone del comune (i saldi migratori interni sono stati, rispettivamente, pari a -2,7‰ e -0,5‰) ma tale perdita è stata più che compensata da valori positivi del saldo migratorio esterno (+10,2‰ a Mestre e +5,8‰ a Marghera).

Tab. 2 – Saldi demografici per 1.000 abitanti. Anni 2001-2007

Zona	Anno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio esterno	Totale saldo migratorio	Saldo naturale	Totale saldo demografico
Centro storico	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
	2005	-8,8	1,6	-7,2	-7,1	-14,2
	2006	-8,5	5,1	-3,5	-7,6	-11,0
	2007	-9,9	5,5	-4,4	-7,7	-12,1
Estuario	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
	2005	0,3	-6,1	-5,8	-5,4	-11,1
	2006	0,2	-4,4	-4,2	-6,3	-10,6
	2007	2,0	1,8	3,8	-7,3	-3,6
Terraferma	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
	2005	3,1	0,4	3,4	-3,0	0,4
	2006	3,0	1,3	4,3	-2,7	1,5
	2007	3,1	5,8	8,9	-2,9	6,0
Totale comune	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
	2005		-0,1	-0,1	-4,2	-4,3
	2006		1,5	1,5	-4,3	-2,8
	2007		5,3	5,3	-4,5	0,8

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

I dati confermano processi demografici che già, come Osservatorio Casa, avevamo evidenziato, e più precisamente:

- i movimenti della popolazione residente all'interno del comune sono caratterizzati: da forti flussi in uscita dalla città storica verso la terraferma, in particolare verso la municipalità di Mestre-Carpendo, e verso il Lido, ma anche verso Marghera (in questo caso sono soprattutto gli stranieri che spostano la loro residenza). Ma anche la municipalità di Mestre-Carpenedo segna un saldo migratorio interno negativo perché il saldo positivo con il centro storico non compensa la forte perdita di residenti nei confronti delle altre aree della terraferma, in particolare verso le municipalità

di Favaro e Chirignago-Gazzera;

- si conferma un saldo migratorio negativo con gli altri comuni della provincia (in particolare quelli della prima corona) e con le altre province del Veneto per tutte le zone del comune, con valori elevati soprattutto per la terraferma;
- il saldo migratorio con l'estero è positivo per tutte le zone del comune, con valori notevoli nelle municipalità di Mestre-Carpenedo e, soprattutto, di Marghera. In effetti gli stranieri residenti sono aumentati, nel corso del 2007, di quasi il 18% a livello comunale, con incrementi in termini percentuali superiori al 20% nell'estuario e in terraferma, mentre il centro storico ha registrato un aumento molto

più contenuto (pari al 3,2%). La percentuale di stranieri residenti sul totale della popolazione è arrivata al 7,4% per quanto riguarda l'intero comune, e al 12,1% a Marghera, che si conferma la zona con il più alto tasso di cittadini stranieri. Bisogna comunque sottolineare che nel 2007 sono entrati a far parte dell'Unione Europea la Bulgaria e la

Romania, favorendo l'ingresso di cittadini da questi due Paesi (in particolare dalla Romania); basti pensare che un terzo dell'incremento degli stranieri residenti che si è registrato nel corso del 2007 è ascrivibile a questo paese, che ha visto raddoppiare la sua presenza in città dai 1.059 residenti del 2006 ai 2.092 del 2007.

Tab. 3 - Immigrati per zone di provenienza. Anno 2007

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Interni al comune	410	290	639	1.234	919	455	411	362	869	1.642
Provincia	130	32	139	471	312	174	117	45	1.096	1.258
Regione	253	39	75	390	122	73	247	45	660	952
Italia	376	83	85	483	150	164	350	109	882	1.341
Estero	607	176	210	1.464	400	513	568	215	2.587	3.370
Totale immigrati	1.776	620	1.148	4.042	1.903	1.379	1.693	776	6.094	6.921

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Tab. 4 - Emigrati per zone di destinazione. Anno 2007

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Interni al comune	981	261	303	1.479	450	473	1.017	298	327	1.642
Provincia	329	67	319	978	631	509	247	149	2.437	2.833
Regione	284	42	118	546	165	103	267	59	932	1.258
Italia	320	98	49	360	85	103	308	110	597	1.015
Estero	129	35	11	152	23	46	123	41	232	396
Totale emigrati	2.043	503	800	3.515	1.354	1.234	1.962	657	4.525	5.502

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Tab. 5 - Saldi migratori per 1.000 residenti per zone di provenienza e destinazione. Anno 2007

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Interni al comune	-8,1	1,3	14,4	-2,8	12,5	-0,6	-9,9	2,1	3,1	0,0
Provincia	-2,8	-1,6	-7,7	-5,8	-8,5	-11,8	-2,1	-3,4	-7,6	-5,9
Regione	-0,4	-0,1	-1,8	-1,8	-1,1	-1,1	-0,3	-0,5	-1,5	-1,1
Resto Italia	0,8	-0,7	1,5	1,4	1,7	2,2	0,7	0,0	1,6	1,2
Estero	6,8	6,5	8,5	14,9	10,1	16,5	7,3	5,7	13,3	11,1
Totale	-3,8	5,4	14,9	6,0	14,7	5,1	-4,4	3,9	8,9	5,3

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Tab. 6 - Stranieri residenti al 31 dicembre. Anni 2002-2007

Municipalità e zone	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Var %	Var %	% stran.
							2007/ 2002	2007/ 2006	su pop. res.
Venezia-Murano-Burano	2.094	2.871	3.247	3.203	3.399	3.525	68,3	3,7	5,1
Lido-Pellestrina	444	557	621	632	674	823	85,4	22,1	3,8
Favaro-Veneto	323	549	668	809	1.011	1.256	288,9	24,2	5,3
Mestre-Carpenedo	2.510	4.040	5.214	6.132	6.946	8.348	232,6	20,2	9,5
Chirignago-Zelarino	598	1.002	1.417	1.761	2.029	2.550	326,4	25,7	6,8
Marghera	802	1.315	1.841	2.232	2.900	3.431	327,8	18,3	12,1
Centro Storico	2.028	2.768	3.140	3.084	3.285	3.391	67,2	3,2	5,6
Estuario	510	660	728	751	788	957	87,6	21,4	3,1
Terraferma	4.233	6.906	9.140	10.934	12.886	15.585	268,2	20,9	8,8
Totale comune	6.771	10.334	13.008	14.769	16.959	19.933	194,4	17,5	7,4

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Tab. 7 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2007 per cittadinanza. Valori assoluti

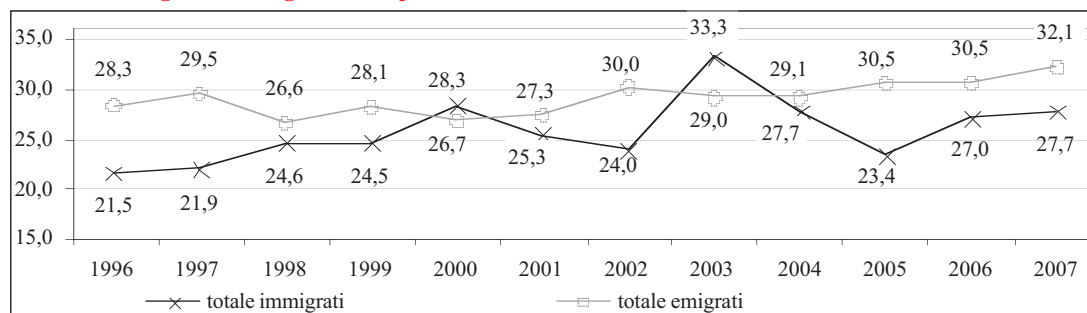
Municipalità/Zona	Extra		Africa	America		Asia	Oceania	Apolide/ ignota	Totale
	Unione Europea	Unione Europea		del nord	latina				
Venezia-Murano-Burano	1.002	866	217	127	223	1.072	13	5	3.525
Lido-Pellestrina	252	289	44	16	66	154	2	0	823
Favaro-Veneto	234	501	169	1	85	264	1	1	1.256
Mestre-Carpenedo	1.250	3.020	523	29	273	3.246	4	3	8.348
Chirignago-Zelarino	428	1.292	212	4	50	561	1	2	2.550
Marghera	530	1.182	280	6	90	1.342	0	1	3.431
Centro Storico	951	829	210	121	202	1.061	12	5	3.391
Estuario	303	326	51	22	87	165	3	0	957
Terraferma	2.442	5.995	1.184	40	498	5.413	6	7	15.585
Totale comune	3.696	7.150	1.445	183	787	6.639	21	12	19.933

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

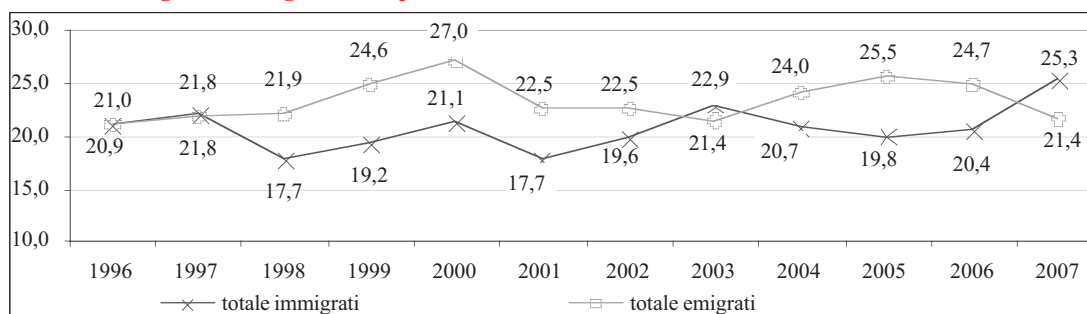
Tab. 8 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2007 per cittadinanza. Valori percentuali

Municipalità/Zona	Extra		Africa	America		Asia	Oceania	Apolide/ ignota	Totale
	Unione Europea	Unione Europea		del nord	latina				
Venezia-Murano-Burano	28,4	24,6	6,2	3,6	6,3	30,4	0,4	0,1	100,0
Lido-Pellestrina	30,6	35,1	5,3	1,9	8,0	18,7	0,2	-	100,0
Favaro-Veneto	18,6	39,9	13,5	0,1	6,8	21,0	0,1	0,1	100,0
Mestre-Carpenedo	15,0	36,2	6,3	0,3	3,3	38,9	0,0	0,0	100,0
Chirignago-Zelarino	16,8	50,7	8,3	0,2	2,0	22,0	0,0	-	100,0
Marghera	15,4	34,5	8,2	0,2	2,6	39,1	0,0	0,0	100,0
Centro Storico	28,0	24,4	6,2	3,6	6,0	31,3	0,4	0,1	100,0
Estuario	31,7	34,1	5,3	2,3	9,1	17,2	0,3	-	100,0
Terraferma	15,7	38,5	7,6	0,3	3,2	34,7	0,0	0,0	100,0
Totale comune	18,5	35,9	7,2	0,9	3,9	33,3	0,1	0,1	100,0

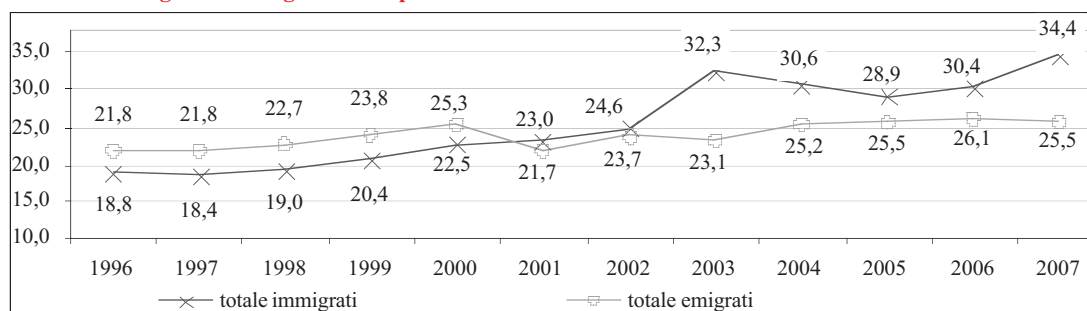
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Graf. 1 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 residenti nel centro storico. Anni 1996-2007

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Graf. 2 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 residenti nell'estuario. Anni 1996-2007

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

Graf. 3 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti in terraferma. Anni 1996-2007

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca – Comune di Venezia

2. Il mercato abitativo

2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo

L'Osservatorio Casa da tempo utilizza i dati forniti dalle società erogatrici di servizi a rete per elaborare dati e interpretazioni utili a definire le modalità d'uso del patrimonio abitativo e cioè la valutazione della consistenza degli alloggi abitati da residenti e non residenti.

Le società di erogazione di servizi, per ragioni legate alla modalità di registrazione delle fatturazioni, così come alle modifiche introdotte dai processi di liberalizzazione del mercato e alle innovazioni tecnologiche, hanno fornito negli ultimi anni dei dati che rendono sempre più complessa la valutazione e la comparabilità tra gli stessi. Queste ragioni, già evidenziate nei Rapporti dell'Osservatorio Casa degli scorsi anni, consentono comunque di valutare quello che abbiamo chiamato il "modello d'uso del patrimonio abitativo" e le caratteristiche che assume nelle diverse parti della città.

Consistenza delle utenze

Le tabelle seguenti evidenziano come al 2007 la misurazione della consistenza delle utenze

domestiche, corrispondenti alle abitazioni, sia significativamente diversa tra ENEL e VESTA: sono infatti pari a 141.500 per la prima e 136.768 per la seconda.

Gli scostamenti più significativi si registrano nella consistenza delle unità immobiliari, in particolare nella terraferma e nell'estuario, mentre più omogeneo è il dato del centro storico e nel peso delle utenze intestate a non residenti. In proposito vanno precisate alcune questioni che possono incidere in maniera significativa in questo processo:

- le diverse modalità di fatturazione e la presenza di utenze miste e commerciali anche in casi di unità destinate ad abitazioni considerate diversamente dai due fornitori considerati;
- la diversa maggiorazione dei costi rispettivamente di energia elettrica ed acqua nel caso di utenze non residenti²;
- la presenza in molti casi del contratto (Vesta e Enel) al proprietario dell'abitazione ceduta in affitto temporaneo.

² Si precisa che nel caso delle forniture di Enel e Vesta, per non residente si intende l'intestatario di un contratto per una abitazione diversa da quella in cui risiede, mentre per l'Istat non residente è chi non risiede nel comune.

Tab. 9 - Forniture attive Enel nel comune di Venezia. Anno 2007

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Residenti	29.701	72,7	13.167	80,8	74.838	88,7	117.859	83,3
Non residenti	11.166	27,3	3.127	19,2	9.501	11,3	23.794	16,8
Totale	40.867	100,0	16.294	100,0	84.339	100,0	141.500	100,0

Fonte: elaborazione su dati Enel

Tab. 10 - Forniture attive Vesta nel comune di Venezia. Anno 2007

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Residenti	34.383	84,1	12.850	91,9	79.661	97,2	126.884	92,8
Non residenti	6.482	15,9	1.127	8,1	2.265	2,8	9.884	7,2
Totale	40.865	100,0	13.977	100,0	81.926	100,0	136.768	100,0

Fonte: elaborazione su dati Vesta

Qualora si passi dai valori assoluti alla distribuzione percentuale, si evidenzia come:

- esista una profonda differenza nel modello d'uso abitativo tra residenti e non residenti, non assimilabile ad un "modello urbano normale", nel centro storico le cifre stanno a dimostrare che, nel patrimonio abitativo intestato a non residenti, a fianco di utilizzatori costituiti da lavoratori e persone in mobilità residenziale, troviamo una quota sicuramente rilevante di studenti e seconde case ad uso turistico. Processo quest'ultimo che si incrocia con il crescente fenomeno degli alloggi ad uso turistico, affittacamere e Bed & Breakfast;
- la quota di non residenti, pur valutabile diversamente da Enel (16,8%) e Vesta (7,2%) se considerata nell'intero comune, nel centro storico risulta assai più elevata, pari al 27,3% per Enel e al 15,9% per Vesta.

La crescita del patrimonio abitativo e l'evoluzione del comparto dei non residenti

La dinamica del fenomeno, così come viene registrato dalle società fornitrici di servizi in rete, negli ultimi tre anni evidenzia una crescita del patrimonio abitativo che coinvolge sia le abitazioni occupate da utenti residenti che quelle occupate da utenti non residenti anagraficamente in quella specifica abitazione.

Il secondo dato da registrare è rappresentato da una tendenza verso un uso sempre più consistente del patrimonio da parte di utenti non residenti. Il fenomeno investe tutto il comune anche se la crescita si presenta più accentuata nella città storica; tendenza colta sia dai dati dell'Enel che di Vesta.

Tab. 11 - Forniture attive Enel e Vesta nel comune di Venezia. Anni 2005- 2007 (valori percentuali)

	Centro storico			Estuario			Terraferma			Totale comune		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Enel												
Residenti	75,4	74,6	72,7	81,0	80,3	80,8	90,0	89,5	88,7	84,7	84,0	83,3
Non resid.	24,6	25,4	27,3	19,0	19,7	19,2	10,0	10,5	11,3	15,3	16,0	16,8
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
Vesta												
Residenti	85,8	84,7	84,1	93,0	92,4	91,9	97,5	97,3	97,2	93,5	93,0	92,8
Non resid.	14,2	15,3	15,9	7,0	7,6	8,1	2,5	2,7	2,8	6,5	7,0	7,2
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 Enel e Vesta

La struttura dei consumi di energia

L'analisi dei consumi fatti registrate negli ultimi anni, evidenziano come il 97,1% si riferisce ad abitazioni con consumi normali mentre il 2,9% effettua bassi consumi.

Analizzando nel dettaglio e per ripartizione territoriale i dati, si evidenzia una quota significativamente più alta di abitazioni con bassi consumi nel centro storico (4,4%) rispetto a estuario (3,8%) e terraferma (2%). Tale divario è attribuibile alla quota di bassi consumi registrata nelle abitazioni dei non residenti che sono

sicuramente assimilabili alle "secondo case" o "alloggi ad uso turistico".

Molto importante risulta anche l'analisi della consistenza, e del peso sul totale, della quota di patrimonio con contratto intestato a non residenti che presenta comportamenti in termini di consumi uguali alla media. Tale segmento, che costituisce sempre più un carattere peculiare della città storica risulta pari a il 25% del totale, valore che corrisponde a più del doppio di quello registrato in terraferma (10,6%).

Tab. 12 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia. Anno 2007 (valori percentuali)

	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune
	%	%	%	%
Abitaz. occupate continuativam. (con consumi normali)*	95,6	96,2	98,0	97,1
- di cui residenti	70,8	79,1	87,4	81,7
- di cui non residenti	24,9	17,1	10,6	15,5
Abitazioni a bassi consumi*	4,4	3,8	2,0	2,9
- di cui residenti	1,9	1,7	1,3	1,5
- di cui non residenti	2,5	2,1	0,7	1,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: stime 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

L'analisi degli indicatori economici relativi al mercato immobiliare veneziano si focalizza sui diversi aspetti che lo caratterizzano: la produzione edilizia, la commercializzazione immobiliare, i parametri della *property* e di *investment* allo scopo di individuare gli aspetti problematici e le prospettive che lo contraddistinguono.

Le quattro sezioni di seguito riportate illustrano i seguenti aspetti:

- le quantità prodotte e le quantità scambiate che riflettono rispettivamente il mercato della produzione e il mercato della commercializzazione;
- gli indicatori della dinamicità del mercato;
- i valori patrimoniali;
- la redditività degli immobili;
- il finanziamento per l'acquisto.

I dati e le informazioni sono desunti da fonti ufficiali e officiose: le indicazioni provenienti da autorevoli soggetti di rango nazionale (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio, l'Osservatorio Immobiliare curato da Nomisma, la Federazione italiana agenti immobiliari professionali, l'Associazione nazionale costruttori, l'Associazione costruttori Ance), della commercializzazione immobiliare (l'Ufficio studi Gabetti e l'ufficio studi UBH, in collaborazione con le società Professione Immobiliare, Grimaldi Immobiliare e Rexfin) sono integrate con le informazioni di soggetti che operano sul territorio veneziano (17 operatori dell'intermediazione immobiliare geograficamente stratificati fra centro storico e terraferma e lo studio *Mobilità residenziale. Venezia e la "concorrenzialità" del suo hinterland* a cura del Coses nell'ottobre 2007).

2.2.1. Quantità prodotte, quantità scambiate

Gli investimenti effettuati nella provincia di Venezia in nuove costruzioni hanno evidenziato, negli ultimi anni, un trend in forte crescita (+10% all'anno). In particolare nel 2006 sono stati realizzati in Provincia oltre 5.100 alloggi, di cui quasi 500 nel solo capoluogo. In controtendenza rispetto agli anni precedenti la costruzione di alloggi nel territorio provinciale si è orientata anche su tagli di dimensioni maggiori (oltre 120 mq), anche se per quanto riguarda il Comune di Venezia l'offerta è più orientata verso immobili residenziali di taglio medio e medio-piccolo (circa il 40% dei nuovi alloggi si caratterizza per una superficie compresa tra i 45 ed i 60 mq). Gli investimenti nelle ristrutturazioni appaiono invece sostanzialmente stabili anche in ragione degli specifici incentivi finalizzati al settore. In particolare, il mercato edilizio residenziale del Comune di Venezia, si distingue per una preferenza verso le nuove costruzioni soprattutto nell'ambito della terraferma, mentre la natura del patrimonio edilizio del centro storico concentra gli investimenti nel recupero.

Tuttavia, secondo Ance, la provincia di Venezia presenta un mercato della domanda abitativa maturo. Tra il 2002 ed il 2005 la produzione di nuove abitazioni è risultata notevolmente superiore alla domanda consentendo un notevole abbattimento della domanda pregressa ed un miglioramento complessivo della condizione abitativa. Considerando complessivamente la domanda residua al 2005 e la domanda futura, per il decennio 2005-2015 si definisce un potenziale di domanda compreso tra le 14.000 e le 28.000 abitazioni che quindi caratterizza un mercato ancora consistente ma che, anche nell'ipotesi più ottimistica, non supera il 50% dei livelli produttivi medi dei primi anni del 2000. Relativamente alle quantità di transazioni, la fonte che fornisce le maggiori indicazioni è l'Agenzia del Territorio che si esprime attraverso il parametro tecnico del numero di transazioni normalizzate (ntn) rispetto alla quota di proprietà compravenduta.

Secondo Agenzia del Territorio, nel primo semestre 2007 il Veneto è in linea con l'Emilia Romagna e il Piemonte per numero di transazioni (circa 37.000 ntn) mentre la regione caratterizzata dal maggiore numero di scambi è la Lombardia con oltre 87.000 transazioni normalizzate.

In ambito regionale, la provincia di Venezia è l'area di maggiore dinamicità (circa 7.700 ntn), seguita dalla provincia di Padova (6.900 ntn). Il capoluogo veneziano inoltre, rappresenta il mercato immobiliare caratterizzato dalla maggiore dinamicità – oltre 2.000 unità – dove quasi il 30% degli immobili scambiati in provincia risultano localizzati nel comune di

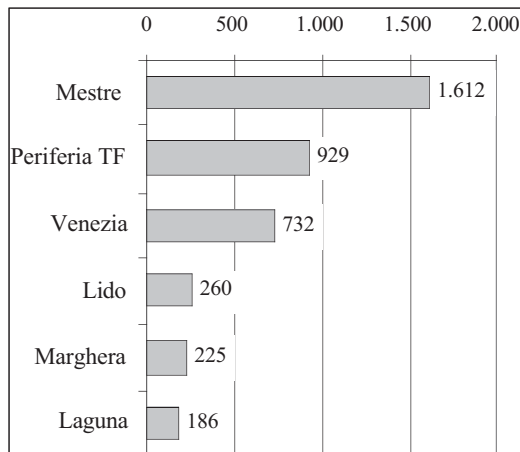
Venezia. Il territorio comunale sembra tuttavia caratterizzato da diversi livelli di dinamicità: il maggior numero di transazioni si rileva nella terraferma ed in particolare nella zona di Mestre centro (oltre 400 compravendite) e, a seguire, nelle aree semicentrali di Mestre (quasi 250 compravendite). Nel centro storico di Venezia, a fronte di un numero complessivo di compravendite di 340 unità, quasi un terzo delle transazioni riguarda immobili localizzati nel sestiere di Cannaregio.

Le interviste agli operatori del mercato immobiliare e lo studio del Coses consentono inoltre di approfondire le caratteristiche della domanda residenziale. Il primo aspetto rilevato riguarda il ruolo dei residenti e dei non residenti nel mercato. Il mercato delle compravendite sembra distribuito equamente tra residenti e non residenti e prevalentemente caratterizzato da nuclei familiari senza figli, a conferma degli esiti delle analisi condotte dal Coses e dalle indicazioni desunte dall'Agenzia del Territorio. Anche il mercato delle locazioni si caratterizza per una domanda, residente e non, prevalentemente composta da coppie senza figli. In centro storico, gli immobili maggiormente richiesti sono localizzati prevalentemente nelle aree che gli operatori definiscono semicentrali o centrali dove la domanda da parte dei residenti sembra privilegiare i sestieri di Cannaregio e Castello, definiti come zona di interesse esclusivamente per i residenti, a conferma dei dati quantitativi desunti dall'Agenzia del Territorio. Sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche, si tratta di immobili in ottimo stato manutentivo, con una superficie compresa tra i 50 ed i 70 mq.

Relativamente all'affitto, le preferenze insediative si concentrano nelle zone centrali con riferimento a immobili usati di medie dimensioni. Secondo gli operatori inoltre, il comportamento della domanda è condizionato dagli obiettivi attesi. Il segmento orientato ad acquistare beni finalizzati all'investimento e quindi alla successiva messa a reddito, sembra preferire l'acquisto di immobili caratterizzati da valori contenuti. Al contrario, l'acquisto finalizzato alla residenzialità presenta una maggiore disponibilità ad impegnare maggiori risorse anche in zone della città caratterizzate da valori più sostenuti.

Per quanto riguarda il mercato della terraferma, la richiesta di immobili residenziali sembra provenire per la maggior parte da residenti: con dinamiche diverse tra la città di Mestre e la terraferma, le coppie senza figli tendono a localizzarsi prevalentemente a Mestre, al contrario le coppie con figli preferiscono le altre località nel resto della terraferma, confermando le tendenze evidenziate da Coses ed Agenzia del Territorio. Le preferenze insediative riguardano immobili preferibilmente centrali, in ottimo stato manutentivo, di dimensioni tra i 70 ed i 100 mq.

Graf. 4 - Elaborazioni 2006 su dati dell'Agenzia del Territorio: valori assoluti NTN



Fonte: elaborazioni su dati dell'Agenzia del Territorio (2006)

2.2.2. Gli indicatori di dinamicità del mercato

Il rallentamento del mercato e una generale tendenza alla stasi dell'economia immobiliare appare un'indicazione consolidata da parte degli operatori di rango nazionale così come degli operatori dalla produzione e della commercializzazione in ambito locale. Gli effetti di tale rallentamento si ritrovano nei seguenti indicatori: il trend dei valori e delle quantità, il divario tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo e il tempo di commercializzazione.

Un primo segnale del rallentamento del mercato a livello nazionale è dato dalle previsioni circa le quantità scambiate. Nomisma evidenzia come gli operatori forniscano segnali di flessione nelle quantità domandate e, conseguentemente, scambiate. Analogamente secondo Gabetti Property Solutions nelle grandi città nel corso del 2008 è prevista una diminuzione di circa il 10% del numero delle compravendite e del 3,5% dei valori immobiliari con particolare riferimento al segmento residenziale.

Alla luce di queste considerazioni risultano comprensibili i risultati delle interviste agli operatori del mercato immobiliare locale, secondo i quali la quantità delle compravendite dell'ultimo anno ha subito in tutto il comune un deciso calo, fatta eccezione per il segmento di pregio che invece non registra particolari segnali di flessione. Sono in particolare le zone della terraferma che a giudizio degli operatori registrano una fase di stasi. La domanda studentesca appare il fattore che sostiene il mercato delle locazioni del centro storico, che fa registrare una tendenza sempre positiva. L'andamento del mercato immobiliare sotto il profilo dei valori, viene analizzato con riferimento alla serie storica delle quotazioni mediante gli indici sintetici riferiti al valore medio per gli immobili localizzati nel centro storico e nella terraferma riportati da Nomisma. L'elaborazione dei dati evidenzia un trend di

crescita, seppure modesta, nel periodo compreso tra il 2003 e il 2007. In particolare, per le abitazioni nuove e usate del centro storico il tasso di crescita nel periodo analizzato presenta un andamento crescente intorno al 6%, che tuttavia ha subito una flessione (4%) dal 2006 al 2007. Merita solo ricordare la distanza fra l'attuale tendenza e i significativi aumenti rilevati successivamente al 2000 (+10% annuo) con il picco di crescita dei valori pari al 20% circa registrato tra il 2001 e il 2002.

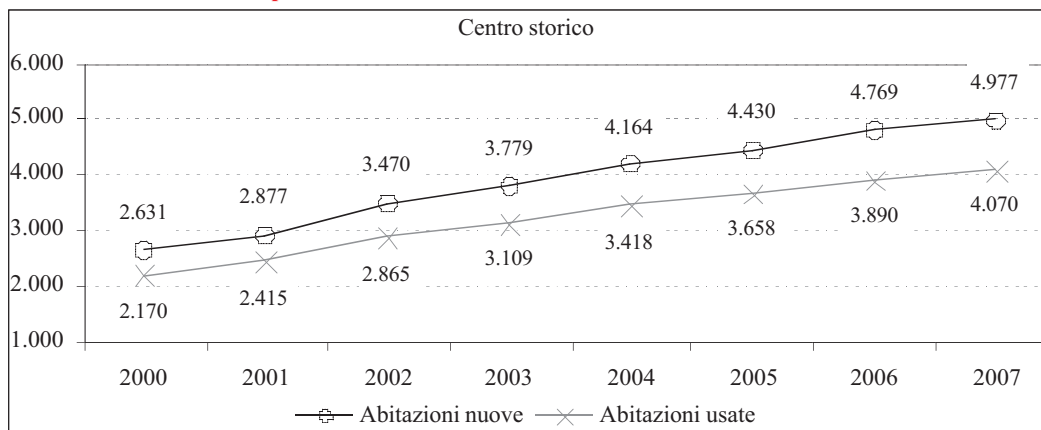
Un andamento analogo, anche se con un incremento percentuale meno accentuato per l'ultimo periodo, si registra anche per le tipologie abitative nuove e usate della terraferma. In particolare dal 2000 gli aumenti annuali dei valori di compravendita si sono attestati, dopo il picco del 15% nel 2001, intorno al 6% nel periodo 2002-2006 fino a giungere circa al 2,5% nel 2006-2007. Contrariamente ai valori immobiliari, i canoni di locazione del centro storico e della terraferma a seguito di un periodo di crescita tendenzialmente positiva a partire dal 2006 hanno fatto registrare una modesta flessione (-2% in centro storico e -1% in terraferma). È proprio tale andamento dei canoni che si riflette sul trend negativo dei saggi di rendimento degli investimenti immobiliari sulla residenza sia in centro storico che in terraferma. Il rallentamento del mercato immobiliare è inoltre confermato dall'aumento dei tempi di commercializzazione. Nel centro storico il tempo di vendita è salito negli ultimi 4 anni da 3 a circa 5 mesi, con un aumento proporzionalmente maggiore per il tempo di locazione, da 2 a circa 3 mesi. Per quanto riguarda la terraferma, Nomisma fornisce dati che riflettono un aumento sia dei tempi di vendita (nel 2003 di 3 mesi e di oltre 6 mesi nel 2007) che di locazione (ora di 3 mesi circa, con una variazione analoga a quella del centro storico).

Anche l'indice dello sconto praticato sul prezzo d'offerta conferma la modesta vitalità del mercato immobiliare. Se nel 2003 nel centro storico il divario fra prezzo di offerta ed effettivo si attestava all'8%, nel 2007 si rileva una significativa differenza nello sconto che si attesta oltre il 13% per un immobile usato.

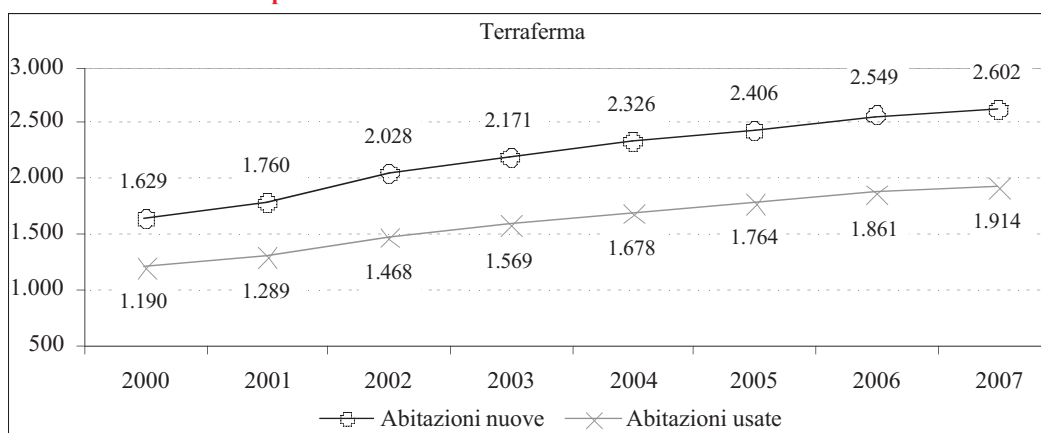
Nella terraferma gli scarti appaiono meno significativi. A fronte dello sconto rilevato nel 2003 del 10% circa, nel 2007 questo risulta del 9% per un immobile usato.

Le indicazioni qualitative fornite dagli operatori confermano queste indicazioni. La maggioranza degli operatori del centro storico definisce di stasi la prospettiva del mercato sia per quanto riguarda le quantità scambiate che per quanto concerne l'andamento dei valori nel quadro di un mercato immobiliare caratterizzato da valori patrimoniali sostenuti anche in ragione di strategie di attese speculative dell'offerta.

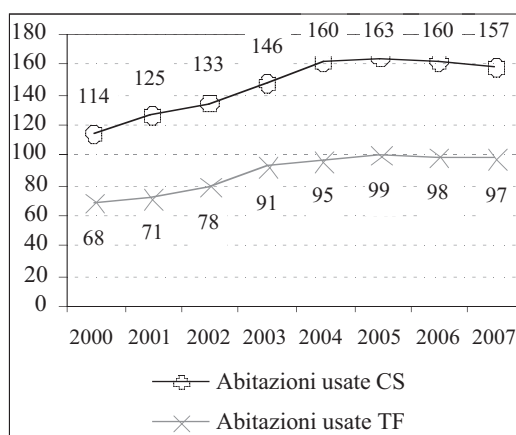
Al contrario, in terraferma gli operatori evidenziano una modesta offerta di immobili a fronte di valori comunque alti.

Graf. 5 - Trend dei valori patrimoniali nel centro storico. Anni 2000-2007

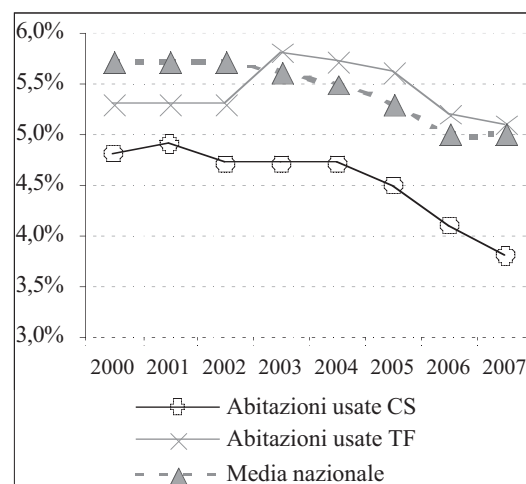
Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 6 - Trend dei valori patrimoniali nella terraferma. Anni 2000-2007

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 7 - Trend dei valori reddituali

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 8 - Trend dei rendimenti

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

2.2.3. I valori patrimoniali

La disamina dei valori che caratterizzano il patrimonio immobiliare nel territorio comunale avviene con riferimento a due fonti. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio consente un'analisi puntuale in ragione della precisa ripartizione territoriale dei valori mentre l'Osservatorio di

Nomisma riporta quotazioni sintetiche in grado di cogliere i differenziali di valori legati a specifiche caratteristiche posizionali dei beni (aree di pregio) o alle caratteristiche intrinseche (immobili nuovi o da restaurare). Il valore immobiliare si compone di molteplici elementi e, fra tutti, la caratteristica che incide in modo più significativo sul valore di un immobile è la sua localizzazione. Per questa ragione, una

delle peculiarità del mercato del centro storico è rappresentata dalle aree di pregio dove i valori immobiliari si attestano oltre 10.000 euro/mq con punte di 15.000 euro per le abitazioni nuove. Tuttavia, la localizzazione di un immobile in un'area di pregio, in ragione della prospicenza a luoghi di particolare valore storico e architettonico quali, ad esempio, l'affaccio sul Canal Grande, è elemento di specificità tale da escluderlo dal mercato ordinario e collocarlo in un segmento particolare caratterizzato da dinamiche proprie.

Le zone centrali del centro storico sono individuate nei sestieri di San Marco e Dorsoduro est, i cui valori patrimoniali si attestano, secondo l'Agenzia del Territorio, a circa 6.350 e 6.750 euro/mq in linea con il valore medio di 6.800 euro/mq fornito da Nomisma. Consulente Immobiliare fornisce per le aree centrali un valore medio superiore che si attesta a 7.500 euro/mq. Un sestiere considerato centrale, anche se caratterizzato da valori inferiori, è San Polo, per cui l'Agenzia del Territorio fornisce un valore medio di 5.500 euro/mq.

Per quanto riguarda le zone semicentrali, esse sono assimilabili a Cannaregio (con valori più sostenuti a sud), Castello ovest e Santa Croce, e si caratterizzano per quotazioni medie variabili tra i 4.900 ed i 5.200 euro/mq. Ad un valore di poco inferiore, circa 4.750 euro/mq si attesta la zona di Dorsoduro ovest. Nomisma conferma il quadro dei valori nelle aree semicentrali a 5.100 euro/mq. Il Consulente Immobiliare, probabilmente a causa dell'accorpamento del Lido alle zone semicentrali, fornisce un valore medio inferiore, pari a 4.500 euro/mq.

La quotazione media di 4.000 euro/mq caratterizza le aree periferiche secondo il Consulente Immobiliare e Nomisma. Nelle zone considerate periferiche sono raggruppati areali quali Castello est, Sant'Elena, Giudecca e la zona centrale del Lido dove l'Agenzia del Territorio indica valori compresi tra 4.500 e 4.000 euro/mq. Ma le aree periferiche comprendono comunque anche le aree caratterizzate da quotazioni di molto inferiori quali le aree meno centrali del Lido e le isole, i cui valori medi secondo l'Agenzia del Territorio si attestano nell'ampio intervallo compreso tra 2.300 ed 3.300 euro/mq.

Le quotazioni fornite dal campione di operatori del settore dell'intermediazione immobiliare appaiono sostanzialmente in linea con le indicazioni desunte dalle fonti ufficiali, anche se va evidenziato che i valori massimi risultano strutturalmente superiori a quelli forniti dalle fonti, plausibilmente in ragione della capacità di cogliere con maggiore precisione le ampiezze dei diversi segmenti di mercato analizzati.

Le zone di maggiore pregio vengono individuate in San Marco e Dorsoduro est e all'opposto, le zone periferiche sono identificate nelle aree

localizzate a Sant'Elena, Lido e le isole.

Consolidata appare anche la centralità dei sestieri di San Marco e San Polo, mentre si segnalano come zone semicentrali: Santa Croce e Cannaregio nord, Dorsoduro ovest e Castello est. Dorsoduro ovest, in particolare, viene evidenziata come zona in realtà bipartita: le aree prossime a Piazzale Roma appaiono infatti molto richieste, mentre l'adiacente zona di Santa Marta appare attualmente una delle meno richieste del centro storico: gli operatori confidano in una ripresa dei valori di quest'ultima area successivamente alla conclusione del progetto di recupero della ex Manifattura Tabacchi.

Riguardo alla terraferma, la zona di pregio corrisponde alle aree più centrali di Mestre e viene segnalata da Nomisma con un valore medio di oltre 3.700 euro/mq. Per quanto riguarda le aree centrali la quotazione di riferimento fornita da Nomisma e sulla quale vi è la sostanziale convergenza del Consulente immobiliare è di circa 3.400 euro/mq. L'Agenzia del Territorio fornisce un valore medio sensibilmente inferiore rispetto alle altre fonti analizzate, mentre il valore massimo converge con i dati precedenti.

Le zone semicentrali sono caratterizzate da valori compresi tra 2.700 euro/mq (secondo Nomisma) e 2.300 euro/mq (secondo Consulente Immobiliare). Agenzia del Territorio propone una lettura più specifica della geografia dei valori tali per cui il valore medio di 2.600 euro/mq caratterizza la zona semicentrale di Mestre mentre Marghera si caratterizza per valori intorno ai 2.300 euro/mq.

Una terza fascia di mercato comprende immobili localizzati nelle aree periferiche per le quali Nomisma e Consulente Immobiliare forniscono valori medi rispettivamente pari a 2.300 e 2.000 euro/mq. Più precisamente, la periferia di Mestre e i centri di Zelarino, Chirignago, Malcontenta e Favaro si caratterizzano per valori compresi tra 2.000 e 2.200 euro/mq. In questi nuclei urbani, la variazione di valore tra il centro e la periferia non risulta essere particolarmente significativa. Indicazioni molto più dettagliate rispetto alla zonizzazione dei valori immobiliari della terraferma è emersa nell'ambito delle interviste agli operatori del mercato immobiliare locale con valori strutturalmente superiori rispetto a quelli reperiti dalle fonti ufficiali.

Aree di pregio sono presenti solo a Mestre e a Marghera, negli ambiti rispettivamente di Piazza Ferretto e zone limitrofe e in prossimità di Piazza Mercato. Le zone centrali si estendono dal nucleo di Mestre fino a Carpenedo, comprendendo anche l'inizio di via Bissuola. Le zone di pregio e centrali di Mestre raggiungono valori medi pari rispettivamente a circa 3.900 e 3.400 euro/mq mentre per quanto riguarda Marghera, i valori si attestano a circa 2.650 euro/mq per le zone di pregio e a 2.500 euro per le zone centrali.

Le zone semicentrali riflettono la frammentazione della terraferma in diversi centri urbani: le aree di Marghera, Zelarino, Campalto e Favaro Veneto possiedono infatti una ripartizione in zone centrali e zone periferiche, con valori massimi in linea alle aree semicentrali di Mestre. Gli operatori concordano tuttavia nel definire periferici questi ambiti, per quanto si tratti di

“periferia attrezzata”. I valori che caratterizzano le zone semicentrali si attestano a circa 2.800 euro/mq mentre nelle zone periferiche le quotazioni sono pari a 2.300 euro/mq. Una seconda accezione di periferia, più tradizionale, è quella impiegata per definire Tessera e Chirignago, caratterizzati dai valori inferiori, compresi tra 1.800 e 2.000 euro/mq.

Tab. 13 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per il centro storico (euro/mq commerciale)

Abitazioni civili in ottimo stato	
San Marco	6.750
Dorsoduro est	6.350
San Polo	5.500
Santa Croce est	5.200
Santa Croce ovest	5.200
Cannaregio sud	5.200
Castello ovest	5.000
Cannaregio nord	4.900
Dorsoduro ovest	4.750
Castello est	4.500
Sant'Elena	4.000
Giudecca	4.375
Lido - Centro	4.000
Lido - Alberoni	2.325
Lido - Malamocco	2.750
Lido - San Nicolò	3.300
Lido - Terre Perse	3.150
Murano	3.000
Pellestrina	2.700

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2007

Tab. 14 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per la terraferma (euro/mq commerciale)

Abitazioni civili in ottimo stato	
Mestre centro	2.900
Mestre semicentrale	2.600
Mestre periferia	2.125
Chirignago centro	2.125
Chirignago periferia	2.100
Favaro Veneto centro	2.200
Favaro Veneto periferia	2.000
Malcontenta	2.000
Marghera	2.300
Marghera centro	2.400
Zelarino centro	2.150
Zelarino periferia *	2.000
Cavallino *	1.550

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2007

* I valori di mercato si riferiscono alla tipologia ville e villini

Tab. 15 - Le quotazioni riportate da Nomisma per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitaz. nuove o ristruttur.	Abitaz. usate abitabili	Abitaz. da ristruttur. completam.
Zone di pregio	8.109	6.526	5.332
Centri	6.830	5.550	4.511
Semicentri	5.121	4.188	3.465
Periferie	4.050	3.334	2.538

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2007

Tab. 16 - Le quotazioni riportate da Nomisma per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitaz. nuove o ristruttur.	Abitaz. usate abitabili	Abitaz. da ristruttur. completam.
Zone di pregio	4.170	3.027	2.382
Centri	3.756	2.818	2.200
Semicentri	2.975	2.310	1.767
Periferie	2.602	1.786	1.417

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2007

Tab. 17 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove del centro storico (euro/mq commerciale)

Abitazioni nuove	
Dorsoduro est	7.067
San Marco	6.822
San Polo	6.061
Castello ovest	5.661
Santa Croce	5.617
Cannaregio sud	5.489
Cannaregio nord	5.050
Dorsoduro ovest	5.006
Castello est	4.944
Lido	4.383
Sant'Elena	4.294
Isole	3.856

Fonte: elaborazione su dati forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

Tab. 18 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove della terraferma (euro/mq commerciale)

		Media
Mestre	pregio	3.938
	centro	3.400
	semicentro	2.780
	periferia	2.281
Marghera	pregio	2.671
	centro	2.475
	semicentro	2.217
	periferia	2.017
Bissuola	pregio	2.938
	centro	2.908
	semicentro	2.560
	periferia	2.233
Carpenedo	pregio	3.510
	centro	3.180
	semicentro	2.730
	periferia	2.475
Favaro Veneto	pregio	2.725
	centro	2.408
	semicentro	2.313
	periferia	2.000
Tessera	pregio	2.013
	centro	1.960
	semicentro	1.888
	periferia	1.888
Zelarino	pregio	2.585
	centro	2.255
	semicentro	2.081
	periferia	2.006
Chirignago	pregio	2.225
	centro	2.100
	semicentro	2.075
	periferia	1.963

Fonte: elaborazione su dati forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

2.2.4. La redditività degli immobili

In un mercato immobiliare che presenta un'importante quota di beni impiegati nella locazione, l'analisi degli indicatori circa la redditività lorda (redditi e rendimenti) dei beni appare rilevante. I valori reddituali sono analizzati da due fonti di rango nazionale: l'Agenzia del Territorio che propone una mappatura territoriale approfondita e Nomisma. Il primo ambito territoriale, compreso nei sestieri di San Marco e Dorsoduro Est, presenta valori medi che si attestano tra 280 e 260 euro/mq-anno. Un valore medio di poco inferiore caratterizza il secondo ambito che corrisponde al sestiere di San Polo, con 230 euro/mq-anno. Un terzo ambito, definibile come semicentrale, si caratterizza per valori comunque superiori a 200 euro/mq-anno e corrisponde a Santa Croce, alle aree di Cannaregio sud, Castello ovest. La parte rimanente della città si caratterizza per redditi di poco inferiori a 200 euro/mq-anno, con la sola eccezione di Sant'Elena che, in città, presenta i valori inferiori (160 euro/mq-anno). Relativamente al quadro del mercato locativo

fornito dagli operatori locali della commercializzazione, gli ambiti si caratterizzano per valori strutturalmente inferiori del 10% rispetto ai dati delle fonti ufficiali di rango nazionale. Una delle ragioni di tale divario potrebbe essere ricondotta alla difficoltà degli operatori a fornire valori unitari espressi su base annuale (euro/mq-anno) poiché normalmente essi scambiano i beni "a corpo" e controllano valori economici riferiti al bene e non alla misura di consistenza di riferimento.

La prima conseguenza è che la mappa dei valori reddituali forniti dagli operatori della città relativamente ad un alloggio di 3 stanze (circa 80 mq) è semplificata rispetto a quella riferita ai valori patrimoniali. La prima area comprende le zone di San Marco e Dorsoduro Est che si caratterizzano per affitti medi di circa 1.450 euro/mese pari a circa 220 euro/mq-anno).

La seconda zona è rappresentata dalle aree caratterizzate da affitti mensili di circa 1.000 – 1.100 euro (San Polo, Santa Croce Cannaregio Sud, Castello Ovest, e Dorsoduro Ovest) corrispondenti ad un valore unitario compreso tra 150 e 160 euro/mq-anno.

La terza zona corrisponde agli areali compresi a Cannaregio Nord, Lido e Sant'Elena, con affitti mensili tra gli 850 ed i 900 euro/mese (pari a 130 – 140 euro/mq-anno).

Per quanto riguarda il mercato locativo della terraferma, l'ambito territoriale di pregio presenta un valore che si attesta a circa 130 euro/mq-anno. Valori reddituali medi di circa 125 euro/mq-anno caratterizzano l'ambito centrale, corrispondente al centro Mestre. Infine, nella fascia semicentrale e periferica i valori si attestano rispettivamente a circa 100 euro/mq-anno e circa 90 euro/mq-anno.

A dimostrazione delle diversità euristiche impiegate dagli operatori, i valori reddituali forniti per la terraferma presentano il medesimo scostamento strutturale rilevato per il centro storico; nella terraferma è tuttavia possibile individuare una molto più precisa articolazione territoriale: gli affitti più elevati si riscontrano nelle aree centrali di Mestre (125 euro/mq-anno). A seguire, si colloca un ambito comunque apprezzato (115 euro/mq-anno) che comprende le aree mestrine in prossimità a quelle centrali e aree apprezzate di Carpendo, Bissuola, Marghera.

Il terzo areale, caratterizzato da valori compresi tra 100 e 108 euro/mq-anno, è molto ampio e comprende Bissuola, le aree meno centrali di Mestre, Carpenedo, Favaro, Marghera, le aree centrali di Zelarino. Il resto del territorio si attesta infine su valori inferiori a 100 euro/mq-anno. A partire dai valori reddituali e patrimoniali, è possibile infine desumere la misura di rendimento degli immobili residenziali. L'unica fonte di rango nazionale che fornisce indicazioni circa i rendimenti del settore residenziale per Venezia è Nomisma che riporta i seguenti dati.

Per quanto riguarda il centro storico, il rendimento medio lordo per la residenza è del 3,8% mentre la terraferma si caratterizza per un rendimento pari al 5,1%.

In termini tendenziali, negli ultimi anni il calo dei rendimenti è evidente sia per il centro storico che per la terraferma. A partire dal 2003 il rendimento degli immobili residenziali in centro storico è diminuito del 20% passando dal 4,7% a 3,8% mentre per quanto riguarda gli immobili della terraferma, dal 2003 i rendimenti si sono attestati dal 5,8 al 5,1%, registrando un calo del 12%.

Merita sottolineare come la diminuzione dei rendimenti immobiliari si spiega in ragione dell'aumento proporzionalmente più elevato dei

valori patrimoniali rispetto ai canoni di locazione: se i valori patrimoniali crescono più sensibilmente rispetto agli affitti, il rendimento tende a calare. Va sottolineato che se tali indicatori evidenziano una minore attrattività degli investimenti nel settore immobiliare a funzioni residenziali essi appaiono plausibili solo nel quadro di un mercato regolare caratterizzato da valori in linea con quanto indicato dalle fonti analizzate. Nell'ipotesi di un mercato caratterizzato da un'importante presenza di affitti orientati a segmenti – di fatto – meno regolati (quali il mercato turistico o studentesco) che si discosta quindi dai valori reddituali ordinari, i rendimenti sono plausibilmente maggiori.

Tab. 19 - I canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate del centro storico

	Canone medio*	Canone mensile**
San Marco	282	1.880
Dorsoduro est	264	1.760
San Polo	228	1.520
Cannaregio sud	216	1.440
Santa Croce est	210	1.400
Santa Croce ovest	210	1.400
Castello ovest	204	1.360
Castello est	198	1.320
Cannaregio nord	198	1.320
Dorsoduro ovest	198	1.320
Sant'Elena	162	1.080

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2007

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Tab. 20 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate del centro storico

	Canone medio*	Canone mensile**
Zone di pregio	262	1.747
Centri	208	1.387
Semicentri	162	1.080
Periferie	128	853

Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2007

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Tab. 21 - I valori reddituali mensili riferiti ad abitazioni di 80 mq nel centro storico

	Canone medio*	Canone mensile**
Dorsoduro est	217	1.446
San Marco	213	1.417
San Polo	161	1.074
Castello ovest	155	986
Santa Croce	154	1.031
Cannaregio sud	148	1.024
Cannaregio nord	147	916
Dorsoduro ovest	145	977
Castello est	137	963
Lido	136	909
Sant'Elena	127	844
Isole	110	731

Fonte: Elaborazione su dati forniti dagli operatori

dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Tab. 22 - II canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate della terraferma

	Canone medio*	Canone mensile**
Mestre centro	124	824

Fonte: Elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2007

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Tab. 23 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate della terraferma

	Canone medio*	Canone mensile**
Zone di pregio	131	873
Centri	120	800
Semicentri	101	673
Periferie	85	567

Fonte: Elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2007

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Tab. 24 - I valori reddituali mensili riferiti ad abitazioni di 80 mq in terraferma

		Canone medio*	Canone mensile**
Mestre	pregio	127	848
	centro	124	824
	semicentro	112	746
	periferia	103	685
Marghera	pregio	113	685
	centro	104	756
	semicentro	100	694
	periferia	87	669
Bissuola	pregio	117	781
	centro	106	706
	semicentro/periferia	104	694
Carpenedo	pregio	117	781
	centro/semicentro/periferia	108	719
Favaro Veneto	pregio	108	719
	centro	106	706
	semicentro/periferia	102	681
Tessera	pregio/centro	96	642
	semicentro/periferia	91	608
Zelarino	pregio/centro	106	706
	semicentro/periferia	97	644
Chirignago	pregio/centro	97	644
	semicentro/periferia	91	606

Fonte: Elaborazione su dati forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

** Di un alloggio di 80 mq (euro/mese)

Il finanziamento per l'acquisto

L'effetto degli indicatori economici illustrati nelle pagine precedenti appare significativo sotto il profilo della dinamica abitativa veneziana: da un lato, le famiglie che intendono accedere alla proprietà si confrontano con un mercato che, soprattutto nel caso del centro storico, è caratterizzato da valori patrimoniali elevati; dall'altro, cresce la difficoltà nel sostenere affitti di mercato.

Entro questo quadro appare rilevante analizzare l'effetto combinato dei valori immobiliari e dell'aumento dei tassi di interesse sul finanziamento all'acquisto per rilevare il livello di problematicità del tema e fornire i criteri di valutazione circa la convenienza ad acquistare l'abitazione piuttosto che privilegiare la locazione.

A partire dai valori forniti dall'Agenzia del Territorio e Nomisma è possibile affermare che in centro storico per l'acquisto di un immobile di dimensioni contenute (60 mq commerciali) in buone condizioni manutentive l'investimento minimo si attesta a circa 350.000 euro. Tale valore sale ad oltre 500.000 euro qualora l'acquisto riguardi un immobili di dimensioni superiori (100 mq).

Tali valori peraltro riflettono le indicazioni fornite dagli operatori locali intervistati che indicano per il centro storico una disponibilità media di spesa per un appartamento da parte della domanda compresa tra 300.000 e 450.000 euro, mentre le disponibilità rispetto ai canoni di locazione si attestano tra 700 e 1.000 euro al mese.

Per quanto riguarda la terraferma, invece, l'investimento finalizzato all'acquisto di un immobile appare più limitato: per un immobile di dimensioni contenute (60 mq) la stima si attesta a 180.000 euro mentre per un immobile di dimensioni superiori (100 mq) si può attestare mediamente a 250.000 euro.

Relativamente alla capacità di spesa della domanda dichiarata dagli operatori, essa si attesta mediamente tra i 150.000 ed i 200.000 euro, mentre il canone che un potenziale locatario è disposto a pagare è di circa 500 euro mensili.

Le caratteristiche economiche dei beni e le disponibilità finanziarie della domanda si relazionano con le caratteristiche di finanziamenti per l'acquisto e, soprattutto con il costo del denaro. A questo proposito, è il significativo aumento dell'Euribor negli ultimi anni passato da poco più del 2% nel 2003 a oltre il 4% alla fine del 2007 con il conseguente aumento delle rate dei mutui ovvero l'allungamento del periodo di debito. Secondo l'Agenzia del Territorio infatti, la durata media dei mutui nel nord Italia è aumentata da 20 anni (nel 2004) a 23 anni (nel 2007), con una prevalenza d'uso del tasso fisso e un l'importo medio dei finanziamenti (dato primo semestre 2007) di quasi 150.000 euro, con un differenziale nel corso dell'ultimo anno del 19%.

Alla luce di questi dati, è significativo valutare il peso relativo del costo per l'abitazione sul reddito sia nell'ipotesi di affitto che di acquisto tramite mutuo.

Alla luce dei valori illustrati precedentemente è

plausibile che l'acquisto di un immobile in centro storico comporti l'erogazione di un mutuo la cui rata mensile, superando significativamente la quota di 1.000 euro, incide in modo significativo sul reddito medio familiare se si assume che convenzionalmente il limite massimo di incidenza della spesa per la casa (affitto o mutuo) sul reddito si dovrebbe attestare intorno al 30% e un reddito medio imponibile dichiarato da parte dei contribuenti residenti a Venezia di circa 18.000 euro (fonte: Ancitel). Risulta quindi evidente dagli indicatori economici

come, nel quadro di un mercato regolare e basato su valori in linea a quelli forniti dalle fonti analizzate, la scelta dell'affitto risulti, nel centro storico come in terraferma, economicamente più vantaggiosa rispetto all'acquisto. Questi risultati sono peraltro confermati dagli operatori del settore immobiliare che orientano la riflessione sul tema della necessità di ripensare e reinvestire anche sul mercato delle abitazioni in affitto sia nel segmento dell'affitto convenzionato ma anche nel quadro di canoni e regole locative del libero mercato.

Tab. 25 - Le scelte di residenzialità. Simulazione su un alloggio di 80 mq

	Centro storico		Terraferma	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Valore patrimoniale	444.000	267.000	203.000	126.000
Importo finanziato (80% del valore)	355.000	213.000	162.000	101.000
Rata mutuo mensile (saggio 5,5%; durata 20 anni)	2.450	1.450	1.100	700
Canone locazione mensile	1.400	850	800	600

Fonte: elaborazione su dati Nomisma secondo sementre 2007

2.3. Andamento delle procedure di sfratto

Le fonti che l'Osservatorio Casa utilizza per monitorare l'andamento degli sfratti nel comune di Venezia sono due: 1) il Tribunale di Venezia, che fornisce il numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi dall'Autorità Giudiziaria nel corso dell'anno di rilevazione, distinti per motivazione (morosità o finita locazione) ma non per area territoriale; 2) l'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti (Unep), che fornisce, per l'anno di rilevazione, il numero di richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e il numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

La prima fonte ci porta dunque a conoscenza del numero complessivo dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso residenziale, ma non degli esiti dei provvedimenti stessi, che possono essere: l'ordinanza definitiva (che porta al rilascio spontaneo dell'immobile da parte dell'inquilino o alla richiesta di esecuzione all'Ufficiale Giudiziario), l'estinzione del provvedimento (per decesso dell'inquilino ecc.), la conciliazione, il rigetto ad un'altra Sezione del Tribunale, il mutamento di rito.

La seconda fonte riporta le richieste di esecuzione che il Tribunale presenta all'Unep (richieste che possono riferirsi anche a provvedimenti esecutivi emessi dai Tribunali in anni precedenti a quello di rilevazione), e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (e dunque non il numero complessivo di sfratti eseguiti nel corso dell'anno).

Dai dati di fonte Tribunale emerge che i provvedimenti esecutivi di sfratto emessi nel

corso del 2007 sono diminuiti del 26% rispetto all'anno precedente; guardando alle tipologie dei provvedimenti notiamo che la diminuzione maggiore si è verificata per gli sfratti per morosità, che sono diminuiti del 30% (passando dai 277 del 2006 ai 193 del 2007), mentre quelli per finita locazione hanno subito una riduzione del 20% (nel 2007 sono stati emessi 128 provvedimenti esecutivi per questa tipologia, contro i 160 dell'anno precedente). La quota di provvedimenti emessi a carico degli inquilini morosi è dunque leggermente diminuita, passando dal 63% del 2006 al 60% del 2007. È un'inversione della tendenza all'aumento della quota di sfratti per morosità che aveva caratterizzato gli ultimi cinque anni, anche se è certamente troppo presto per capire se si tratta di un vero cambiamento del trend o di un dato contingente. Comunque la quota di sfratti per morosità sul totale dei provvedimenti esecutivi emessi rimane molto elevata – sintomo di una situazione di forte disagio – anche se inferiore alla media nazionale³.

Passando ad analizzare i dati di fonte Unep, registriamo che le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario nel 2007 sono state complessivamente 354, delle quali un terzo in centro storico, il 6% nelle isole dell'estuario e oltre il 60% in terraferma. Il confronto con l'anno precedente evidenzia un aumento delle richieste di esecuzione per tutte le

³ Il dato, provvisorio, fornito dall'Ufficio Statistica del Ministero dell'Interno, riporta una quota superiore al 77% sul totale delle procedure di rilascio per morosità a livello nazionale (in cifre, su un totale di 43.394 procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo 33.559 sono per morosità), mentre per il Veneto la quota sale a quasi l'84% (2.372 provvedimenti esecutivi per morosità su 2.833 complessivi).

zone del comune: nel centro storico +13%, nell'estuario +16% e in terraferma +9% (specificamente nel 2006 le richieste di intervento erano state 105, 19 e 195 nelle tre aree in questione).

Per quanto riguarda il numero degli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario, esso è rimasto pressoché costante rispetto all'anno precedente (189 nel 2006 contro 186 nel 2007). Le diverse zone del comune hanno comunque registrato andamenti diversi: nell'area lagunare c'è stato un calo del numero di sfratti eseguiti (61 nel 2007 contro gli 85 del 2006, pari a -28%) mentre in terraferma le esecuzioni sono passate da 104 a 125 (+20%). A livello comunale la tipologia più consistente degli sfratti eseguiti è quella per morosità (il 45%); segue, con il 27%, quella per finita

locazione e quella per occupazione senza titolo (19%). La suddivisione per zone del territorio evidenzia comunque differenze notevoli: in centro storico gli sfratti per finita locazione e quelli per morosità si equivalgono (con il 41%) mentre nell'estuario prevalgono gli sfratti per finita locazione (che sono stati il 70% del totale); in terraferma, infine, prevalgono gli sfratti per morosità, che sono stati il 49% del totale, e quelli per occupazione senza titolo (pari al 25%), mentre le esecuzioni per finita locazione sono state circa il 18% del totale.

A livello comunale circa il 60% delle richieste di esecuzione presentate all'ufficiale Giudiziario provengono da locatori privati, un terzo da soggetti pubblici (in prevalenza Ater e Inpdap), circa l'8% da società private, prevalentemente agenzie immobiliari.

Tab. 26 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel Comune di Venezia. Anni 2000-2007

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale sentenze	
	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
2005	243	56,1	190	43,9	433	100,0
2006	277	63,4	160	36,6	437	100,0
2007	193	60,1	128	39,9	321	100,0

Fonte: Tribunale di Venezia

Tab. 27 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2007

	Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti		Sfratti sospesi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	60	16,9	31	16,7	15	30,0
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	59	16,7	20	10,8	10	20,0
Lido	15	4,2	8	4,3	1	2,0
S.Pietro in Volta-Pellestrina	1	0,3	1	0,5	0	0,0
Murano-S.Erasmo	3	0,8	1	0,5	1	2,0
Burano-Mazzorbo-Torcello	3	0,8	0	0,0	0	0,0
Favaro	24	6,8	14	7,5	2	4,0
Carpenedo-Bissuola	18	5,1	13	7,0	2	4,0
Mestre Centro	81	22,9	42	22,6	13	26,0
Zelarino-Cipressina-Trivignano	8	2,3	4	2,2	0	0,0
Chirignago-Gazzera	15	4,2	14	7,5	0	0,0
Marghera	67	18,9	38	20,4	6	12,0
Municipalità Venezia-Murano-Burano	125	35,3	52	28,0	26	52,0
Municipalità Lido-Pellestrina	16	4,5	9	4,8	1	2,0
Municipalità Favaro-Veneto	24	6,8	14	7,5	2	4,0
Municipalità Mestre-Carpenedo	99	28,0	55	29,6	15	30,0
Municipalità Chirignago-Zelarino	23	6,5	18	9,7	0	0,0
Municipalità Marghera	67	18,9	38	20,4	6	12,0
Centro Storico	119	33,6	51	27,4	25	50,0
Estuario	22	6,2	10	5,4	2	4,0
Terraferma	213	60,2	125	67,2	23	46,0
Comune	354	100,0	186	100,0	50	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 28 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2007

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Richieste di esecuzione attive a fine 2006	267	45,7	51,0	8,7	266	45,5	584	100,0
Richieste di esecuzione emesse nel 2007	119	33,6	22,0	6,2	213	60,2	354	100,0
Sfratti eseguiti nel 2007	51	27,4	10,0	5,4	125	67,2	186	100,0
Altri risolti*	123	53,0	23,0	9,9	86	37,1	232	100,0
Richieste di esecuzione attive a fine 2007	212	40,8	40,0	7,7	268	51,5	520	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

* Sfratti sospesi (in tutto 50) o risolti senza intervento dell'Ufficiale Giudiziario e cancellati d'ufficio

Tab. 29 - Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario per tipologia. Anno 2007

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Finita locazione	21	41,2	7	70,0	22	17,6	50	26,9
Morosità	21	41,2	2	20,0	61	48,8	84	45,2
Occup. senza titolo	3	5,9	1	10,0	31	24,8	35	18,8
Altro*	6	11,8	0	0,0	11	8,8	17	9,1
Totale	51	100,0	10	100,0	125	100,0	186	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

* Decreto di trasferimento, uso diverso, comodato

Tab. 30 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario per richiedente. Anno 2007

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Da privati	75	63,0	16	72,7	118	55,4	209	59,0
Ater	29	24,4	3	13,6	64	30,0	96	27,1
Altra soc. pubb.	3	2,5	2	9,1	17	8,0	22	6,2
Soc. priv	12	10,1	1	4,5	14	6,6	27	7,6
Totale	119	100,0	22	100,0	213	100,0	354	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 31 - Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario per richiedente Anno 2007

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Da privati	40	78,4	7	70,0	65	52,0	112	60,2
Ater	5	9,8	0	0,0	42	33,6	47	25,3
Altra soc. pubb.	0	0,0	3	30,0	6	4,8	9	4,8
Soc. priv	6	11,8	0	0,0	12	9,6	18	9,7
Totale	51	100,0	10	100,0	125	100,0	186	100,0

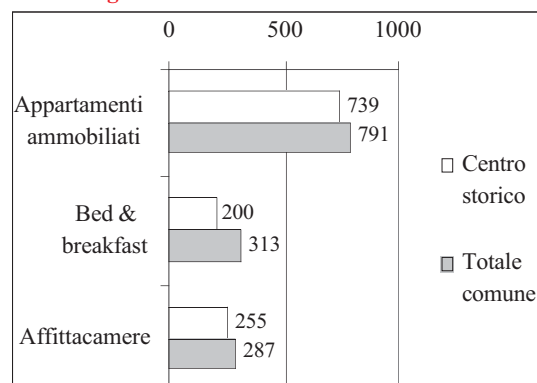
Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: alloggi turistici, affittacamere e bed & breakfast

L'Aggiornamento dei dati messi a disposizione dalle fonti Ufficiali (Ufficio Turismo della Provincia di Venezia) confermano anche per l'anno in corso un aumento del comparto riferito alle attività ricettive extralberghiere.

Il comparto extralberghiere articolato in: alloggi turistici (unità abitative classificate e non), affittacamere e bed e breakfast, ha subito un progressivo e costante aumento nell'ultimo quinquennio, passando da 722 strutture nel 2004 a 1.391 nel 2008, con un incremento pari al 92,7%. Si riconferma anche per il 2008 la concentrazione pari all'85,8%, di queste strutture

nel Centro Storico rispetto gli altri ambiti comunali.

Graf. 9 - Incidenza strutture ricettive extralberghiere nel centro storico

Le strutture che hanno subito il maggior incremento sia in termini assoluti, (+131), che percentuali (+163,7%) nel corso dell'ultimo anno sono gli *alloggi turistici* (unità abitative classificate e non). Sono, come già più volte analizzato nei precedenti *Rapporti*, abitazioni arredate date in locazione ai turisti con contratti non inferiori ai sette giorni, che possono essere gestiti in forma imprenditoriale e non.

Gli *appartamenti turistici o ammobiliati* ad uso turistico sono concentrati quasi esclusivamente nel centro storico e costituiscono la prevalenza delle strutture ricettive extralberghiere. Sono localizzati prevalentemente nelle zone di San Marco e di Castello quelle più dedicate al turismo. In termini percentuali aumentano maggiormente gli alloggi non classificati, in particolare nei sestieri della Giudecca e di San Polo.

Per quanto riguarda gli *affittacamere*, si assiste nell'ultimo anno ad una ristrutturazione del comparto che vede complessivamente un consolidamento in termini di abitazioni ma contemporaneamente un aumento dei posti letto. Tali strutture rimaste pressoché stabili in termini di alloggi (+0,3%), registrano un incremento del numero delle camere (+3,8%) e dei posti letto (+3,5%). Gli *affittacamere* come emerge dall'indagine svolta presso gli uffici delle attività produttive⁴ sono le strutture più assoggettabili a veri e propri alberghi. Sono infatti caratterizzati

da alloggi piuttosto ampi con una media di 9,4 letti per appartamento, con un puccho nel sestiere di San Polo, dove si raggiungono 11,7 posti letto per ogni affittacamere.

Anche le strutture dedicate a *bed & breakfast* aumentano nel corso dell'ultimo anno in termini di numero di abitazioni (+11,4%), anche se in percentuale aumentano più le camere (+24,7%) e i posti letto (+22,2%).

Tali strutture contano in tutto il comune: 313 alloggi, 682 camere e 1.476 posti letto, sono attività ricettive a conduzione familiare, gestite da privati che utilizzano parte della loro abitazione. A differenza degli affittacamere i *bed & breakfast* sono costituiti da alloggi di piccole e medie dimensioni, con una media di 4,7 posti letto per alloggio.

Il 26,5% dei *bed & breakfast* è localizzato in terraferma e oltre il 10% nell'estuario, a conferma che questo tipo di strutture viene prevalentemente gestita da residenti che utilizzano una parte dell'alloggio ad uso turistico. Come precedentemente affermato si ritiene quindi che i *bed & breakfast* meno trasformano la struttura residenziale urbana, ma al contrario favoriscono la residenza e il tessuto sociale della città.

⁴ "Vivere a Venezia: spazi sottratti alla residenza", Osservatorio Casa, febbraio 2008.

Tab. 32 - Strutture ricettive extralberghiere nel Comune di Venezia. Anni 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008	Var. % 2008/04
Alloggi turistici	300	319	423	660	791	163,7
Bed & breakfast	168	162	163	281	313	86,3
Affittacamere	254	256	211	286	287	13,0
Totale	722	737	797	1.227	1.391	92,7

Fonte: elaborazione su dati Censimento Istat 2001 e Provincia - Settore Turismo

Tab. 33 - Alloggi turistici classificati e non classificati

Sestieri/Zone	Classificati		Non classificati	
	2008	Var. 2008/07	2008	Var. 2008/07
Cannaregio	65	37,5	68	35,7
Castello	65	14,0	130	11,3
Dorsoduro	38	5,6	51	24,4
Giudecca	12	-25,0	19	63,6
San Marco	112	-0,9	56	35,0
San Polo	24	26,3	42	70,8
Santa Croce	22	46,7	34	0,0
Centro Storico	338	11,6	400	25,3
Estuario	6	0,0	24	21,1
Terraferma	7	40,0	16	33,3
Totale Comune	351	11,8	440	25,4

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 34 - Appartamenti camere e letti in affittacamere

Sestieri/Zone	Appartamenti		Camere		Posti letto		Media posti letto
	2008	var. % 2008/07	2008	var. % 2008/07	2008	var. % 2008/07	
Cannaregio	72	1,4	352	5,4	703	3,1	10
Castello	61	-4,7	268	-3,9	540	-3,2	9
Dorsoduro	23	0,0	114	-3,4	225	-0,4	10
San Marco	61	-1,6	283	8,8	562	7,9	9
San Polo	18	5,9	100	12,4	211	9,9	12
Santa Croce	20	5,3	86	3,6	163	2,5	8
Centro storico	255	-0,4	1.203	3,4	2.404	2,8	9
Estuario	8	0,0	44	-4,3	85	-3,4	11
Terraferma	24	9,1	119	11,2	205	15,2	9
Totale comune	287	0,3	1.366	3,8	2.694	3,5	9

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 35 - Appartamenti camere e letti in B&B

Sestieri/Zone	Appartamenti		Camere		Posti letto		Media posti letto
	2008	var. % 2008/07	2008	var. % 2008/07	2008	var. % 2008/07	
Cannaregio	53	22,7	112	34,1	236	28,3	4
Castello	41	5,1	89	6,0	198	8,2	5
Dorsoduro	22	-4,5	41	-4,9	92	2,3	4
Giudecca	6	0,0	13	0,0	26	0,0	4
San Marco	31	6,9	72	14,3	158	12,1	5
San Polo	21	-12,5	43	0,0	104	-1,9	5
Santa Croce	26	0,0	61	56,4	143	55,4	6
Centro storico	200	5,3	431	17,1	957	16,6	5
Estuario	30	20,0	62	26,5	133	20,9	4
Terraferma	83	25,8	189	45,4	386	39,4	5
Totale comune	313	11,4	682	24,7	1.476	22,2	5

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

3.1. La domanda

3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

La domanda di edilizia residenziale pubblica relativa alla graduatoria definitiva del Bando 2005 di Edilizia Residenziale Pubblica, pubblicata a marzo 2007, è stata ampiamente analizzata nei tre Rapporti semestrali precedenti e nell'XI Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

Ricordiamo che le domande presentate sono state 2.835, delle quali 2.585 sono state ammesse in graduatoria (con un incremento di oltre il 50% rispetto alle 1.708 del Bando precedente) e 250 quelle escluse (di cui circa un terzo per avvenuta assegnazione di un alloggio pubblico nel tempo intercorso tra la presentazione della domanda e la pubblicazione della graduatoria definitiva). Oltre la metà delle domande provengono dalla terraferma, un terzo circa dalla città storica e circa l'8% dalle isole dell'estuario. Quasi il 4% delle domande, inoltre, sono state presentate da non residenti⁵.

La domanda di edilizia residenziale pubblica che emerge dalla graduatoria definitiva del Bando ERP 2005 esprime, a livello comunale, 20 richieste⁶ ogni 1.000 nuclei familiari residenti, ma con significative differenze tra le diverse zone: in centro storico le richieste sono oltre 27 ogni 1.000 nuclei residenti, nell'estuario circa 15 mentre in terraferma quasi 18.

A fine 2007 le assegnazioni (a qualsiasi titolo: per graduatoria, sfratti, emergenze sociali ecc.) che hanno riguardato famiglie presenti nella

graduatoria definitiva sono state 106, ed esprimono un 'tasso di soddisfacimento'⁷ del 4,1%.

Analizziamo in questo numero la domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica proveniente da cittadini stranieri. Delle 2.835 domande presentate, 477 (ovvero il 16,9%) provengono da stranieri. Di queste 23 sono state escluse dalla graduatoria e 454 sono state ammesse – rappresentando il 17,6% di tutte le domande presenti nella graduatoria definitiva. La maggior parte delle famiglie richiedenti provengono dai paesi europei extra UE (37%) e dai paesi asiatici (32%). Altre 90 domande (pari a circa il 20%), provengono da cittadini africani. Il paese più rappresentato è il Bangladesh con 85 richiedenti (pari al 18,7% di tutte le domande in graduatoria provenienti da stranieri); con circa la metà di domande troviamo la Moldavia (9,5%), e poi via via l'Ucraina, l'Albania, la Jugoslavia (messi assieme i paesi dell'Europa orientale assommano circa un terzo della domanda straniera).

Per quanto riguarda la posizione nella graduatoria definitiva, solo un richiedente straniero si colloca entro le prime 100 domande, e solo 5 entro le prime 200 (ossia in una posizione che, almeno secondo l'esperienza dei bandi precedenti, può essere considerata ad alta probabilità di assegnazione nel periodo di vita della graduatoria).

⁵ Potevano partecipare al Bando anche coloro che, residenti in altri comuni, svolgevano l'attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Venezia.

⁶ Considerando solo le domande valide.

⁷ Inteso come rapporto tra numero di assegnazioni e numero di famiglie presenti nella graduatoria definitiva.

Tab. 36 - Bando ERP 2005. Stranieri per aree di provenienza

	v.a.	%
Europa	24	5,3
Extra UE	168	37
Asia	146	32,2
Africa	90	19,8
America Latina	26	5,7
Totale	454	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 38 - Bando ERP 2005. Stranieri per posizione in graduatoria

	v.a.	%
Fino alla 100a	1	0,2
Dalla 101a alla 200a	4	0,9
Dalla 201a alla 300a	7	1,5
Dalla 301a alla 500a	10	2,2
Dalla 501a alla 1000a	72	15,9
Oltre la 1000a	360	79,3
Totale	454	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 37 - Bando ERP 2005. Stranieri per Paese di provenienza

Cittadinanza	v.a.	%	Cittadinanza	v.a.	%
Bangladesh	85	18,7	Unione Sovietica Europea (SU)	8	1,8
Moldavia	43	9,5	Perù	6	1,3
Ucraina	36	7,9	Brasile	5	1,1
Albania	28	6,2	Cina	5	1,1
Ex Jugoslavia	26	5,7	Colombia	5	1,1
Marocco	25	5,5	Seicelle	5	1,1
Tunisia	24	5,3	Cuba	4	0,9
Filippine	23	5,1	Francia	4	0,9
Turchia	22	4,8	Giordania	4	0,9
Senegal	15	3,3	Macedonia	4	0,9
Sri Lanka	14	3,1	Polonia	4	0,9
Romania	9	2	Altri Paesi	43	9,5
Nigeria	7	1,5	Totale	454	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

3. Le politiche pubbliche

3.1.2. La domanda di assistenza allo sfratto

Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2007 sono complessivamente 158, di cui 122 in centro storico ed estuario e 36 in terraferma. Dopo il leggero incremento che si era registrato nei primi sei mesi del 2007, il numero di domande di assistenza attive è tornato a diminuire, riallineandosi al trend che ha caratterizzato gli ultimi anni.

La diminuzione del numero di domande attive è dovuto alla prevalenza dei casi risolti rispetto alle nuove richieste di assistenza; l'andamento di questi due valori, comunque, si differenzia in relazione alle zone del territorio comunale: più consistenti nella città storica e nelle isole dell'estuario, dove il numero di casi assistiti è diminuito nel corso del 2007 del 27%, leggermente più contenuto in terraferma, dove la diminuzione è stata pari al 23%.

Nel centro storico e nelle isole dell'estuario, rispetto all'anno precedente, c'è stato da una parte un leggero aumento delle nuove domande di assistenza (dai 58 nuovi casi pervenuti nel 2006 ai 63 del 2007) dall'altra una diminuzione dei casi risolti (126 nel corso del 2006, contro i 110 del 2007)⁸.

Per quanto riguarda la terraferma, invece, il trend delle nuove richieste di assistenza è lievemente diminuito (36 nuove domande nel 2007 contro le 43 del 2006), mentre il numero di casi risolti è aumentato, passando dai 39 del 2006 ai 47 del 2007.

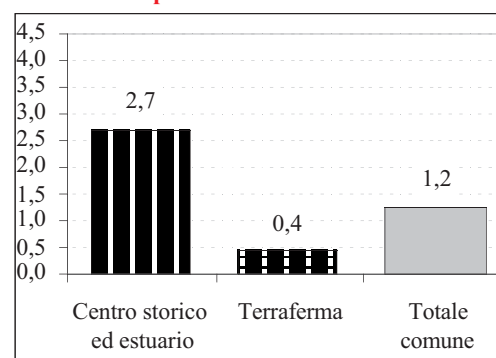
Il centro storico rimane comunque la zona in cui sono più concentrate le domande di assistenza (con circa il 77% dei casi).

Il grafico seguente evidenzia, in proposito, che in questa zona le domande di assistenza allo sfratto sono 2,7 ogni mille nuclei familiari residenti, contro lo 0,4% della terraferma.

Per quanto riguarda le diverse tipologie con cui si sono risolti i 127 casi nel corso del 2007⁹, notiamo che circa il 70% ha richiesto l'intervento dell'Amministrazione Comunale, mentre il 30% dei casi ha trovato un altro tipo di

risoluzione (liberazione spontanea dell'alloggio, nuovo accordo con la proprietà, decesso dell'inquilino ecc.). Da segnalare l'alta percentuale di casi risolti in proprio nel centro storico e nelle isole dell'estuario, molto maggiore dei valori registrati negli anni passati. I casi risolti con l'intervento diretto del Comune si distribuiscono equamente, a livello comunale, tra assegnazione di un alloggio, collocazione temporanea in uno degli alloggi messi a disposizione dall'Uppi, erogazione di un bonus o stipula di un accordo con la proprietà (che consente all'inquilino di rimanere nell'alloggio per un tempo determinato in attesa dell'assegnazione di un alloggio pubblico). Se invece distinguiamo le tipologie di soluzione per zone, notiamo che nella città storica e nelle isole dell'estuario circa il 57% dei casi ricadono sotto la voce 'bonus/stipula accordo' mentre il rimanente 43% si è visto assegnare direttamente un alloggio pubblico; in terraferma invece la tipologia di soluzione prevalente (con quasi il 79% dei casi) è stata la collocazione in un alloggio Uppi.

Graf. 10 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31.12.2007 per 1000 nuclei familiari residenti



Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

⁸ Compresi, sia per il 2006 che per il 2007, i casi risolti d'ufficio.

⁹ Esclusi i 30 risolti d'ufficio per quanto riguarda l'area del centro storico e dell'estuario perché non si conosce l'anno in cui vi è stata la soluzione concreta del caso (soluzione che comunque rientrerebbe nella tipologia 'soluzione in proprio').

Tab. 39 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2007

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Domande attive al 31 dicembre 2006	169	78,2	47	21,8	216	100,0
Domande pervenute nel 2007	63	63,6	36	36,4	99	100,0
Casi risolti nel 2007	80	63,0	47	37,0	127	100,0
Casi risolti d'ufficio	30	100,0	-	-	30	100,0
Domande attive al 31 dicembre 2007	122	77,2	36	22,8	158	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 40 - Domande di assistenza allo sfratto attive. Anni 2001-2007

Anno	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	var. % su		var. % su		var. % su	
	v.a.	anno preced.	v.a.	anno preced.	v.a.	anno preced.
2001	351	-	123	-	474	-
2002	345	-1,7	91	-26,0	436	-8,0
2003	301	-12,8	88	-3,3	389	-10,8
2004	268	-11,0	57	-35,2	325	-16,5
2005	237	-11,6	43	-24,6	280	-13,8
2006	169	-28,7	47	9,3	216	-22,9
2007	122	-27,8	36	-23,4	158	-26,9

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 41 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione. Anno 2007

Tipologia di soluzione	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	Assegnazione di alloggio pubblico	22	27,5	6	12,8	28
Alloggio Uppi	-	-	30	-	30	-
Bonus/stipula accordo*	29	36,3	2	4,3	31	24,4
Soluzione in proprio/altro**	29	36,3	9	19,1	38	29,9
Totale	80	100,0	47	100,0	127	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

* Per bonus si intende l'erogazione temporanea di un contributo economico; per stipula accordo si intende la stipula di un accordo tra Comune e proprietario dell'alloggio il quale concede, dopo essere rientrato in possesso del proprio alloggio con l'intervento della forza pubblica, una proroga per la liberazione effettiva dell'alloggio. Entrambe le soluzioni sono temporanee e portano quasi sempre all'assegnazione di un alloggio pubblico.

** Comprende le soluzioni intervenute per rinnovo del contratto di locazione, decesso, ingresso in casa di riposo ecc.

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 2007 così come risulta dagli archivi Venis, dai dati forniti dagli uffici di Edilveneziana e dalle verifiche finora effettuate¹⁰. Risulta che il Comune di Venezia ha, di sua proprietà, 4.819 alloggi il cui uso è destinato alla residenza. Di questi 4.605 (ossia circa il 96%) sono occupati.

I 113 alloggi definiti 'in manutenzione/ristrutturazione' sono quelli in carico a Edilveneziana per essere rimessi a reddito o ristrutturati; altri 31 alloggi sono utilizzati da Edilveneziana per la rotazione, ossia per ospitare temporaneamente le famiglie i cui alloggi sono interessati da piani di recupero.

Complessivamente Edilveneziana ha quindi in carico 144 alloggi, di cui 73 in centro storico, 29 nelle isole dell'estuario e 40 in terraferma (compresi i 2 alloggi di Spinea).

Il confronto con la situazione al 31 dicembre dell'anno precedente evidenzia un aumento degli

alloggi comunali di sole 5 unità. In realtà nel corso dei primi sei mesi del 2007 i nuovi alloggi inseriti in archivio per le nuove acquisizioni sono stati 14. Altri alloggi invece, sono stati cancellati dall'archivio, in seguito alle verifiche che si stanno eseguendo, per diversi motivi: cambio della destinazione d'uso, alienati, restituiti al Patrimonio ecc.

Non sono inoltre presenti in tabella 60 alloggi (dei quali 58 risultano occupati) di proprietà di altri enti (I.R.E., Demanio, Istituto Coletti, I.A.C.P., Provincia), ma gestiti direttamente dal Comune.

¹⁰ Verifiche che sono tutt'ora in corso e che hanno consentito di ridurre significativamente i casi non certi.

Tab. 42 - Distribuzione del patrimonio abitativo di proprietà comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.07

	Affittato	In fase di assegnaz.	In manut/ ristruttur.*	Unità di servizio	Altro**	Totale alloggi
S.Marco-S.Elena-Castello-Cannaregio	615	4	11		9	639
Dorsoduro-S.Croce-S.Polo-Giudecca	973	4	62		5	1.044
Lido Malamocco-Alberoni	187		1		2	190
Pellestrina – S.Piero in Volta	93		0	2	1	96
Murano	231	2	26		5	264
Burano	76		4			80
Favaro Veneto-	310	1	3	2		316
Carpenedo-Bissuola	643	1	10		1	655
Mestre centro	55		1	4	1	61
Cipressina-Zelarino-Trivignano	106		0			106
Chirignago-Gazzera	507	1	6		1	515
Marghera-Catene-Malcontenta	642	4	18		16	680
Municipalità Venezia-Murano-Burano	1895	10	103	0	19	2.027
Municipalità Lido-Pellestrina	280	0	1	2	3	286
Municipalità Favaro-Veneto	310	1	3	2	0	316
Municipalità Mestre-Carpenedo	698	1	11	4	2	716
Municipalità Chirignago-Zelarino	613	1	6	0	1	621
Municipalità Marghera	642	4	18	0	16	680
Centro Storico	1.588	8	73	0	14	1.683
Estuario	587	2	31	2	8	630
Terraferma	2.263	7	38	6	19	2.333
Fuori Comune	167	1	2	1	1	173
Totale Complessivo	4.605	18	144	9	42	4.819

Fonte: elaborazione su dati Venis, Politiche della Residenza, Edilveneziana

* Sono compresi gli alloggi in manutenzione, in ristrutturazione o utilizzati per rotazione in carico a Edilveneziana

** In questo gruppo di alloggi sono compresi gli alloggi sui quali sono in corso verifiche

I nuclei assegnatari di alloggi comunali

La tabella seguente illustra la situazione al 31 dicembre 2007 dei nuclei assegnatari di alloggi comunali per fasce di appartenenza, quale risulta dagli archivi Venis sulle utenze e sui contratti. Il rapporto fra le diverse tipologie contrattuali ed i redditi dei nuclei (disciplinato dalla Legge Regionale 10/'96 e successive modifiche) consente di analizzare, almeno a grandi linee, oltre all'articolazione delle tipologie di utenza, anche la sua evoluzione nel corso del tempo. I contratti attivi a fine 2007 risultano essere 4.664: solo 5 in più di quelli in essere al 31 dicembre 2006; escludendo dall'analisi gli alloggi che si

trovano al di fuori dei confini comunali, i contratti attivi sono invece 4.498, 7 in più di quelli dell'anno precedente.

A livello comunale non si registrano variazioni significative circa il peso delle diverse fasce: quella 'di protezione' (riferita ai redditi più bassi) è al 27,4% (era al 27,5% a fine 2006), quella 'sociale' (la più consistente, riferita ai redditi intermedi) è al 51,0% (era al 51,7%), quella di decadenza (che riguarda i redditi più elevati, per i quali la Legge 10 comunque prevede la permanenza all'interno del patrimonio pubblico) pesa per il 13,5% (l'anno precedente era al 12,7%).

Tab. 43 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologia di contratto al 31.12.2007

	Venezia- Murano- Burano		Lido- Pellestrina		Favaro Veneto		Mestre- Carpenedo		Chirignago- Zelarino		Marghera		Fuori comune		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1. Area protez.																
Fascia A1	239	12,4	24	8,7	25	8,1	86	12,6	102	15,6	104	16,2	28	16,9	608	13,0
Fascia A2	237	12,2	24	8,7	69	22,4	97	14,2	109	16,7	109	17,0	25	15,1	670	14,4
Totale.	476	24,6	48	17,3	94	30,5	183	26,7	211	32,4	213	33,2	53	31,9	1.278	27,4
2. Area sociale																
Fascia: B1	474	24,5	72	26,0	73	23,7	170	24,8	174	26,7	119	18,6	46	27,7	1.128	24,2
Fascia: B2	342	17,7	55	19,9	68	22,1	123	18,0	126	19,3	134	20,9	27	16,3	875	18,8
Fascia: B3	162	8,4	30	10,8	29	9,4	48	7,0	47	7,2	48	7,5	13	7,8	377	8,1
Totale	978	50,5	157	56,7	170	55,2	341	49,8	347	53,2	301	47,0	86	51,8	2.380	51,0
3. Area decad.																
Fascia: C1	110	5,7	20	7,2	17	5,5	39	5,7	30	4,6	28	4,4	4	2,4	248	5,3
Fascia: C2	135	7,0	29	10,5	22	7,1	58	8,5	33	5,1	45	7,0	11	6,6	333	7,1
Fascia: C3	24	1,2	3	1,1	3	1,0	8	1,2	5	0,8	3	0,5	4	2,4	50	1,1
Totale	269	13,9	52	18,8	42	13,6	105	15,3	68	10,4	76	11,9	19	11,4	631	13,5
Fascia D1 e D2*	34	1,8	7	2,5	2	0,6	10	1,5	10	1,5	14	2,2	3	1,8	80	1,7
Decad./sloggio	6	0,3	0	0,0	0	0,0	3	0,4	2	0,3	0	0,0	0	0,0	11	0,2
Patti in deroga	121	6,3	9	3,2	0	0,0	1	0,1	4	0,6	0	0,0	0	0,0	135	2,9
Equo can.	42	2,2	1	0,4	0	0,0	1	0,1	5	0,8	5	0,8	1	0,6	55	1,2
O.S.T.	7	0,4	3	1,1	0	0,0	5	0,7	4	0,6	32	5,0	1	0,6	52	1,1
Forze ordine	0	0,0	0	0,0	0	0,0	36	5,3	0	0,0	0	0,0	3	1,8	39	0,8
Case alloggio**	2	0,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,2	0	0,0	0	0,0	3	0,1
Totale utenze	1.935	100,0	277	100,0	308	100,0	685	100,0	652	100,0	641	100,0	166	100,0	4.664	100,0

Fonte: Venis

* Le fasce D1 e D2 si riferiscono alle dichiarazioni mancate e incomplete

** I dati riportati in questa riga si riferiscono al numero di case alloggio e non al numero di utenti, che sono in numero maggiore.

Tab. 44 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali* per tipologie di contratto. Anni 2004-2007

	2004		2005		2006		2007	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Fascia di protezione								
- Centro storico	472	22,5	539	24,7	527	23,8	524	23,7
- Terraferma	685	30,2	680	30,1	703	30,8	701	30,7
Totale comune	1.157	26,6	1.219	27,4	1.230	27,4	1.225	27,2
Fascia sociale								
- Centro storico	1.261	60,3	1.233	56,4	1.169	52,9	1.135	51,3
- Terraferma	1.334	59	1.284	56,8	1.149	50,4	1.159	50,7
Totale comune	2.593	59,5	2.517	56,6	2.318	51,6	2.294	51,0
Fascia di decadenza								
- Centro storico	176	8,4	188	8,6	288	13,0	321	14,5
- Terraferma	156	6,9	180	8	288	12,6	291	12,7
Totale comune	332	7,6	368	8,3	576	12,8	612	13,6

Fonte: Venis

* Esclusi quelli fuori comune

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

L'attuale assetto del comparto vede le competenze in materia di manutenzione del patrimonio abitativo comunale ripartite fra Edilveneziana (progettazione ed esecuzione dei lavori) e Lavori Pubblici (cui è affidata l'alta sorveglianza). Il livello delle manutenzioni effettuate nel corso del 2007, in termini di interventi realizzati, è sensibilmente aumentato rispetto all'anno precedente, con 718 interventi (contro i 646 del 2006). Il dato disaggregato per zone del comune evidenzia che l'aumento degli interventi riguarda

sia il centro storico e l'estuario, dove gli interventi sono stati 325, ossia 28 in più rispetto all'anno precedente, sia la terraferma, dove il numero degli interventi realizzati è passato dai 349 del 2006 ai 393 del 2007.

Il numero delle rimesse a reddito (in termini di interventi realizzati) risulta invece leggermente diminuito rispetto al dato dell'anno precedente, con 99 interventi contro 111. In questo caso la diminuzione ha interessato solo la terraferma, dove gli interventi di rimessa a reddito sono stati 12 in meno (dai 62 del 2006 ai 50 del 2007), mentre nella città antica ed estuario non c'è stata alcuna variazione rispetto all'anno precedente.

Complessivamente, l'importo fatturato nel corso dell'anno (comprensivo di Iva e competenze) è di quasi 5,6 milioni di euro (con un aumento rispetto all'anno precedente di oltre l'11%); il 67% di questa somma è stata spesa per le manutenzioni (che comprendono guasti, interventi urgenti e manutenzioni programmate) mentre il rimanente è stato speso per interventi di rimessa a reddito.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, la spesa è ripartita tra centro storico ed estuario e terraferma in percentuali pari al 37,5% e al 62,5%.

Rispetto all'anno precedente, quando la spesa si era ripartita quasi equamente tra le due zone del comune, si è registrato da un lato un incremento di un milione di euro che è stato utilizzato quasi interamente per manutenzioni programmate in terraferma (ed è questa infatti la voce che ha subito l'incremento maggiore), dall'altro una diminuzione di mezzo milione di euro dell'importo speso in centro storico, pur a fronte di un identico numero di rimesse a reddito e di un aumento del numero di interventi di manutenzione.

Tab. 45 - Importi* e numero di interventi di manutenzione e di rimessa a reddito. Anno 2007

	Manutenzioni**			Rimesse a reddito			Totale interventi		
	N.	%	Importo	N.	%	Importo	N.	%	Importo
Centro storico ed estuario	325	45,3	1.158.592	49	49,5	936.143	374	45,8	2.094.735
Terraferma	393	54,7	2.577.286	50	50,5	911.955	443	54,2	3.489.241
Totale comune	718	100,0	3.735.878	99	100,0	1.848.098	817	100,0	5.583.976

Fonte: Edilveneziana

* Il riferimento è agli importi fatturati nel corso dell'anno. Gli importi sono espressi in euro arrotondati all'unità e sono comprensivi di competenze e IVA

** Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

Tab. 46 - Andamento dell'attività di manutenzione del patrimonio comunale (numero di interventi). Anni 2002-2007

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Manutenzioni*	927	631	675	662	646	718
Rimesse a reddito	88	38	89	82	111	99

Fonte: Edilveneziana

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

I programmi comunali di edilizia residenziale pubblica

I programmi comunali

La tabella seguente riporta la situazione – al 31 dicembre 2007 – (verificata con i diversi soggetti che operano nel settore) dei programmi comunali di edilizia residenziale pubblica, con lo stato di avanzamento degli interventi in corso e la relativa previsione di consegna

all'Amministrazione comunale.

Nel corso del 2007 sono stati portati a termine gli ultimi due interventi comunali di edilizia residenziale pubblica che ancora erano in corso: l'intervento di via Doge Beato al Lido (con i 14 alloggi del complesso) e l'intervento relativo all'ultimo stralcio di Castello/S.Anna, da cui sono arrivati 18 alloggi. Di questi 12 sono stati riservati, con l'emissione di un apposito bando, alla domanda proveniente dalla fascia più giovane della popolazione.

Tab. 47 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: alloggi realizzati nel periodo 2000-2007

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Centro storico	127	6	2	49	-	37	4	18
Estuario	10	-	-	19	-	4	15	14
Terraferma	25	104	46	-	-	-	26	-
Totale comune	162	110	48	68	-	41	45	32

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

Tab. 48 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2000-2007

	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	3	Legge speciale	470
- Giudecca 259	CS	3		
- Ca' Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	8.120
- Via Mancini	T	20	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	-	-	-	-
Interventi conclusi nel 2005				
- S.Anna 1° lotto 2° stralcio	CS	15	Legge Speciale	6.000
- S.Anna 1° lotto/4° str.	CS	14	Legge Speciale	1.500
- S.Anna 1° lotto/6° str.	CS	8	Legge Speciale	500
- Mazzorbo ex Materna	E	4	Legge Speciale	568
Totale alloggi		41		
Interventi conclusi nel 2006				
- Cannaregio 792/Pr.Unesco	CS	4	Legge speciale	790
- Murano Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	594
- Burano	E	4	Edilizia Sperimentale	
- PRU Bissuola, via Buoizzi	T	26	Accordo di Programma	2.840
Totale alloggi		45		
Interventi conclusi nel 2007				
S.Anna 1° lotto/5° str.	CS	18	Legge Speciale	2.500
Lido/via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	1.678
Totale alloggi		32		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Le prossime disponibilità a breve termine interessano la terraferma, con l'acquisto 'chiavi in mano' di 33 alloggi a Zelarino per una spesa complessiva di 4,84 milioni di euro (di cui due milioni finanziati dalla Regione Veneto nell'ambito del Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata¹¹ e il restante dal Comune di Venezia), che dovrebbero essere disponibili entro la metà del 2008, e il Lido, con la consegna prevista per la metà del 2008 di 14 alloggi relativi all'intervento dell'ex Collegio Immacolata delle Salesiane di Don Bosco agli Alberoni, facente parte del Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica (Piruea) del Lido.

Il programma di social housing – orientato al soddisfacimento di quelle fascia di domanda 'intermedia' attualmente esclusa sia dal comparto pubblico (per superamento del reddito) che dal mercato dell'affitto privato (per i livelli, elevatissimi, raggiunti dai prezzi di mercato negli anni più recenti) – prevede altri 3 interventi al Lido – sempre all'interno del Piruea – per ulteriori 38 alloggi. Si tratta anche in questo caso di acquisti 'chiavi in mano', a prezzi convenzionati (secondo quanto previsto dalle convenzioni stipulate con gli operatori privati).

¹¹ Il finanziamento regionale ammonta a 2.088.000 euro.

Tab. 49 - Programma di Social housing: primi interventi previsti nell'area del Lido

Intervento	N. alloggi	Previsione consegna
Piruea 1		
Area ex Colonia Enpas, Strada vecchia dei Bagni, Alberoni	10	II sem. 2010
Ex Collegio Immacolata delle Salesiane di Don Bosco, Via della Droma, Alberoni	14	I sem. 2008
Ex Complesso scolastico "La Fontaine", Via Sandro Gallo	10	-
Pirue 2 Lido		
Via Pividor (c/o Piazzale La Fontaine, località Ca' Bianca)	18	II sem 2010
Totale alloggi	52	

Fonte: Comune di Venezia - Urbanistica, Lavori Pubblici

* Acquisito chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

Per quanto riguarda la terraferma, invece, il programma di housing sociale è assai più consistente, prevedendo la costruzione, nel medio-lungo termine, di circa 1.200-1.300 alloggi (che verranno immessi sul mercato a prezzi 'calmierati', presumibilmente inferiori di circa il 30-40% ai canoni di mercato). Il soggetto attuatore della parte più considerevole del programma di social housing in terraferma è l'IVE (La Immobiliare Veneziana, S.r.l. controllata al 97% dal Comune di Venezia), che sta portando avanti progetti in cinque aree di sua proprietà per circa 1.150 alloggi. Le aree in questione sono: quella di via Mattuglie alla Gazzera¹², dove è previsto un nuovo insediamento abitativo con un centinaio di alloggi e il cui progetto è già stato deliberato in consiglio comunale (l'inizio dei lavori, inizialmente previsto per la primavera del 2008, è stato posticipato dall'IVE, per poter effettuare dei supplementi d'indagine nell'area interessata - tra i quali analisi sul rischio idraulico - al 2009); l'area di via Pertini, per la quale è già stato emesso il bando per la costruzione di 180 alloggi; quella di via Asseggiano dove è prevista la costruzione di 200 alloggi (la promozione del bando è prevista per l'estate 2008), le aree di via Vallenari e via Ca' D'oro con 666 alloggi previsti.

Altri interventi in programma sono quello relativo alla Gazzera - Marzenego per 12-14 alloggi (per un importo di 1,8 milioni di euro finanziato per metà dal Comune di Venezia e per metà dalla Regione Veneto), quello a Chirignago (nucleo 13 del Peep) per 15-18 alloggi (con i cantieri che dovrebbero aprire a fine anno) e infine quello del Peep di Cavergnago est, da cui arriveranno 55-60 alloggi da destinare alla locazione in social housing. Quest'ultimo intervento fa parte di un piano straordinario per la costruzione di 350 alloggi di edilizia sovvenzionata e agevolata - per il quale ad ottobre 2007 è stato firmato l'accordo di programma tra la Regione Veneto e il Comune di Venezia - finanziato per 7 milioni dallo Stato¹³ e per circa 60 milioni dai privati e che prevede, oltre agli alloggi per il social housing, la costruzione di un centinaio di alloggi da

destinare alle forze dell'ordine, 175 alla vendita convenzionata e 15 alla locazione calmierata diretta, nelle aree di Cavergnago est, Favaro Veneto (Ca' Alverà) e Zelarino.

Altri interventi previsti, che rientrano nell'articolato programma di housing sociale gestito da IVE, riguardano il centro storico, e precisamente il complesso dell'ex caserma Manin in campo dei Gesuiti a Cannaregio (il progetto - sviluppato insieme alla Fondazione IUAV - prevede la realizzazione di una residenza per studenti e ricercatori universitari per 174 posti letto complessivi e di 37 alloggi da locare come social housing, per un importo complessivo dei lavori di quasi 22 milioni di euro) e l'area Italgas a Santa Marta.

Altri progetti riguardano gli ex cantieri Actv a S. Elena, l'ex ospedale Umberto I a Cannaregio, le ex Conterie a Murano e l'area Scalera alla Giudecca (il cui intervento rientra nella convenzione sottoscritta tra il Comune di Venezia e Acqua Marcia, proprietaria dell'area, riguardante il recupero del Molino Stucky) dove verranno realizzati 42 appartamenti, di cui 2 diventeranno di proprietà del Comune e 19 saranno venduti a residenti a prezzo convenzionato.

¹² Il Comune di Venezia ha trasferito a IVE il diritto di proprietà dell'area nel 2007.

¹³ Per il programma straordinario di edilizia residenziale per la costruzione di alloggi da destinare alle esigenze di servizio delle forze dell'ordine.

Tab. 50 - Programma di Social housing: primi interventi previsti in terraferma

Intervento	N. alloggi	Note
Gazzera - Marzenego*	12-14	Acquisto chiavi in mano ai sensi della L.R.42/1999, cofinanziato al 50% dalla Regione Veneto
Peep di Cavergnago est	55-60	Programma di social housing all'interno dell'accordo di programma tra Regione Veneto e Comune di Venezia
Peep di Chirignago**	15-18	Progetto approvato in Consiglio Comunale e convenzione firmata con operatori Peep
Totale alloggi	82-92	

Fonte: Comune di Venezia - Urbanistica, Lavori Pubblici

* Acquisto chiavi in mano, ai sensi della L.R.42/1999, cofinanziato al 50% dalla Regione Veneto

** Acquisto chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

Tab. 51 - Il programma di social housing gestito da Immobiliare Veneziana

Aree	N. alloggi	Note
Pertini	180	Il bando per il progetto di via Pertini (scadenza il 23 giugno 2008) prevede che l'aggiudicatario realizzi il complesso edilizio, assegnando una parte delle abitazioni a IVE, che le destinerà alla locazione a canone calmierato
Asseggiano	200	IVE sta sviluppando il master plan per il piano di lottizzazione dell'area e per il bando, la cui promozione è prevista per l'estate 2008
Ca' D'oro	216	L'area è compresa nel disegno del nuovo PEEP di Bissuola, la cui realizzazione è condizionata dalla presenza di due elettrodotti
Vallenari	450*	Il PRG impone la preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, di cui il Comune di Venezia ha predisposto una prima bozza. La parte centrale dell'area è condizionata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto, che vincola circa il 20% della superficie della zona residenziale
Gazzera - via Mattuglie	100	Inizio lavori posticipato al 2009 per supplementi di indagine (tra le quali analisi sul rischio idraulico)
Totale alloggi	1.146	

Fonte: La Immobiliare Veneziana

I programmi Ater

Nel corso del 2007 è giunto a conclusione un intervento di edilizia residenziale pubblica gestito dall'Ater, relativo ad 11 alloggi nella zona di S. Eufemia alla Giudecca.

Gli interventi in corso o in programma a fine 2007 interessano, complessivamente, 336 alloggi (di cui 51 alla Giudecca, 10 a Murano e 275 in terraferma), per un impegno finanziario di quasi 45 milioni di euro.

Alla Giudecca rimangono da completare gli interventi sui due edifici progettati da Alvaro Siza nell'area di Campo Marte¹⁴: il primo per 32 alloggi complessivi (con consegna prevista per il secondo semestre del 2008), il secondo per 19 alloggi, con consegna prevista nel 2010.

Per quanto riguarda la terraferma, l'intervento di maggior rilievo è quello relativo al Contratto di Quartiere 2 Mestre/Altobello: ad esso si riferiscono tutti gli interventi di via Bissolati e di Mestre richiamati in tabella, per un totale di 144 alloggi. Si tratta di un intervento innovativo, caratterizzato da interventi di riqualificazione urbana, di recupero edilizio e di nuova costruzione, condotto con la guida dell'operatore

pubblico e con il contributo attivo di un apposito Comitato di Quartiere¹⁵. Di notevole importanza anche il progetto relativo all'area Peep alla Gazzera, su aree cedute a titolo gratuito dall'Amministrazione comunale: qui attraverso tre successive tranches di intervento si prevede la realizzazione di 135 alloggi, per una spesa complessiva di oltre 12 milioni di euro (buona parte dei quali già finanziati). L'ultimo intervento in corso è quello a Murano nell'area delle Conterie (10 alloggi con consegna prevista nel 2009).

¹⁴ Per i dettagli dell'intervento complessivo si rimanda al X Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

¹⁵ Un articolo di Pierangelo Bertoli, del Servizio "Sviluppo di Comunità", relativo al Contratto di Quartiere di Altobello, è stato pubblicato nella sezione "Interventi" del X Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

Tab. 52 - Programmi Ater di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2004-2007

	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Finanziamento	Importo*
Interventi conclusi nel 2004						
- Campo Marte 1° lotto	CS	26	Demol./Ricostr.	Erp	L.457/L.67	2.736
- Campo Marte 2° lotto	CS	25	Demol./Ricostr.	Erp	L.457/L.67	2.900
- Via Bissolati	T	38	Demol./Ricostr.	Erp	L.92/'82 e fondi Ater	3.391
Totale alloggi		89				
Interventi conclusi nel 2005						
- Mazzorbo	E	8	Nuova costruzione	Erp	L. 67	1.136
Totale alloggi		8				
Interventi conclusi nel 2006						
Totale alloggi		-				
Interventi conclusi nel 2007						
Giudecca S. Eufemia	CS	11	Recupero	Erp	PCR 74/2002	582
Totale alloggi		11				

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 53 - Programmi Ater di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi in corso e in programma al 31.12.2007

Intervento	Zona	Tipo alloggi*	Tipo interv.**	N. alloggi	Fonte finanziam.	Importo***	Stato avanzam.	Prev. cons.
Murano	E	Erp	RE	10	L. 560/93, Dgr 4423/03 e altri F.	2.632	Fondaz.	2009
Mestre Via Bissolati	T	Erp	NC	21	L. 179/92 Dgr 1053/06	1.880	Redaz. prog. defin.	2010
Mestre Via Bissolati	T	Erp	NC	13	L. 94/82	3.857	Redaz. prog. defin.	2010
Mestre Campo dei Sassi - Edif. 1	T	Erp	RE	40	L. 560/93 e Fondi Stato e Ater	6.275	Lavori appaltati	2010
Mestre Campo dei Sassi - Edif. 2	T	Erp	RE	12	L. 560/93 e Fondi Stato e Ater	1.683	Lavori appaltati	2010
Mestre Tettoie Da Re	T	C	RE	11	Fondi Ater	2.200	Lavori appaltati	2010
Mestre Via Fornace - Edificio 3	T	C	RE	6	Fondi Stato e L.R. 11/01	647	Lavori appaltati	2010
Mestre Via Fornace - Edif. 4	T	C	RE	7	Fondi Stato e L.R. 11/02	1.154	Lavori appaltati	2010
Mestre Via Bissolati	T	Erp	NC	30	Finanz.to Regionale da definire	3.500	Redaz. prog. defin.	2010
Campo Marte	CS	Erp	RU	32	Dgr 4670/96 e Dgr 4423/03	4.400	Opere urbanizz.	2008
Campo Marte	CS	Erp	RU	19	Dgr 4083/02 Dgr 4423/03	3.405	Approv. prog. esec.	2010
Gazzera Via Brendole 1°	T	Erp	NC	35	L. 513/77, Dgr 324/05 e L.R. 11/01	3.341	Prog. preliminare	2010
Gazzera Via Brendole 2°	T	Erp	NC	30	L.R. 11/01	3.000	Prog. preliminare	2010
Gazzera Asseggiamento (Nucleo 12)	T	Erp	NC	70	L.R. 11/01 e Fondi Ater	6.800	Prog. preliminare	2010
Totale				336		44.774		

Fonte: Ater di Venezia

* C = convenzionata

** NC = nuova costruzione; RE = ristrutturazione edilizia; RU = ristrutturazione urbanistica

*** Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Nel corso del 2007 le nuove assegnazioni di pubblici, sia comunali che Ater, sono state complessivamente 156, un numero inferiore a quello dei due anni precedenti ma in linea con le assegnazioni che erano state effettuate nel 2002 e nel 2004.

La diminuzione non ha interessato le assegnazioni su alloggi Ater, che sono state 55, (contro le 49 del 2005 e le 52 del 2006) ma solo le assegnazioni su alloggi di proprietà comunale, in tutto 101 (mentre nel 2005 e nel 2006 erano state rispettivamente 126 e 159). Dato che gli alloggi Ater assegnati nel corso dell'anno erano tutti alloggi di risulta, e che i nuovi alloggi provenienti dal programma comunale di edilizia residenziale pubblica sono stati i 14 di via Doge Beato al Lido, ne consegue che le nuove assegnazioni sono state effettuate, per circa il 90%, su alloggi di risulta.

Quasi l'84% delle assegnazioni si riferiscono a casi di emergenza: il 53,8% per sfratti (con una prevalenza nel centro storico ed estuario dove questa tipologia di assegnazione ha interessato il 63% dei casi) e il 30,8% per altre emergenze e casi sociali (in questo caso è la terraferma, con il 40,6%, che presenta il valore percentuale più elevato). Il 13,5% delle assegnazioni fanno riferimento alla graduatoria ERP mentre il 2,6% riguardano i bandi speciali per gli occupanti senza titolo.

I dati confermano una tendenza già in atto da

alcuni anni, anche se con una leggera flessione rispetto al biennio precedente, che vede la preponderanza delle assegnazioni per sfratto (con estrema rilevanza nel centro storico veneziano) e, a seguire, delle assegnazioni per altre emergenze e casi sociali (che interessano problematiche legate all'esclusione sociale e che sono prevalenti in terraferma) a scapito delle assegnazioni per graduatoria. Ricordiamo a questo proposito che a febbraio di quest'anno è stata firmata una delibera del Consiglio Comunale¹⁶ che modifica le norme regolamentari per l'assistenza in caso di sfratto che prevede di contenere l'assistenza ai nuclei sfrattati con assegnazione di alloggi ERP entro le percentuali per l'emergenza abitativa stabilite dal Consiglio Comunale o nelle speciali graduatorie eventualmente previste da norme statali o regionali e, per i nuclei sottoposti a sfratto esecutivo non rientranti in tale percentuale, l'assistenza tramite l'assegnazione di contributi all'affitto e/o con contratti a termine su alloggi comunali, così come previsto dalla Legge 431/98.

¹⁶ P.D. 3499/2007 e successivi emendamenti approvata nella seduta del Consiglio Comunale dell'11 febbraio 2008.

Tab. 54 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) - periodo 2002-2007

	2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	55	35,2	126	52,5	87	55,4	102	58,3	104	49,3	92	58,97
Terraferma	101	64,8	114	47,5	70	44,6	73	41,7	107	50,7	64	41,03
Totale comune	156	100,0	240	100,0	157	100,0	175	100,0	211	100,0	156	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 55 - Assegnazioni* di alloggi pubblici (comune e Ater) per tipologia di assegnazione. Anno 2007

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria	10	10,9	11	17,2	21	13,5
Bandi Speciali Ost**	2	2,2	2	3,1	4	2,6
Sfratti	58	63,0	25	39,1	83	53,2
Emergenze e casi sociali	22	23,9	26	40,6	48	30,8
Totale nuove assegnazioni	92	100,0	64	100,0	156	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

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

** Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo

Tab. 56 - Assegnazioni* di alloggi pubblici per tipologie di assegnazione. Anni 2002-2007 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Centro storico ed estuario						
- Graduatoria	25,9	54,0	18,4	13,7	8,7	10,9
- Emergenze**	57,4	29,3	73,5	86,3	91,3	89,1
- Canone libero	16,7	16,7	8,1	-	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Terraferma						
- Graduatoria	64,9	63,2	41,4	6,8	-	17,2
- Emergenze**	28,7	34,2	58,5	93,1	100,0	82,8
- Canone libero	-	-	-	-	-	-
- Riserva forze dell'ordine	6,4	2,6	-	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale comune						
- Graduatoria	50,6	58,3	28,7	10,9	4,3	13,5
- Emergenze**	44,9	31,7	66,9	89,1	95,7	86,6
- Canone libero	4,5	8,7	4,5	-	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	1,2	-	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Venis

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

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

Tab. 57 - Assegnazioni di alloggi pubblici per proprietà dell'alloggio. Anni 2002-2007 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Centro storico ed estuario						
- Alloggi Ater	31,0	57,9	11,5	11,8	35,6	30,4
- Alloggi comunali	69,0	42,1	88,5	88,2	64,4	69,6
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Terraferma						
- Alloggi Ater	32,7	72,8	61,4	50,7	14,0	42,2
- Alloggi comunali	67,3	27,2	38,6	49,3	86,0	57,8
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale comune						
- Alloggi Ater	32,1	65,0	33,8	28,0	24,6	35,3
- Alloggi comunali	67,9	35,0	66,2	72,0	75,4	64,7
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

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

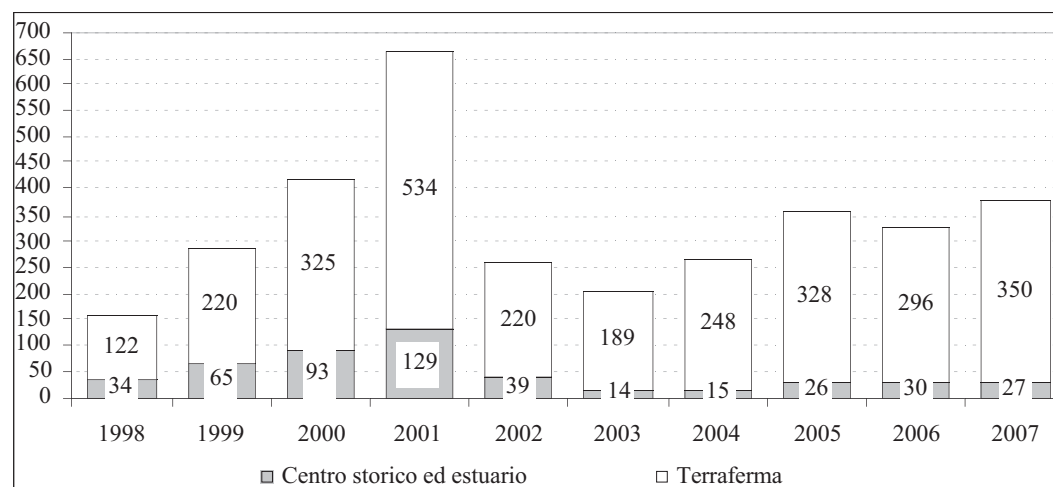
Per quanto riguarda i contributi comunali, nel corso del 2007 vi è stato un incremento del 15,6% del numero di utenze, passate dalle 326 di fine 2006 alle 377 attive al 31 dicembre 2007. L'aumento ha interessato però solo la terraferma, dove il numero di famiglie beneficiarie del contributo sono passate da 296 a 350 (con una variazione in termini percentuali del +18,2%), mentre nel centro storico e nelle isole dell'estuario le utenze sono passate da 30 a 27 (con la municipalità di Lido-Pellestrina che continua a non aver nessun percipiente). La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale – sia per le utenze sia per gli importi erogati – è concentrata per il 93% in terraferma. Durante il 2007 le mensilità complessivamente erogate sono state quasi quattromila, per un importo complessivo di oltre 900 mila euro.

Tab. 58 - Contributi comunali: utenze e importi erogati*. Anno 2007

	Utenze		Totale utenze nell'anno	Importo*
	al 31.12.2006	al 31.12.2007		
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	12	15	19	23.487
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	12	8	11	20.512
Lido	0	0	0	0
S.Pietro in Volta-Pellestrina	0	0	0	0
Murano-S.Erasmo	4	3	4	5.950
Burano-Mazzorbo-Torcello	2	1	1	1.613
Favaro	20	19	21	47.338
Carpenedo-Bissuola	72	87	101	176.602
Mestre Centro	139	147	187	334.714
Zelarino-Cipressina-Trivignano	31	43	44	82.094
Chirignago-Gazzera	6	24	27	135.176
Marghera	28	30	37	74.944
Municipalità Venezia-Murano-Burano	30	27	35	51.563
Municipalità Lido-Pellestrina	0	0	0	0
Municipalità Favaro-Veneto	20	19	21	47.338
Municipalità Mestre-Carpenedo	211	234	288	511.317
Municipalità Chirignago-Zelarino	37	67	71	217.270
Municipalità Marghera	28	30	37	74.944
Centro Storico	24	23	30	43.999
Estuario	6	4	5	7.563
Terraferma	296	350	417	850.868
Totale comune	326	377	452	902.431

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in euro, arrotondati all'unità, erogati nel primo semestre 2006

Graf. 11 - Contributi comunali: utenze attive a fine anno. Anni 1998-2007

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Emergenze e Contributi

I contributi L.431/98

Per quanto riguarda questa tipologia di contributi, il 7° bando (chiusosi a febbraio 2007 e che fa riferimento ai canoni d'affitto pagati nel 2005) ha visto la presentazione di 2.224 domande, di cui 790 – pari al 35,5% – da parte di cittadini stranieri. Di queste, 1.534 (delle quali 455, ossia il 29,7%, presentate da stranieri) risultano finanziabili, mentre 690 sono quelle escluse. Il fabbisogno finanziario per l'erogazione dei contributi a tutte le domande regolari è di circa 3,2 milioni di euro. Lo

stanziamento proveniente dal Fondo sociale per l'affitto e dalla integrazione della Regione Veneto è di quasi 2,05 milioni di euro.

L'integrazione comunale necessario per coprire il fabbisogno complessivo è pertanto pari a 1,15 milioni di euro.

Nel corso del 2007, grazie a ulteriore stanziamento di un milione di euro, è stato possibile liquidare 446 domande del 6° bando che, pur avendone i requisiti, non erano state finanziate per mancanza di fondi.

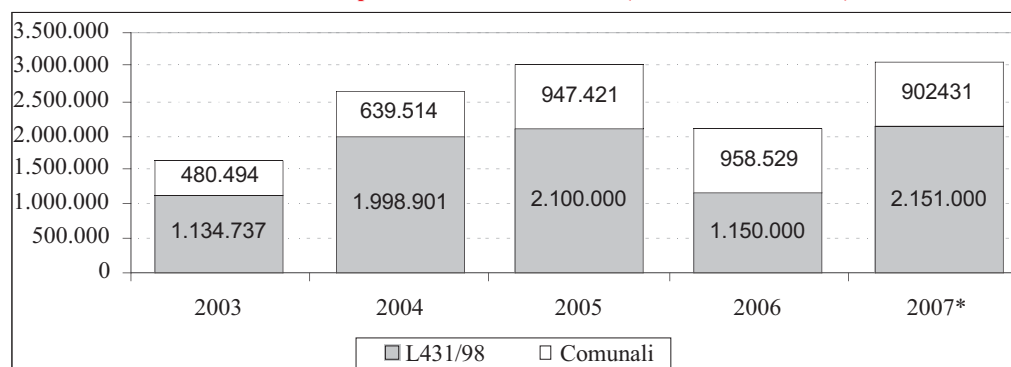
Tab. 59 - Bandi L.431/98

Anno di pubblicazione del bando	Anno di riferimento	N. Bando	Domande presentate	Domande ammesse e finanziate*	Contributo nazionale e regionale	Contributo comunale	Totale contributo
2000	1999	1	1.395	835			1.392.368
2001 maggio	2000	2	1.048	973			2.020.142
2001 novembre	2001	3	1.254	1.195	1.381.000	830.000	2.211.000
2002 dic	2002	4	2.035	1.551	1.800.605	1.134.737	2.935.342
2004 mag	2003	5	2.267	1.861	1.885.732	1.998.901	3.884.634
2005**	2004	6	2.295	1.650	1.885.190	2.000.000	3.885.190
2007	2005	7	2.224	1.534	2.057.616	1.150.926	3.208.542

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Emergenze e Contributi

* Per il bando n. 7 si tratta del totale delle domande finanziabili. Al 31.12.2007 le domande effettivamente finanziate risultano essere 1.282

** Nel corso dell'anno 2007 sono state liquidate 446 domande grazie allo stanziamento di un milione di euro in sede di assestamento di bilancio

Graf. 12 - Stanziamenti comunali per i contributi all'affitto (comunali e L.431/'98). Anni 2003-2007

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Emergenze e Contributi

* Un milione di Euro dei contributi L.431/'98 è stato stanziato per liquidare le ultime 446 domande del bando n. 6

3.2.3. I contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma

I bandi per l'acquisto della prima casa in terraferma ancora aperti sono attualmente due, relativi rispettivamente agli anni 2002 e 2003 (dal 2004 in poi il bando per l'acquisto della prima casa in terraferma non è stato emanato). Per quanto riguarda il bando 2002, i contributi erogati al 31 dicembre 2007 erano 91 dei 96 previsti (nel corso del 2007 sono stati erogati solo 2 contributi riferiti a questo bando), suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (37 contributi erogati); per gli sfrattati (5 contributi erogati), per i single (36 contributi erogati), ed infine quella relativa a tutti gli altri

nuclei familiari (con 13 contributi erogati). Anche per il bando 2003 sono previsti 96 contributi (di 25.800 euro ciascuno) per un importo complessivo di 2.476.800 euro, suddivisi nelle stesse quattro graduatorie¹⁷. Nel corso del 2007 sono stati erogati 4 contributi, facendo salire a 94 il numero complessivo dei contributi finanziati.

¹⁷ I redditi dei nuclei familiari (per tutte le graduatorie) dovevano essere compresi tra € 20.403,30 e € 39.251,00.

Tab. 60 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bandi 2001-2003

Anno bando	Stanziamento (in euro)	N. contrib. finanziabili	Domande idonee	Contributi erogati				Totale contributi erogati
				Giovani coppie	Sfrattati	Single	Altri nuclei	
2001	2.500.000	100	561	95	5	5	5 categorie non previste	100
2002	2.500.000	96	673	37	5	36	13	91
2003	2.500.000	96	500	46	4	29	15	94

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

3.2.4. Il bando speciale per giovani e giovani coppie

Ad ottobre 2007 è stato indetto un bando speciale per giovani e giovani coppie (ossia per persone che, alla data di pubblicazione del Bando, avessero meno di 36 anni¹⁸) per la locazione di 12 alloggi¹⁹ con contratti di durata quadriennale (4+4 anni) ai sensi della normativa comunale per la "Locazione di alloggi a canone libero" (Deliberazione di G.C. n. 583 del 22/04/1999 e successive integrazioni).

Sulla base delle caratteristiche degli alloggi disponibili sono state formulate tre distinte graduatorie con riferimento alle seguenti tipologie di domanda: coppie senza figli, coppie/genitori soli con figli, single. Per ogni tipologia erano disponibili quattro alloggi.

Le domande presentate sono state 289, di cui 27 sono state escluse. Prendendo in considerazione le domande ammesse, quasi la metà provengono da single, il 12% da coppie senza figli, il 18% da coppie con figli e quasi il 21% da famiglie

monoparentali (ossia composte da un solo genitore con figlio/i).

Il numero molto elevato di domande presentate (in media 24 per ogni singolo alloggio disponibile) è indice di quanto forte sia la domanda abitativa da parte della fascia giovane della popolazione nel Comune di Venezia. In particolare emerge che le due categorie che, evidentemente, fanno più fatica ad entrare o a rimanere nel mercato residenziale privato sono i single, (una quota consistente di quelli che hanno presentato la domanda convivono con i nuclei familiari d'origine, a dimostrazione della difficoltà che hanno i giovani nel costituire un nuovo nucleo familiare indipendente), e i genitori soli (ma potremmo dire madri, visto che le richiedenti di questa categoria sono solo donne) con figli.

¹⁸ Tale condizione doveva valere per tutti i componenti del nucleo richiedente.

¹⁹ Relativi all'ultimo stralcio dell'intervento di S. Anna a Castello.

Tab. 61 - Bando speciale per giovani (anno 2007). Domande presentate, escluse ed ammesse per tipologia

	Presentate		Escluse		Ammesse	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Single	141	48,8	13	48,1	128	48,9
Giovani coppie senza figli	37	12,8	5	18,5	32	12,2
Giovani coppie/Genitore solo con figli	111	38,4	9	33,3	102	38,9
di cui coppie con figli	53	18,3	5	18,5	48	18,3
di cui genitore solo con figli	58	20,1	4	14,8	54	20,6
Totale domande	289	100	27	100	262	100

Fonte: Comune di Venezia. Politiche della Residenza.

Tab. 62 - Bando speciale per giovani (anno 2007). Domande presentate per condizioni di punteggio e per tipologia

	Coniugi in abitazioni separate	Coniugi/conviv. in coabitaz.	Sfratto esecutivo	Presenza nel bando ERP 2005	Totale domande con punti	
	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	v.a.	%
Single			1	11	11	8,6
Giovani coppie senza figli	2	2		3	6	18,8
Giovani coppie/Genitore solo con figli	5	5		28	33	32,4
di cui coppie con figli	5	5		15	20	41,7
di cui genitore solo con figli				13	13	24,1
Totale domande	7	7	1	44	50	19,1

Fonte: Comune di Venezia. Politiche della Residenza.

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

Come già evidenziato nei precedenti Rapporti Annuali dell'Osservatorio Casa, l'ultimo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario è quello pubblicato nel corso del 2003 e chiusosi

nel 2004 (analizzato nel IX Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa). Da allora il mancato rifinanziamento della Legge Speciale per questo tipo di contributi non ha consentito la pubblicazione di nuovi bandi.

Presentiamo quindi solo la tabella con gli aggiornamenti delle domande finanziate nel corso del 2007 e degli importi erogati.

Tab. 63 - 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	1.732.810
anno 1997	fascia A	280	277	147	5.210.280	5.210.280
	fascia B	259	259	130	4.612.638	4.555.504
anno 1998	fascia A	566	521	77	3.098.741	3.041.645
	fascia B	839	718	53	2.065.828	1.942.176
anno 99/00	fascia A	396	366	203	7.230.397	7.206.123
	fascia B	472	395	80	3.098.741	3.005.363
anno 2001	fascia A	407	355	89	3.615.198	3.291.973
	fascia B	505	396	20	1.032.914	760.719
anno 2002	fascia A	326	294	73	4.000.000	3.432.941
	fascia B	330	282	21	1.164.569	933.078
anno 2003/4	fascia A	273	256	76	4.500.000	3.757.000
	fascia B	241	223	17	1.284.317	817.500
Totale		9.143	6.095	1.262	47.172.175	44.107.020

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio contributi Legge Speciale

* Dati aggiornati al 31-03-2006

** I bandi degli anni 1992-1997 sono chiusi. Le graduatorie degli altri bandi sono ancora attive

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

Nel corso del 2007, a causa del dirottamento della maggior parte dei fondi provenienti dalla Legge Speciale per Venezia per finanziare la realizzazione degli interventi di regolazione delle maree alle bocche di porto (sistema Mo.S.E.), non è stato possibile emanare il bando per gli

interventi di restauro e risanamento conservativo del patrimonio immobiliare privato. Riportiamo perciò in questa sezione solo la tabella riassuntiva dei bandi di restauro fin'ora emessi con l'aggiornamento delle pratiche finanziate. Nel 2007 è invece stato emanato il bando per interventi su ascensori e servoscala, finanziato con 250mila euro. Per quest'ultima categoria di contributi sono state presentate 48 richieste (più 1 esclusa), di cui 8 sono quelle finanziabili.

Tab. 64 - Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Stanziamento*			Pratiche finanziate**		
		Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori	Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori
1° e 2°	1985/87	8.792	848		301	58	
3°	1989	5.036	818		134	50	
4°	1990	2.965	623		94	38	
5°	1992	2.730	972		143	38	
6°	1993	5.618	1.118		158	66	
7°	1994	6.543	773		188	46	
8°	1996	11.410	1.321		233	79	
9°	1997	6.172	991		168	56	
10°	1998	6.677	619		138	37	
11°	2000	8.305	909	209	138 (176)	38 (128)	10 (21)
12°	2001	8.701	682	46	145 (199)	20 (57)	2 (11)
13°	2002	12.887	1.717	490	113 (171)	33 (66)	6 (25)
14°	2003	12.347	1.580	418	114 (159)	14 (55)	7 (15)
15°	2004	9.426	634	73	46 (76)	5 (22)	6 (9)
16°	2005	16.593	1.612	659	89 (192)	5 (38)	8 (24)
17°	2007	14.700	2.000	500	16 (121)	3 (46)	7 (20)
Totale		138.902	17.217	2.395	2.218	586	46

Fonte: Comune di Venezia - Ufficio contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

** I bandi effettivamente chiusi sono i primi dieci; per gli altri tra parentesi sono riportate le pratiche finanziabili

Scenari e approfondimenti

La questione abitativa è divenuta oggi tematica centrale alla base di programmi di sviluppo delle città. A fronte di una dimensione del disagio progressivamente più definita, il quadro delle sperimentazioni avviate da diverse città italiane, prioritariamente quelle contraddistinte da maggiore pressione abitativa, inizia a delineare uno scenario rinnovato sul fronte dell'impiego di strumenti innovativi e di nuovi operatori. In prospettiva si segnalano alcuni importanti progressi a livello nazionale con l'istituzione del Tavolo di Concertazione (ex L. 9/07) e la legge finanziaria (L. 244/2007) provvedimenti che aprono a significative opportunità in merito al concreto avvio di misure per una nuova stagione d'impegno del soggetto pubblico sul fronte delle politiche della residenza.

Il contributo intende delineare gli scenari degli strumenti a disposizione della pubblica amministrazione per far fronte alla questione abitativa nel Comune di Venezia con particolare riferimento all'offerta residenziale destinata alle nuove categorie rappresentate dai ceti medi, è il caso del cosiddetto Social Housing. A tal fine il contributo è articolato in tre parti: nella prima sezione si analizza sinteticamente la misura del disagio abitativo nel contesto nazionale e a livello locale al fine di evidenziare le principali cause che hanno contribuito all'emersione della nuova questione abitativa; la seconda e terza sezione sono dedicate all'individuazione di scenari d'intervento futuri distinguendo le recenti innovazioni introdotte dal legislatore nazionale e regionale finalizzate ad incrementare l'offerta di edilizia nel lungo periodo dagli strumenti destinati a dare risposte di breve e medio termine.

1. La misura del disagio

Se fino a qualche anno fa era possibile delineare solo sotto il profilo qualitativo le cause e le caratteristiche salienti della questione abitativa, recenti studi²⁰ consentono di descrivere più precisamente la misura del disagio. La questione abitativa attuale sia a livello nazionale che al

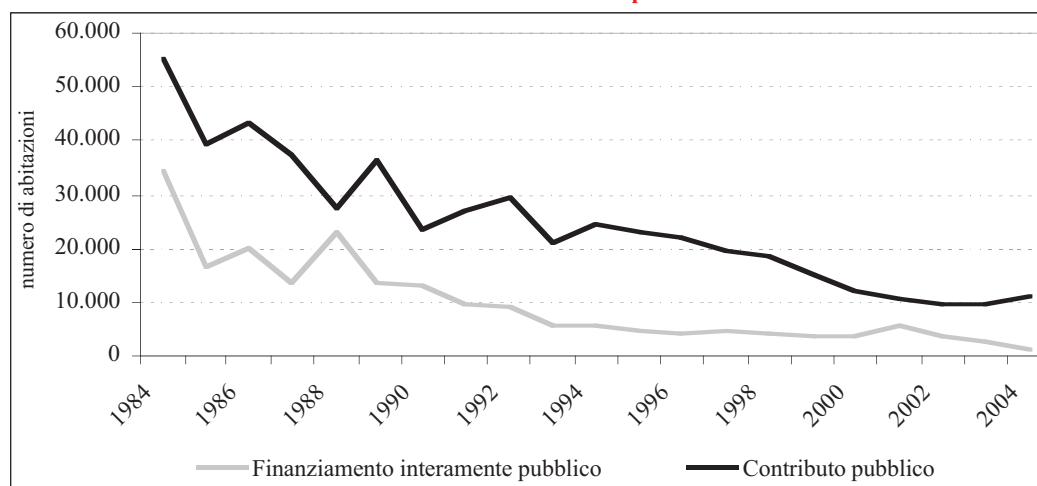
rango locale è l'esito dell'effetto congiunto di due ordini di fattori che hanno coinvolto, da un lato, la progressiva contrazione dell'offerta residenziale pubblica, dall'altro, la sensibile riduzione del potere d'acquisto delle famiglie. L'inefficacia di politiche di sostegno alla residenzialità fondate sul finanziamento pubblico ed il progressivo svuotamento di programmazione registrato dagli anni '90 si sono tradotti nella diminuzione del 95% dell'offerta abitativa pubblica che è passata da 34.000 alloggi in regime di residenza sovvenzionata nel 1984 a solo 1.900 alloggi al 2004. Analoga dinamica per le abitazioni realizzate in regime di residenza agevolata che sono passate da 56.000 a 11.000 nel ventennio in esame. Le curve della produzione di edilizia residenziale pubblica si contraddistinguono per un deciso andamento decrescente più marcato per l'edilizia sovvenzionata che appare quasi scomparsa nel 2004 ed un graduale esaurimento degli interventi in regime di residenza agevolata.

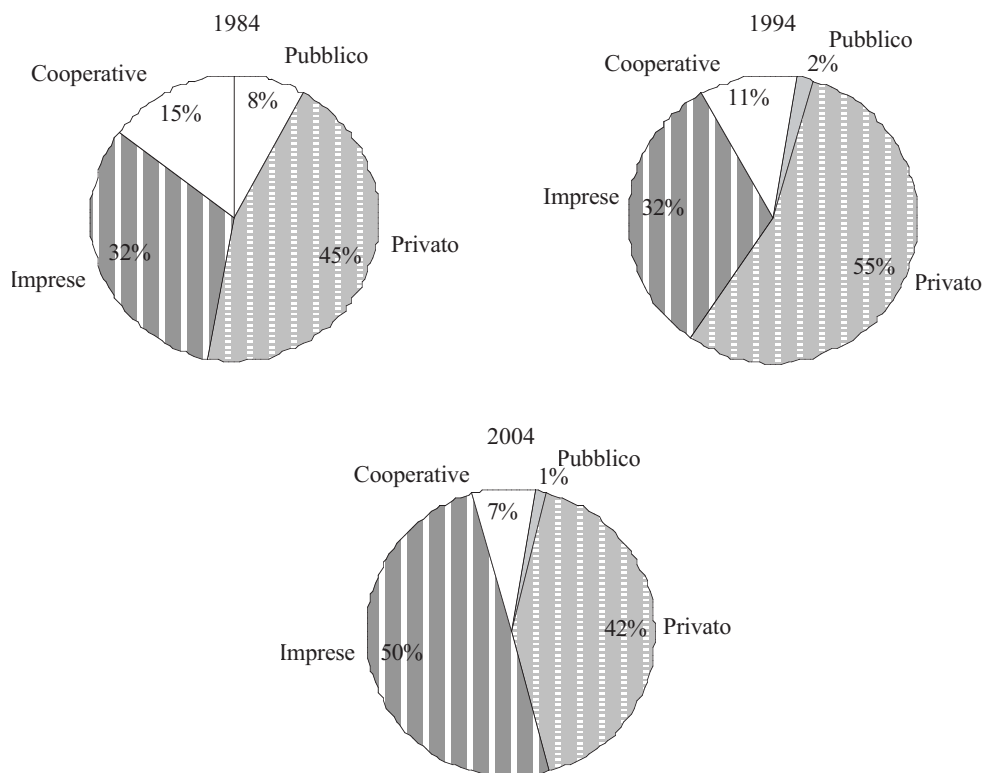
Il disimpegno del soggetto pubblico appare ancor più evidente se si esamina il suo ruolo come promotore dell'iniziativa immobiliare nel comparto residenziale. Se gli interventi di natura pubblica sono passati dall'8% al 1984 all'1% nel 2004 nello stesso periodo i promotori privati, favoriti da una congiuntura immobiliare favorevole, hanno colto l'occasione sostituendosi progressivamente ed elevando il proprio impegno dal 32% al 50% nel 2004. Né il mondo delle cooperative ha saputo competere con l'imprenditoria privata diminuendo il proprio intervento di oltre il 50% nell'ultimo ventennio.

A. Scenari d'intervento per la questione abitativa

²⁰ Tra le pubblicazioni più esaustive sul tema si segnala a livello nazionale Cresme (2005) e Nomisma (2007) Rapporto sulla condizione abitativa mentre a livello locale lo studio Cresme (2006) La domanda abitativa nel Veneto 2006 – 2015 e lo studio Mobilità residenziale. Venezia e la concorrenzialità del suo hinterland. Risultati dell'indagine Coses (2007).

Graf. 1 - Le abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici

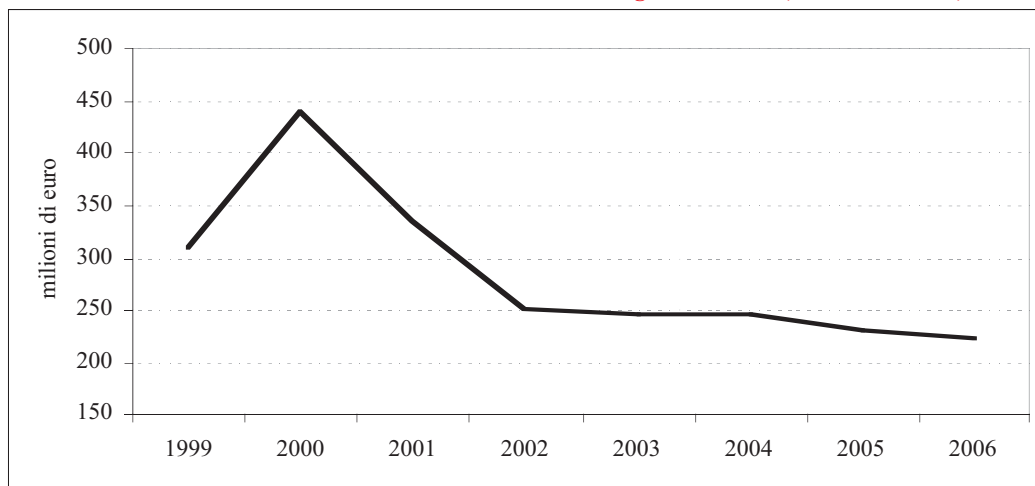


Graf. 2 - La composizione percentuale dei promotori delle iniziative immobiliari

L'esito di questa sostituzione dell'offerta privata nel settore residenziale si è sostanziato nell'aumento della produzione residenziale che tuttavia ha privilegiato beni immobili destinati al libero mercato secondo logiche di competitività dell'offerta sotto il profilo delle nuove esigenze di qualità del vivere non sempre accessibili per prezzo a tutte le fasce sociali. In questo senso sono significativi i dati della produzione edilizia residenziale in provincia di Venezia dove, dal 2000 al 2005, il settore delle nuove costruzioni ha subito un incremento del 50% di cui solo il 10% nel triennio 2002 – 2005 (cfr. infra Monitor).

Un secondo indicatore del progressivo assottigliarsi del rilievo del soggetto pubblico sul fronte della residenzialità è rappresentato dalla diminuzione di circa il 30% dal 1999 al 2006 delle somme disposte dal Fondo nazionale per il sostegno alla locazione ex art. 11 L. 431/98. L'esito della progressiva diminuzione dei trasferimenti è stato che fra il 2000 e il 2005 il contributo dello Stato alle famiglie in condizioni di insostenibilità a pagare il canone di locazione è crollato del 48% a fronte di una congiuntura di crescita del ciclo immobiliare – che solo di recente sta registrando una fase di stasi. Nell'ultimo decennio la crescita dei prezzi e dei canoni locativi degli immobili a destinazione residenziale è stata particolarmente accentuata secondo una tendenza che varia sensibilmente tra città e città ed è palese nei comuni a maggiore tensione abitativa e nelle aree metropolitane. Il

comune di Venezia rappresenta un caso esemplificativo in cui a fronte di un incremento dei valori degli alloggi nel periodo 2000 – 2007 del 52,8% in centro storico e del 62,6% in terraferma si è assistito ad una crescita ancor più repentina sul fronte dei canoni di locazione che sono aumentati rispettivamente nel centro storico e nella terraferma del 71% e 69%. L'effetto di tale tendenza si traduce in un canone medio mensile per un alloggio usato di 90 mq in centro storico di circa 1.200 euro al mese e di 730 euro al mese in terraferma. In una prospettiva nazionale, il centro storico di Venezia si colloca come la seconda realtà italiana per incidenza del canone locativo (dopo Roma con un canone medio di 1.523 euro-mese e seguita da Milano con 1.252 euro-mese. La terraferma al contrario si colloca di poco al di sotto della media nazionale proposta da Nomisma in cui il canone si attesta a 805 euro-mese.

Graf. 3 - Le iscrizioni in Finanziaria relative al fondo di sostegno all'affitto (art. 11 L. 431/98)

La dinamica nazionale e locale appare ancor più preoccupante se rapportata al reddito familiare medio. Dal 1998 si assiste ad un progressivo allontanamento tra il reddito medio familiare e i canoni e prezzi registrati dal mercato immobiliare determinando la progressiva diminuzione della capacità di spesa delle famiglie.

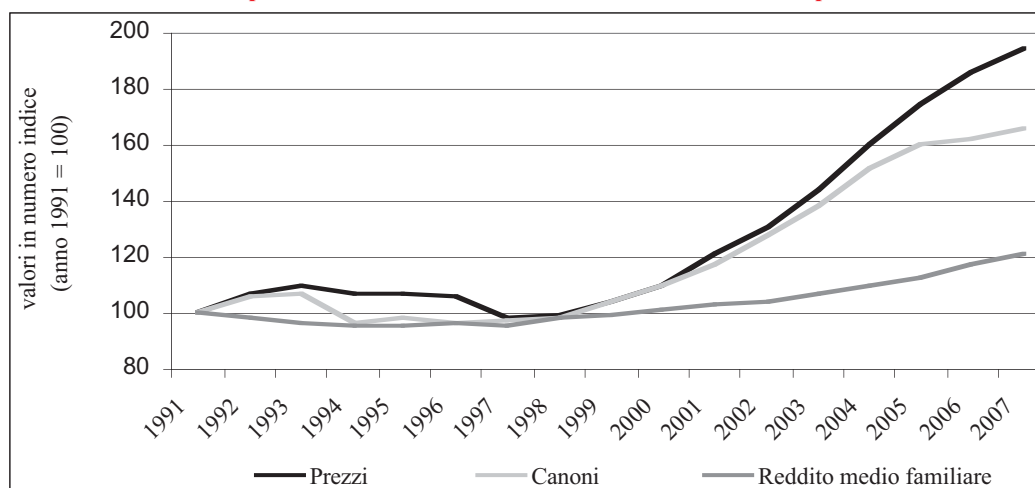
Duplica l'effetto sotto il profilo della dinamica abitativa: da un lato, le famiglie che intendono accedere alla proprietà contribuiscono all'incremento del livello di indebitamento per l'acquisto della casa; dall'altro, cresce il livello di difficoltà nel sostenere gli affitti di mercato. L'indicatore più significativo di questo secondo fenomeno è il numero di provvedimenti di sfratto: a livello nazionale nel 2007 sono stati emesse circa 42.000 sentenze di sfratto di cui oltre il 77% per morosità facendo registrare il dato più elevato dal 1983. La medesima tendenza di peggioramento della situazione abitativa è riscontrabile anche a livello locale dove, con riferimento al numero di domande di assistenza allo sfratto al primo semestre del 2007, si è registrato un aumento sia in centro storico che in terraferma.

L'impovertimento della popolazione e la marginalizzazione della popolazione in affitto appaiono preoccupanti sia per rilevanza quantitativa che per caratteristiche del fenomeno. Assunto che il limite convenzionale massimo di incidenza dell'affitto sul reddito entro il quale una famiglia entra in tensione finanziaria è del 30%, Cresme stima che a livello nazionale nel 2007 entreranno nella fascia del disagio circa 1,5 milioni di nuclei familiari rappresentati da famiglie con redditi inferiori ai 20mila euro/anno. Significativi in questo senso i dati relativi alla domanda esplicita nel comune di Venezia che, con riferimento alla domanda sociale manifestatasi in occasione dell'ultimo bando per l'edilizia residenziale pubblica (2005) evidenzia che 2.835 nuclei familiari hanno

presentato domanda di alloggio pubblico, 1.844 sono state le richieste di contributo all'affitto e 2.000 sono state le domande di edilizia agevolata (cfr. infra Monitor).

La mappa del disagio abitativo investe oggi una fascia più ampia e diversificata della popolazione: coinvolge le nuove famiglie dei separati e i divorziati monoreddito (circa 2,5 milioni di persone), i lavoratori precari, gli studenti fuori sede e i giovani che vivono nel nucleo familiare d'origine (42,8% dei giovani italiani di età compresa tra i 25 e 34 anni) oltre alla crescente popolazione anziana. La misura del disagio si amplia e diversifica ulteriormente in ragione della componente rappresentata dagli stranieri la cui crescita in un biennio è stata di oltre il 70%.

L'evoluzione ed interazione delle cause precedentemente illustrate rende sempre più evidente la linea di demarcazione tra chi una casa ce l'ha (oltre il 70% delle abitazioni sono in proprietà) e chi non la possiede rendendo necessaria una riformulazione delle politiche a sostegno della residenza che privilegino il sostegno dell'offerta locativa.

Graf. 4 - Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991-2007

2. Scenario di lungo termine: innovazioni legislative nazionali e regionali

La rinnovata centralità delle politiche pubbliche prioritariamente orientate a farsi carico delle fasce socialmente più svantaggiate trova un primo segnale con la legge 9/07 che, oltre ad istituire un Tavolo di concertazione che coinvolge tutti i principali attori delle politiche abitative²¹, all'articolo 4 prevede la predisposizione di un programma nazionale finalizzato a incrementare il patrimonio da concedere in locazione sia a canone concordato che sociale a cui si aggiungono proposte in materia fiscale indirizzate alla normalizzazione del mercato immobiliare. La svolta, concretizzata nei D.L. 159/2007 e D.M. 28/12/2007, consente di attivare un flusso di finanziamenti statali costanti a sostegno delle nuove politiche residenziali focalizzate sul sostegno all'offerta locativa.

Pur nella provvisorietà della norma e fino a una riforma organica del territorio, la legge 244/2007 – cosiddetta legge finanziaria per l'anno 2008 – introduce importanti elementi di innovazione sul tema dell'abitazione destinati ad avere riflessi di natura culturale e operativa di carattere strutturale e non più occasionale.

Gli stimoli principali alla legge sono da ricondurre al D. lgs 112/98 (art. 59) e alla variazione del Titolo V in cui si stabilisce che è competenza esclusiva dello Stato il compito di garantire sull'intero territorio nazionale le prestazioni relative ai diritti civili e sociali essenziali tra cui prioritariamente rientra anche il diritto alla casa.

Il principale elemento della legge finanziaria è contenuto all'articolo 1, comma 258: in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministero per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in

forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale (...).

Anticipatorio rispetto alla riforma urbanistica ed in linea con i contenuti della legge urbanistica regionale, nel primo passo del comma 258, il legislatore stabilisce che i Comuni in sede di pianificazione urbanistica generale definiscono ambiti di trasformazione nei quali l'attività edilizia è subordinata alla cessione gratuita di aree o immobili da destinare all'edilizia sociale. Il medesimo comma rinvia alle Regioni la definizione di un dimensionamento dell'edilizia residenziale in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità ed al valore della trasformazione. Ne consegue la centralità delle Regioni nella valutazione della domanda di abitazioni sociali pregresse e potenziali nell'ambito di una politica regionale di programmazione.

Tre elementi di rilievo della norma che riesce a porre a sintesi alcuni elementi qualificanti le sperimentazioni in atto nelle città. Il primo è l'affermazione del principio per cui la residenza rappresenta la nuova dotazione territoriale dei piani urbanistici generali (testualmente "servizio economico d'interesse generale" al comma 286) da reperire strutturalmente nell'ambito dell'attività di trasformazione del territorio. In questa prospettiva, agli standard minimi del D.m. 1444/68 e delle successive leggi regionali finalizzati allo scopo primario di perseguire la qualità urbanistica garantendo la realizzazione di opere di urbanizzazione correlate alla presenza di insediamenti si aggiunge lo standard di servizio di rango generale rappresentato dalla residenza sociale.

La seconda riguarda l'adeguamento della normativa esistente in termini di differenziazione

²¹ Al tavolo di Concertazione partecipano infatti i Ministeri delle Infrastrutture, della Solidarietà sociale, delle Politiche giovanili, rappresentanti delle Regioni, Anci, Ance, Federcasa e delle maggiori associazioni di inquilini e proprietari.

dell'offerta residenziale in locazione rispetto alla molteplicità dei profili di disagi con cui si è manifestata la nuova domanda abitativa.

All'offerta tradizionale dell'edilizia residenziale pubblica (ex L. 431/98) viene affiancato l'istituto dell'"edilizia residenziale sociale" ovvero la residenza concepita ed espressamente destinata al mercato della locazione a canone sostenibile in modo esclusivo per 25 anni.

La terza riguarda l'immediata operatività della norma, nel solco dei principi di equità e partenariato rispetto i quali si è orientata la pianificazione regionale e locale, l'impiego della perequazione urbanistica e di meccanismi di incentivazione del privato rappresentano strumenti già noti agli operatori privati e alle amministrazioni che elevano l'efficienza complessiva del dispositivo. A tal proposito i meccanismi incentivanti sono esplicitati nel comma 259: "Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione dell'edilizia residenziale sociale (...) il comune può (...) consentire un aumento di volumetria premiale fino al doppio della volumetria attribuita originariamente."

I principi affermati nei provvedimenti di rango nazionale presentano importanti elementi di analogia con alcune leggi urbanistiche regionali promulgati recentemente e sulla scorta dei quali si assiste a prime sperimentazioni concrete: è il caso degli impianti di alcune leggi urbanistiche regionali ed in particolare l'art. 39 della LUR Veneto 11/2004 e il comma 5 dell'art. 11 LUR Lombardia 12/2005²².

In Veneto, l'acquisizione delle aree funzionali alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica è organica al processo di pianificazione e coinvolge tutte le aree oggetto di trasformazione urbana coerentemente con il principio per cui l'offerta di superfici destinate alla residenza pubblica rappresenta il nuovo standard urbanistico in grado di promuovere la qualità urbana e *mixité* residenziali destinate al mercato libero e a quello sociale.

Rilevante l'articolo 39 della legge veneta per il Comune di Venezia che, in quanto comune superiore a 25.000 abitanti (comma 3, art. 39), è tenuto a prevedere organicamente alla predisposizione degli strumenti di programmazione – Piano di Assetto del Territorio PAT – e pianificazione – il Piano degli Interventi PI – l'acquisizione di aree destinate all'edilizia residenziale pubblica. In particolare, al PAT è rinviato il compito di stabilire le riserve fondiaria da destinare all'edilizia residenziale pubblica (comma 2, art. 39) mentre saranno i PI a prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (comma 3, art. 39).

A fronte di una chiara individuazione del principio e degli strumenti urbanistici deputati al

suo perseguimento, la legge veneta stabilisce anche le modalità attuative e i limiti quantitativi della cessione promuovendo una chiara operatività del dispositivo legislativo. Sul fronte delle modalità attuative, è la perequazione urbanistica (ex art. 35) che, mediante il riconoscimento di un indice di edificabilità indipendente rispetto alle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle aree e la conseguente individuazione di aree oggetto di concentrazione delle volumetrie private e aree di cessione, rappresenta lo strumento per costituire un patrimonio fondiario finalizzato all'edilizia residenziale pubblica. In questa prospettiva, la perequazione urbanistica consente alle amministrazioni di perseguire tre obiettivi simultaneamente: l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra proprietari fondiari, l'acquisizione di aree destinate alla città pubblica (servizi, infrastrutture ecc.) senza il ricorso alle tradizionali procedure espropriative (e quindi a costi nulli) e la costituzione di un patrimonio fondiario finalizzato ad incrementare l'offerta residenziale pubblica.

La norma veneta stabilisce altresì i limiti quantitativi della cessione fondiaria che, nel caso di comuni con più di venticinquemila abitanti o a tensione abitativa, è compresa tra il 20% e il 40% del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica previsto nell'orizzonte del quinquennio (comma 4, art. 39).

La traduzione operativa di alcuni dei dispositivi introdotti dalla legge regionale veneta si riconosce in almeno tre esperienze di piani urbanistici di alcune città italiane analoghe, per rango, al capoluogo veneto: Bologna, Roma e Ravenna.

La città di Bologna attraverso l'adozione del nuovo PSC, oltre a individuare gli ambiti di sostituzione e di trasformazione destinati alla realizzazione di parte del programma di edilizia sociale, ha introdotto la definizione di "housing sociale" come "dotazione complementare del sistema di attrezzature e spazi collettivi". In questo modo, le aree da cedere al Comune mediante il ricorso alla perequazione urbanistica comprendono sia la quota di standard urbanistici dovuti per legge sia i suoli destinati a interventi di edilizia sociale pubblica.

Analogo impianto concettuale è stato utilizzato a Roma dove si prevede che gli ambiti di trasformazione ordinaria cedano all'Amministrazione Comunale una quota pari al 20% della Sul complessiva attribuita ad ogni ambito. Diversamente, nel PSC di Ravenna la perequazione urbanistica, diviene strumento a sostegno della residenzialità ma è impiegata in senso incentivante – in analogia alla LR

²² In questo quadro si segnala anche il recente disegno di legge per la modifica della LUR Emilia Romagna 20/2000.

Lombardia – mediante l'introduzione, per gli ambiti ad attuazione indiretta, di un indice aggiuntivo all'indice perequativo destinato all'ERP e variabile da 0,02 a 0,05 mq/mq. Le esperienze illustrate evidenziano come, a fronte di una comune impostazione intorno al principio di redistribuzione del valore creato dalle scelte di piano è possibile individuare diverse modalità di acquisizione delle superfici residenziali.

Le esperienze di Bologna, Roma e Ravenna si sostanziano, mediante il dispositivo della perequazione urbanistica, nel momento di creazione del valore fondiario – nell'attribuzione dei diritti edificatori e nella definizione delle regole di cessione dei suoli – al fine di costituire riserve fondiarie da destinare all'edilizia residenziale sociale e pubblica. In senso economico, l'impiego della perequazione urbanistica consente alle amministrazioni di acquisire aree destinate alla residenza pubblica a titolo gratuito mediante un'azione di compressione della rendita fondiaria con l'effetto di calmierare il mercato degli alloggi.

In sintesi, gli scenari legislativi di rango nazionale e regionale consentono al Comune di Venezia di dare risposta al tema della residenzialità mediante il ricorso a strumenti che consentono di promuovere strutturalmente l'offerta residenziale al fine di disporre, in una prospettiva di lungo termine, di un patrimonio fondiario localizzato prevalentemente in terraferma e di finanziamenti a sostegno da destinare alla diversificata domanda di residenza espressa dalla città.

È sulla scorta di modelli operativi già sperimentati e delle già richiamate opportunità offerte dalla legge regionale veneta che il Comune di Venezia nell'ambito del redigendo PAT può individuare regole attuative efficaci in grado di sostenere l'offerta residenziale prioritariamente orientata all'affitto e destinata variamente ai ceti deboli o alle fasce di popolazione del ceto medio.

3. Lo scenario di breve e medio termine: attori ed azioni

Il trasferimento delle competenze in materia di residenza dallo Stato alle Regioni e ai Comuni ha sollecitato numerose città chiamate a far fronte all'emergenza abitativa a predisporre una serie di strumenti a sostegno dell'offerta residenziale pubblica. In un quadro in continuo divenire, gli strumenti predisposti possono essere ricondotti a due tipologie di strumenti che intendono dare risposta di breve e medio termine al problema abitativo: gli strumenti di pianificazione promossi dalle amministrazioni e gli strumenti *market based* promossi dal terzo settore entro i quali è possibile ricondurre l'attività delle fondazioni e specificatamente i fondi immobiliari finalizzati al social housing. Nell'ambito degli strumenti di pianificazione è

possibile individuare alcune esperienze che, diversamente dai piani strutturali precedentemente illustrati, promuovono la trasformazione di specifiche aree agendo puntualmente e con urgenza alla domanda abitativa. Secondo questa chiave di lettura è possibile accomunare sia i progetti sviluppati con il ricorso ai Programmi integrati d'intervento (L. 179/92 e le loro declinazioni regionali) sia i progetti fondati sulla valorizzazione del patrimonio comunale.

Il ricorso ai Programmi integrati d'intervento come strumento esplicitamente dedicato all'edilizia residenziale pubblica unitamente al ricorso a formule concorsuali accomuna le esperienze di Milano e di Venezia – la stagione dei Piruea del Lido.

Il progetto Abitare Milano prevede la valorizzazione di otto aree di proprietà comunale per una superficie complessiva di 1,67 milioni di mq sulla base di progetti selezionati sulla base di un innovativo concorso di progettazione finalizzato a garantire una qualità architettonica dei nuovi insediamenti. Le aree precedentemente acquisite dall'amministrazione comunale come standard e non ancora trasformate sono valorizzate mediante un'edificabilità residenziale che consente la realizzazione di complessivi 16mila alloggi. La realizzazione degli alloggi viene sviluppata in parte con risorse pubbliche regionali e comunale ed in parte con apporti privati.

Diversamente nel Comune di Venezia, la formula concorsuale adottata in occasione del bando del marzo 2004 si è focalizzata sulla selezione di proposte presentate dagli stessi proprietari attivando il concorso materiale – le aree/gli immobili dei privati – ed immateriale – in termini di progettualità – dell'imprenditoria locale. Anticipatrice rispetto allo spirito del cd. accordo con i privati previsto dalla legge regionale veneta (ex art. 6 L.R. 11/2004), l'esperienza dei Piruea del Lido consentirà la realizzazione di 52 alloggi localizzati in diverse parti del Lido (Via Sandro Gallo, Ca' Bianca, Alberoni) sulla base di progetti e proposte di privati promotori selezionati dall'amministrazione mediante un processo di valutazione che coinvolgeva criteri qualitativi e criteri economici prioritariamente riferiti al numero di alloggi ceduti gratuitamente o a prezzi concordati.

I processi di valorizzazione di patrimoni comunali mediante il concorso dei privati ancora una volta selezionati su base concorsuale rappresenta una direttrice d'intervento finalizzata a dare risposte di breve-medio termine alla residenzialità. Due le esperienze meritevoli per innovatività ed efficacia della formula impiegata: la valorizzazione dell'Ex Mercato ortofrutticolo a Bologna ed il bando per lo sviluppo della prima di quattro aree a Mestre di proprietà de La Immobiliare Veneziana.

Nell'ambito del più ampio progetto di sviluppo dell'Ex Mercato Ortofrutticolo, il bando promosso dal comune di Bologna per la valorizzazione dell'area Mercato Navile ha consentito la selezione dell'operatore in grado di massimizzare il valore sociale di 300 alloggi concessi a canoni e a valori di vendita inferiori rispetto al mercato a fronte del riconoscimento di una rendita simbolica (1 euro/mq) del bene strumentale e di una quota di finanziamento regionale.

L'esperienza sull'area di via Pertini, promossa dalla società immobiliare partecipata dal Comune di Venezia IVE srl, rappresenta l'intervento pilota di social housing in città. Il bando è finalizzato all'individuazione di un soggetto che sviluppi il complesso edilizio di circa 13.500 mq mediante un progetto che sia in grado di massimizzare la qualità architettonica e la dimensione economica legata al numero di alloggi da cedere a IVE. In particolare, la formula prevede che l'aggiudicatario realizzi il complesso edilizio assegnando non meno di 9.500 mq alla società che destinerà gli alloggi alla locazione a canone calmierato. La formula gestionale predisposta consente alla società di promuovere un intervento di edilizia sociale che si autosostiene finanziariamente grazie all'anticipazione dei redditi derivati dalla locazione in un contributo per la realizzazione del complesso edilizio di 1,8 milioni di euro. Gli strumenti illustrati sono accomunati dall'attivazione di meccanismi concorsuali che consentono alle amministrazioni, o ai suoi bracci operativi, di ottenere la massima valorizzazione e la conseguente socializzazione del plusvalore in termini di alloggi realizzati mediante il concorso di risorse private. Diverse sono invece le formule di valorizzazione: nel caso dei programmi integrati d'intervento la valorizzazione è connessa alla variazione delle previsioni urbanistiche mentre nel secondo caso la quota di edilizia residenziale è ceduta a fronte di benefici economici promossi dal pubblico (diritto d'uso o di proprietà di beni).

È in questa prospettiva che alcuni complessi immobiliari in centro storico (area dell'ex Italgas ed ex cantieri ACTV a S. Elena) possono trovare un'efficace processo di riqualificazione.

Nel panorama delle esperienze attuali, la discontinuità rispetto alle politiche abitative promosse mediante strumenti di pianificazione è rappresentata dalla declinazione di un dispositivo mutuato dal mercato finanziario – i fondi immobiliari d'investimento – nell'ambito dell'offerta residenziale sociale in analogia ad alcune esperienze del centro e nord Europa (Gran Bretagna, Germania, Olanda, Francia etc). Promossi dal basso da fondazioni di origine bancaria, che con il D.l. 143/2003 hanno avuto la possibilità di effettuare investimenti immobiliari diversi da quelli strumentali, alcune fondazioni bancarie hanno istituito Fondi Comuni di

Investimento Immobiliare con caratteristiche e finalità etiche. La Fondazione Cariplo per mezzo del suo braccio operativo Fondazione Social Housing a Milano, la Fondazione Cassa di Risparmio di Asti e di Torino grazie a REAM SGR rappresentano i primi esempi in cui il terzo settore si attiva nell'ambito di investimenti funzionali a programmi filantropici e sociali. In un mercato immobiliare sempre più maturo, il fondo immobiliare etico presuppone un'alleanza di natura finanziaria intorno all'offerta di residenza a canone moderato tra soggetti che tradizionalmente si sono impegnati nella produzione di residenza sociale (le amministrazioni e le imprese) e nuovi operatori (fondazioni, operatori no profit, gestori sociali). In uno schema stilizzato, l'istituzione di un fondo di social housing prevede il coinvolgimento di tre gruppi di operatori: le amministrazioni comunali (o le regioni ovvero altri enti pubblici o partecipati) che conferiscono al fondo le aree di sviluppo ed ottengono la valorizzazione del proprio patrimonio ed il rendimento derivato dalla gestione del fondo; gli investitori spesso rappresentati dagli istituti di credito e da imprese portatori di risorse materiali ed altri soggetti che elevano la governance dell'iniziativa (il coinvolgimento dei gestori sociali del fondo Cariplo a Milano) e trasparenza dell'azione (Società di risparmio gestito). Sul fronte degli obiettivi, i fondi immobiliari destinati al social housing si propongono di perseguire la coevoluzione della missione sociale e di obiettivi di natura finanziaria legati al raggiungimento di rendimenti ridotti rispetto a quelli di mercato ma sufficienti a mantenere nel tempo il valore del patrimonio. Il vincolo di redditività finanziaria del fondo è connesso alla sua competitività rispetto al libero mercato ed è garantito mediante il perseguimento di vantaggi sul fronte del costo di produzione/gestione del patrimonio. Due sono gli elementi che contraddistinguono la strategia di differenziazione perseguita dai fondi sociali: la prima considera il target sociale degli utenti che sono rappresentati da "coloro che sono troppo ricchi per accedere all'edilizia residenziale pubblica e troppo poveri per accedere al mercato". La seconda considera il *know how* e la solidità finanziaria delle fondazioni che riescono ad assicurare al contempo la flessibilità della tipologia locativa (locazione di medio termine, opzione di acquisto) con strutture di finanziamento delle operazioni che si fondano sulla capacità di abbattimento degli oneri finanziari e si sviluppano in orizzonti temporali di medio lungo termine.

Né la Fondazione di Venezia si sottrae dal suo ruolo attivo nell'ambito dello sviluppo locale mediante la promozione di progetti finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale universitaria in centro storico (la ristrutturazione dell'Ex Convento dei Crociferi e la realizzazione

di alloggi per studenti a San Giobbe) e in via Torino a Mestre. In questo caso, la fondazione bancaria sfrutta le opportunità offerte dalla sua autonomia statutaria e gestionale promuovendo interventi che si collocano entro una più ampia strategia di sostegno alla formazione attraverso il partenariato con un soggetto gestore (ICADE) contraddistinto da elevata capacità professionale nel segmento della residenza studentesca. A differenza degli strumenti di pianificazione, i fondi immobiliari per la residenza sociale non rappresentano un dispositivo autonomo per la promozione di politiche abitative bensì uno strumento di natura finanziaria la cui operatività è connessa, da un lato, alla loro integrazione con strumenti di pianificazione in grado di contenere il costo dei suoli apportati dalle amministrazioni al fondo e dall'altro al perseguimento di un efficiente processo di montaggio dell'operazione. È l'assenza di sinergie con gli strumenti di pianificazione ovvero la mancanza di risorse strumentali alla valorizzazione finanziaria che giustifica il limitato esito concreto di questa prospettiva di intervento.

In sintesi, il periodo di emergenza abitativa sta ritrovando, anche grazie all'impulso delle città, un ruolo prioritario nell'agenda politica mediante provvedimenti legislativi nazionali e regionali che concorrono a costituire un corpus di provvedimenti destinati a far fronte alla questione abitativa.

Il recente impegno del legislatore sul fronte del ripristino dei canali di finanziamento rappresenta un segnale della nuova, e urgente, stagione di impegno a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica prioritariamente indirizzata alle fasce fortemente disagiate della popolazione, la tradizionale fascia del disagio abitativo.

A fronte di misure consolidate per apparato normativo e dispositivi attuativi, l'elemento di rilievo è rappresentato dall'attivazione di politiche e strumenti a favore del nuovo disagio abitativo espresso dalle fasce medie e dal tessuto sociale plurimo e differenziato che contraddistingue la questione abitativa nell'ultimo decennio. La centralità dell'incremento dell'offerta residenziale locativa come garanzia di maggiore mobilità sociale, trova nell'azione coordinata di più strumenti il suo elemento di successo. Da un lato, la centralità della norma urbanistica che consente ai comuni di attivare, nell'ambito dei propri piani urbanistici, strumenti diversificati (perequazione urbanistica, incentivi e disincentivi, procedure concorsuali) finalizzati alla promozione di interventi di sviluppo immobiliare parzialmente o totalmente destinati all'offerta di residenza in affitto anche con il coinvolgimento dei privati. Dall'altro, sul fronte delle politiche abitative, le amministrazioni oggi possono interloquire sia con i tradizionali operatori del settore immobiliare – le cooperative – che con nuovi

operatori – le fondazioni ed il terzo settore – che appaiono in grado di sostenere un'offerta locativa differenziata anche grazie all'apporto di risorse materiali e conoscitive.

L'integrazione degli strumenti che consentono il reperimento delle risorse fondiarie e delle politiche indirizzate al coinvolgimento del capitale finanziario e conoscitivo dei nuovi soggetti appare quindi l'elemento decisivo per l'efficacia delle nuove politiche a sostegno della residenza.

Nel 2007 si è svolta un'indagine presso gli uffici Attività Produttive del Comune di Venezia, al fine di esaminare gli aspetti qualitativi del fenomeno e verificare quanto questo tipo di alloggi stia realmente modificando il tessuto residenziale comunale togliendo abitazioni alla popolazione che vive stabilmente la città.

Si riporta di seguito una sintesi dell'indagine "Spazi sottratti alla residenza. Indagine sulle strutture ricettive extralberghiere" già pubblicata dall'Osservatorio Casa a febbraio 2008, che diventerà attività di monitor nel Bollettino Annuale, e verrà aggiornata ogni anno per meglio seguire ed analizzare l'andamento di questo fenomeno.

Le pratiche esaminate riferite al solo Centro Storico, pari a 1.160, forniscono informazioni riguardo a:

- anno di apertura attività
- descrizione e localizzazione
- numero camere, bagni e posti letto
- planimetria (56% delle pratiche)
- dichiarazione di rispetto prescrizioni urbanistiche (55,1% delle pratiche)

Gli alloggi turistici

La maggioranza degli appartamenti ammobiliati è concentrato nei sestieri di Castello e San Marco, che insieme sommano circa la metà degli alloggi turistici del centro storico, ciò conferma come alcune parti della città storica, siano più "dedicate" all'uso turistico, fenomeno ancora più accentuato se si considerano le consistenze della distribuzione del totale delle abitazioni destinate alla residenza.

Località	Distribuz. % alloggi turistici	Distribuz. % abitazioni
Cannaregio	19,01	19,2
Castello	25,6	17,3
Dorsoduro	10,5	9,1
San Marco	21,6	6,5
San Polo	7,0	6,1
Santa Croce	7,3	6,8
Giudecca	5,2	5,7
Estuario	3,6	29,4
Totale	100,0	100,0

Gli alloggi immessi nel mercato turistico sono stati suddivisi in base alla loro superficie. La quota prevalente (47,5%) è costituita da alloggi medio piccoli compresi tra i 50 e i 75 mq, seguono gli alloggi compresi tra i 75 e 100 mq (20,6%), mentre gli alloggi molto piccoli e molto grandi sono rispettivamente il 18,7% e il 13,2%.

Alloggi per superficie	%
< 50 mq	18,7
50 e 75 mq	47,5
75 e 100 mq	20,6
> 100 mq	13,2
Totale	100,0

La tipologia prevalente risulta quella dell'edificio unifamiliare, mentre la maggioranza degli appartamenti adibiti ad uso turistico è costituita da trilocali (39,2%), seguita dai bilocali (29,4%), gli appartamenti più grandi costituiti da più locali sono pari a 24% del totale.

Tipo edificio	%
Unifamiliare	81,9
Casa a schiera	16,9
Condominio	1,2
Totale	100,0

Tipo appartamento	%
Monolocale	7,4
Bilocale	29,4
Trilocale	39,2
A più locali	24
Totale	100,0

La tabella successiva riassume le caratteristiche fisiche degli appartamenti ammobiliati divisi in base alla loro superficie.

Caratteristiche	< 50 mq	Da 50 a 75 mq	Da 75 a 100 mq	> 100 mq	Totale
Camere					
Camera singola	17,5	24,5	20,1	24,5	22,5
Camera doppia	80,8	70,2	75,5	71,9	73,2
Camera a più letti	1,7	5,3	4,4	3,6	4,3
Bagni					
1 bagno	91,8	78,3	58,1	26,2	69,6
2 bagni	8,2	19,1	37,8	42,0	24,3
3 bagni e più	0,0	2,6	4,1	31,0	6,1
Posti letto					
da 1 a 2 posti letto	83,3	45,2	20,4	8,2	42,3
da 3 a 4 posti letto	14,7	49,8	58,4	37,0	43,3
oltre 4 posti letto	2,0	5,0	21,2	54,8	14,4

B. Indagine sulle caratteristiche delle strutture ricettive extralberghiere registrate presso l'Ufficio Attività Produttive del centro storico del Comune di Venezia

Le stanze doppie sono l'assoluta maggioranza (73,2%) con una superficie media pari a 18,11 mq, per le singole la superficie media è di 11,25 mq, le camere più grandi e con più letti sono una quota marginale (4,3%).

I complessivi 1.097 posti letto sono ripartiti per il 43,3% in alloggi costituiti da 3 o 4 letti, seguiti da quelli con 1 o 2 letti (42,3%), il rimanente 14,4% degli alloggi ha oltre 4 posti letto.

La maggioranza assoluta degli appartamenti è dotato di un solo bagno (69,6%), mentre il 24,1% ha due bagni, la restante quota (6,1%) possiede tre o più bagni.

Gli affittacamere

Il comparto degli affittacamere è quello che più svolge in alcune situazioni funzioni esclusivamente alberghiere. Già nel 2006 in seguito a controlli della Guardia di Finanza tale comparto aveva subito un ridimensionamento, proprio in seguito all'emersione di una serie di posizioni abusive.

Località	Distribuz. % affittacamere	Distribuz. % abitazioni
Cannaregio	21,9	19,2
Castello	27,5	17,3
Dorsoduro	12,4	9,1
San Marco	19,7	6,5
San Polo	6,2	6,1
Santa Croce	7,9	6,8
Giudecca	0,0	5,7
Estuario	4,5	29,4
Totale	100,0	100,0

Anche per tali strutture, come per gli appartamenti ammobiliati, la distribuzione percentuale risulta maggiore in alcuni sestieri rispetto ad altri in particolare a Castello Cannaregio e San Marco.

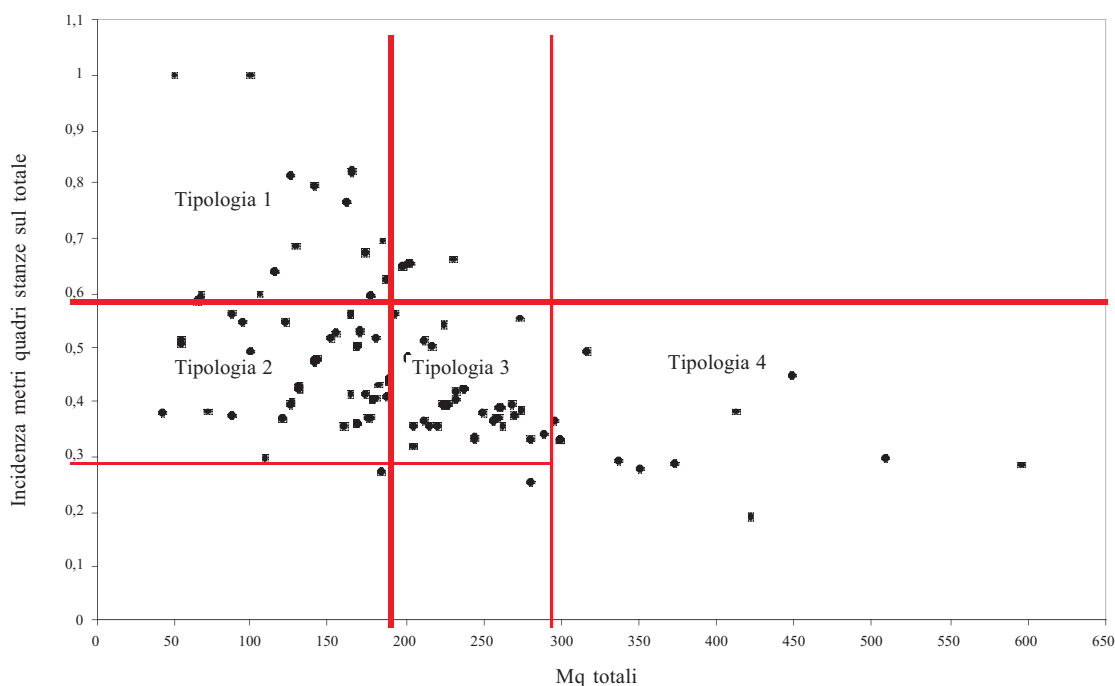
Quasi la totalità assoluta delle stanze locate negli affittacamere è dotata di bagno (91,1%), le stanze senza bagno sono prevalente quelle singole (11,4%).

Tipo di stanze e servizi	con bagno	senza bagno
Singole	88,6	11,4
Doppie	91,0	9,0
Camere a più letti	94,6	5,4
Totale	91,1	8,9

Anche per gli affittacamere si è proceduto ad una classificazione per meglio identificare le caratteristiche e il modello d'uso delle abitazioni; sono emerse quattro tipologie di alloggi, ottenute dalla relazione tra la superficie delle camere in affitto con la superficie totale dell'appartamento.

Tipologia alloggi	%
Tipologia 1	18,7
Tipologia 2	47,5
Tipologia 3	20,6
Tipologia 4	13,2
Totale	100,0

La distribuzione delle tipologie di alloggi nel grafico 1 evidenzia:



- *Tipologia 1*, corrisponde ad alloggi con una superficie media pari a 142,85 mq, con 2,5 posti letto per stanza con una quota prevalentemente di stanze a più letti e una quota molto bassa di camere senza bagno (5,4%);
- *Tipologia 2*, sono alloggi di circa 140,85 mq, con 1,8 posti letto per stanza, con oltre il 50% di camere doppie e una percentuale pari al 9,8% di stanze senza bagno;
- *Tipologia 3*, sono alloggi molto grandi con una superficie media pari ai 243,85 mq con una media di 2,1 letti per stanza, il 72,7% sono camere doppie e il 6,5% delle camere è senza bagno;
- *Tipologia 4*, sono “alloggi” di 414,16 mq. (alberghi) con 2 posti letto per stanza, composti prevalentemente (75,5%) di doppie, con una quota di camere senza bagno del 15,7%.

Dal rapporto tra la dimensione totale dell'alloggio e gli altri spazi comuni disponibili nelle abitazione adibite ad affittacamere si può affermare che la *tipologia 1* può essere assoggettata a monolocale (piccoli appartamenti); le *tipologie 2 e 3* sono abitazioni di medie dimensioni utilizzate quasi completamente ad uso turistico; la *tipologia 4* corrisponde ad alberghi (grandi dimensioni e molti spazi comuni)

Bed & breakfast

I bed & breakfast, diversamente dalle altre strutture extralberghiere, fanno registrare una presenza significativa anche in terraferma e, come già affermato, sono le strutture che meno “sottraggono”, se conformi alla normativa, spazi al mercato abitativo residenziale.

La gestione di bed & breakfast può anzi rivelarsi utile, consentendo ai proprietari di risiedere in centro storico e ricavando un reddito dalla loro abitazione.

Località	Distribuz. % bed & breakfast	Distribuz. % abitazioni
Cannaregio	23,4	19,2
Castello	16,2	17,3
Dorsoduro	14,5	9,1
San Marco	11,5	6,5
San Polo	8,5	6,1
Santa Croce	11,5	6,8
Giudecca	0,9	5,7
Estuario	13,6	29,4
Totale	100,0	100,0

Anche territorialmente i bed & breakfast del centro storico e estuario si localizzano in maniera diversa dalle altre strutture ricettive, sono infatti distribuiti in maniera uniforme nei vari sestieri.

Tipo bed & breakfast per numero stanze	%	Superficie media mq
1 stanza	30,1	111,07
2 stanze	31,1	124,66
3 stanze	38,8	158,14
Totale	100,0	

Complessivamente emergono tre tipologie di alloggi suddivisi in base al numero di camere adibite a bed & breakfast. La quota maggiore di alloggi (38,8%) utilizza tre stanze per l'attività ricettiva. Le abitazioni adibite a b&b sono prevalentemente abitazioni piuttosto grandi, maggiori di 100 mq.

Tipo bed & breakfast per numero stanze	Stanze adibite a b&b sul totale stanze	Camere adibite a b&b con bagno sul totale camere b&b
1 stanza	42,4	70,0
2 stanze	66,7	67,0
3 stanze	66,4	66,0
Totale	61,7	62,0

Un indicatore che evidenzia le caratteristiche degli alloggi è il numero di stanze che vengono utilizzate a b&b rispetto a quelle totali, nella *tipologia 2 e 3* le camere utilizzate a b&b sono oltre il 60% quindi sono più numerose di quelle utilizzate ad abitazione, mentre nella *tipologia 1* il rapporto è inverso.

Negli alloggi con una sola stanza adibita a b&b sono più numerose le stanze con bagno rispetto alle altre tipologie.

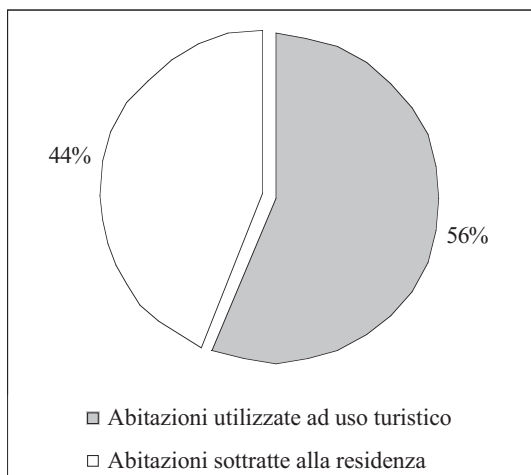
I bed & breakfast, anche grazie alla normativa comunale (che impone almeno mq 45 riservati a residenza del titolare) risultano le strutture ricettive che apparentemente meno trasformano la consistenza delle abitazioni ma anzi favoriscono la residenza e il tessuto sociale della città.

Conclusioni

Premesso che nel loro complesso il comparto delle 1.391 strutture ricettive extralberghiere presenti nel territorio comunale comunque costituiscono una “sottrazione” ad alloggi del mercato residenziale. I risultati dell’indagine evidenziano una differenziazione all’interno di questo universo e fanno emergere la presenza di una quota di abitazioni utilizzate esclusivamente ad uso turistico che corrispondono ad abitazioni, che per le loro caratteristiche possono essere definite sottratte al mercato residenziale in quanto hanno subito particolari adattamenti per essere destinate al mercato turistico e precisamente:

- 68,1% degli appartamenti ammobiliati (*tipologie 2 e 3*) sono alloggi compresi tra i 50 e 100 mq con un solo bagno;
- una quota pari a circa il 30% dei b&b totali (tra quelli con due o tre stanze adibite a b&b);
- 81,2% degli affittacamere (*tipologie 2 e 3*) appartamenti medio /grandi con servizi.

Da una stima approssimativa si calcola che le abitazioni sottratte alla residenza siano pari a circa 510, il 44% del totale delle strutture ricettive extralberghiere. Tali abitazioni, per caratteristiche e dimensioni corrispondono ad alloggi “normali”, che diversamente sarebbero utilizzati dalla popolazione che abitualmente risiede nel centro storico.



Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

