

osservatorio

giugno
2009

XIII Rapporto Annuale

CASA

Città di Venezia
Area Politiche della Residenza
Osservatorio Casa
www.comune.venezia.it/osservatoriocasa

XIII Rapporto Annuale Monitor 2008

*Il presente lavoro è stato curato da Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo e Francesco Sbetti di Sistema Snc
Antonella Faggiani
con la collaborazione di Elena Parolo e Nicola Calenda di Sistema Snc*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Marta Bertolissi, Marco Bocca, Ezio Ceolin, Guido Iannaccone, Maria Maso,
Piergiorgio Pilloni, Edvige Porcellano, Davide Rizzo e Sabrina Zanchi 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;
Marco Degan e Dario Zoli del Servizio Statistica e Ricerca;
Silvia Peretto dell'Ufficio Contributi della Legge Speciale;
Tiziana Gregolin e Alessandro Martinini della Direzione attività produttive e sviluppo economico;
Gabriele Manente di Venis;
Maurizio Camoli, Riccardo Cianchetti, Claudio Michieletto, Matteo Negro e Luigi Zeno di Insula;
Piero Giacomazzi de La Immobiliare Veneziana;
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 Luisa Compassi e Sergio Chiaromanni dell'Assessorato Turismo Provincia di Venezia;
Giuseppe Favaretto e Daniela Ferro, Gruppo Veritas;
Mauro Finato e Ezio Della Palma dell'Enel;
ed inoltre le seguenti Agenzie Immobiliari:
Haus Immobiliare; House Deal Consulting; Studio Immobiliare Rioalto S.R.L.; Grimaldi Immobiliare;
Agenzia Immobiliare Serena; Immobiliare Uscotti; Gabetti Immobiliare; Deltanord Immobiliare;
Emmedi Agenzia Immobiliare; Artecasa Agenzia Immobiliare; Spaziocasa Intermediazioni Immobiliari;
Professionecasa Immobiliare; Agenzia Immobiliare Tiengo.*

Monitor 2008

| | |
|---|----|
| 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 |
| 2.2.1. Quantità prodotte, quantità scambiate | 18 |
| 2.2.2. Gli indicatori di dinamicità del mercato | 19 |
| 2.2.3. I valori patrimoniali | 21 |
| 2.2.4. La redditività degli immobili | 24 |
| 2.2.5. Trend ed aspetti finanziari | 26 |
| 2.3. Andamento delle procedure di sfratto | 27 |
| 2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: affittacamere e Bed&Breakfast | 29 |
| 2.4.1. Consistenza della strutture ricettive extralberghiere | 29 |
| 2.4.2. Caratteristiche qualitative e fisiche delle strutture ricettive extralberghiere | 32 |
| 3. Le politiche pubbliche | 36 |
| 3.1. La domanda | 36 |
| 3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica | 36 |
| 3.1.2. La domanda di assistenza allo sfratto | 36 |
| 3.2. L'offerta | 37 |
| 3.2.1. Il patrimonio pubblico | 37 |
| Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico | 37 |
| I nuclei assegnatari di alloggi comunali | 41 |
| Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali | 42 |
| I programmi di edilizia residenziale pubblica | 36 |
| Nuove assegnazioni di alloggi pubblici | 43 |
| I programmi comunali di edilizia residenziale pubblica | 44 |
| 3.2.2. I contributi all'affitto | 49 |
| 3.2.3. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma | 50 |
| 3.2.4. I contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico | 51 |
| 3.2.5. I contributi della Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico | 51 |

Quest'anno la pubblicazione del XIII Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa coincide con il dibattito che attraversa tutti i livelli istituzionali e che coinvolge il mondo delle costruzioni, le fondazioni bancarie e che occupa ampi spazi sulla stampa. E' senz'altro positivo che il tema della casa abbia un posto di rilievo nell'agenda politica nazionale e regionale: l'importante è che le azioni che si mettono in cantiere rispondano ai reali bisogni dei cittadini.

Tre sono le direttrici su cui si muovono, parallelamente, lo Stato Centrale e le Regioni: misure a sostegno del settore edilizio. Si tratta di provvedimenti all'esame sia del Parlamento che del Consiglio Regionale Veneto, mirati, come del resto cita il titolo, a sostenere le imprese di costruzione. E', questo, un obiettivo pienamente condivisibile in momenti di crisi ma sarebbe sbagliato presentare tali misure sotto la veste di Piano Casa. Si tratterebbe, tutt'al più, di un Piano per chi la casa già ce l'ha e vuole ampliarla, creando, peraltro, alcune contraddizioni: i famosi bamboccioni ambirebbero, magari, ad avere una propria casa, anziché restare nella casa dei genitori, nella camera ricavata dalla copertura della terrazza! Ci sono, senz'altro, degli elementi positivi nella rottamazione di unità edilizia obsolete e dispersive dal punto di vista energetico. Sarebbe utile, però, che il sistema delle agevolazioni e degli incentivi potesse essere applicato per intere aree e complessi, oltre che per singolo edificio, in modo da spingere alla riqualificazione di intere aree urbane. costituzione di fondi immobiliari destinati all'acquisizione e alla realizzazione di edilizia residenziale, attraverso la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Positiva è la scelta della Regione Veneto che ha coinvolto nel Fondo le Ater. la dismissione del patrimonio residenziale ex IACP. C'è, senz'altro, bisogno di riqualificare il patrimonio residenziale pubblico ma ciò può avvenire soltanto attraverso piani mirati, concordati con i Comuni. Se si vendono (o svendono) gli alloggi pubblici uno a uno, quando mai gli edifici, i vecchi quartieri popolari potranno essere riqualificati o demoliti e ricostruiti secondo moderni criteri costruttivi, tecnologici e ambientali? Sappiamo inoltre che bisognerà vendere 4 o 5 appartamenti per poterne comprare 1, diminuendo, dunque, il parco residenziale pubblico.

I dati raccolti e pubblicati in questo Rapporto possono servire ad approfondire la conoscenza sulla situazione della casa in questo territorio e ad orientare, conseguentemente, le azioni di coloro che hanno la responsabilità di legiferare e di amministrare.

Non è indifferente, ad esempio, sapere che l'unico segmento positivo del mercato immobiliare riguarda le locazioni, con alti livelli di domanda, in tutto il territorio comunale, con picchi altissimi di domanda inevasa nella città insulare.

Altro dato significativo che emerge dalla ricerca condotta dall'Osservatorio casa del Comune è l'aumento rilevante degli sfratti per morosità, che nel territorio comunale sono cresciuti del 32%, mentre gli sfratti per finita locazione hanno subito una riduzione del 6% rispetto all'anno precedente. Preoccupante è il dato dei cittadini che non riescono più a pagare le rate del mutuo contratto

per l'acquisto della prima casa.

Il Rapporto conferma quanto purtroppo già sapevamo: l'aumento dell'euribor, passato nell'arco degli ultimi quattro anni dal 2,2% al 5,2%, sta causando da un lato notevoli problemi alle famiglie che avevano acceso un mutuo a tasso variabile per l'acquisto della propria abitazione dall'altro difficoltà enormi di accesso al finanziamento per l'acquisto, anche a causa della stretta creditizia.

Sulla casa l'Italia è paurosamente lontana dall'Europa: l'offerta di alloggi in affitto è residuale e il patrimonio residenziale pubblico rappresenta solo il 4% del totale contro il 34,6% dei Paesi Bassi e il 17% della Francia. Il disagio abitativo non riguarda più soltanto delle fasce più deboli ma tocca anche il ceto medio. La maggiore mobilità lavorativa, il precariato, la scomposizione dei nuclei familiari, la forte presenza di immigrati, la minore capacità di spesa, la stretta creditizia, la domanda dei giovani richiedono sempre più la disponibilità di alloggi in affitto a canone sostenibile.

E', questa, una nuova domanda, **aggiuntiva** a quella tradizionale ERP. Sarebbe grave se per dare risposta ai penultimi ci si dimenticasse degli ultimi.

Questa Amministrazione ha attivato un ventaglio di misure per accrescere la capacità di risposta al disagio abitativo:

- accordi con le Associazioni della Proprietà, sia per la graduazione degli sfratti che per la messa a disposizione di alloggi a canone calmierato;
 - protocolli con l'Agenzia delle Entrate e con la Guardia di Finanza per i controlli sulle condizioni reddituali degli inquilini (quando i bisogni crescono e gli alloggi sono in numero insufficiente è assolutamente necessario assicurare che chi gode di una casa pubblica sia effettivamente chi ha maggiore bisogno);
 - misure di sostegno all'affitto e ai mutui (sempre più necessarie per evitare morosità e, quindi, lo sfratto o la perdita dell'alloggio);
 - ricorso alla leva urbanistica (importantissimo è stato l'aver definito l'alloggio sociale come servizio pubblico e, di conseguenza, standard urbanistico);
 - piani per la realizzazione di aree residenziali in social housing in partnership con i privati.
- Questo ci consente di raggiungere un duplice obiettivo: garantire quel mix sociale che è il vero antidoto alla ghettizzazione (alloggi in affitto a canone sostenibile, alloggi a canone di mercato o in proprietà, quote di ERP, servizi e quote di commerciale) e assicurare quell'equilibrio economico assolutamente indispensabile ora che le casse pubbliche sono vuote.

- utilizzo della leva fiscale per incentivare la locazione di alloggi da parte dei proprietari privati. Per concludere direi che è positivo che il tema della casa sia ritornato a essere centrale nei programmi e nelle agende politiche: l'importante è sapere che attraverso la realizzazione di alloggi è possibile - e doveroso - concorrere alla riqualificazione delle nostre città (non più casermoni o quartieri "popolari" ma pezzi di città) e che, comunque, al di là di tutte le possibilità che derivano dalla valorizzazione urbanistica o dalle convenzioni con i privati, dal ricorso ai fondi immobiliari, una quota di fondi pubblici da investire sull'ERP sarà sempre necessaria.

Presentazione

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

Monitor 2008

Nel corso del 2008, per il secondo anno consecutivo, la popolazione residente nel comune di Venezia è aumentata ma, rispetto al 2007, quando la variazione era stata di sole 59 unità, l'aumento è stato molto più consistente: 1.105 residenti in più, pari ad un incremento dello 0,41%. Considerando solo le componenti demografiche¹ – naturale e migratoria – la crescita è stata dello 0,46% (+1.224 residenti in valori assoluti). Specificamente l'aumento dei residenti è imputabile al saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) che ha segnato un +9,6%, mentre il saldo naturale (differenza tra nati e morti), ha registrato un valore negativo, pari a -5,1%.

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

Centro storico

Nel corso dell'anno le nascite sono state 456, mentre le morti 887, con un saldo naturale che è stato pari a -7,1% (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 49,1 anni, contro i 48,2 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 pari a 2,74 mentre nelle altre due zone del comune ha segnato valori pari a 2,45 e 2,06).

Il saldo migratorio *interno* del centro storico (che considera gli scambi di residenti con le altre zone del territorio comunale) è stato pari al -7,0%.

Nel corso del 2008 infatti 905 residenti della città storica hanno trasferito la propria residenza in altre zone del comune: il 41,2% nella municipalità di Mestre-Carpenedo, il 22,5% al Lido, il 14,3% 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 457 (provenienti per la maggior parte dalla municipalità di Mestre-Carpenedo: 39,2% e dal Lido: 28,4%).

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 +7,6%, con 1.333 immigrati e 873 emigrati. Il buon andamento del saldo migratorio esterno è dovuto alla componente straniera che ha segnato un +8,4%, mentre il saldo migratorio esterno dovuto alla componente italiana è stato leggermente negativo (-0,8%).

Estuario

Nell'estuario il saldo naturale ha segnato -8,7%, il peggior valore mai registrato per questa zona del comune. Il saldo migratorio interno, pur se

inferiore rispetto al +2,0% dell'anno precedente, è stato positivo (+1,2%) grazie soprattutto al saldo positivo che il Lido ha avuto nei confronti del centro storico. Un leggero miglioramento si è registrato anche per il saldo migratorio esterno che è passato dal +1,8% del 2007 al +1,9% del 2008, comunque molto inferiore ai valori registrati nelle alte zone del comune. Anche in questo caso il buon risultato del saldo migratorio è dovuto alla componente straniera (+6,7%) mentre la componente italiana è risultata negativa (-4,8%).

Terraferma

Anche in questa zona, nel 2008 si è registrato il peggior valore mai registrato del saldo naturale (3,8%). Il saldo migratorio interno si attenua rispetto all'anno precedente, attestandosi a +2,2% contro il +3,1% del 2007, mentre il saldo migratorio esterno segna un valore eccezionale (+11,6%) esattamente il doppio di quello registrato nell'anno precedente e il più alto di sempre. Come per le altre due zone del comune il saldo positivo è dovuto esclusivamente alla componente straniera, che ha fatto registrare un saldo di +18,5%, mentre la differenza tra immigrati ed emigrati di nazionalità italiana è stata negativa (-6,8%).

La terraferma nel suo insieme registra un saldo demografico totale positivo (+10,0%), ma con una certa articolazione interna: tutte le municipalità hanno incrementato nel corso del 2008 la loro popolazione, in particolare quella di Chirignago-Zelarino (+13,5%, grazie soprattutto al valore molto elevato 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 -1,8% e -1,1%) ma tale perdita è stata più che compensata da valori positivi del saldo migratorio esterno (+17,1% a Mestre e +9,5% a Marghera). In sintesi, il fenomeno demografico più significativo, che ha caratterizzato il 2008, è stato l'eccezionale flusso migratorio: nel corso dell'anno i nuovi residenti provenienti da fuori comune sono stati quasi ottomila, oltre mille in più del dato, di per sé già molto elevato, dell'anno precedente. Di questi il 55% provengono dall'estero. Infatti gli stranieri residenti sono aumentati di quasi 4.000 unità (con un incremento rispetto al 2007, in termini percentuali, del 20%).

E sono state proprio le dinamiche demografiche legate ai cittadini stranieri che hanno in parte mitigato i processi (esodo e saldo naturale negativo) che hanno portato al progressivo spopolamento del comune e, in particolare, della città storica. Nell'arco degli ultimi sei anni gli stranieri residenti sono aumentati di 3,5 volte a livello comunale, ma in terraferma di oltre 4,5 volte (dai 4.233 del 2002 ai 19.126 del 2008). La municipalità che ha registrato, in questo arco di

1. Le dinamiche demografiche

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

tempo, l'incremento più significativo è stata quella di Marghera, dove gli stranieri sono aumentati di oltre 5 volte, rappresentando, a fine 2008, il 14,4% di tutta la popolazione residente. È quindi grazie alla crescente presenza di stranieri se il comune ha contenuto l'esodo. L'incremento della popolazione straniera ha anche influito positivamente sul saldo naturale, contribuendo all'aumento del numero delle

nascite. Dei 2.045 nuovi nati 418 (ossia il 20%) sono stranieri. Anche in questo caso le differenze tra le varie zone del comune sono notevoli: nel centro storico i nuovi nati stranieri sono stati solo l'8,4% del totale, mentre in terraferma tale percentuale sale a quasi il 27%. Anche in questo caso Marghera registra un dato eccezionale: nel 2008 4 neonati su 10 non erano italiani.

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2008

| | Popolazione | | | Nuclei familiari | | |
|------------------------------------|-------------|------------|-----------|------------------|------------|-----------|
| | v.a. | var. media | | v.a. | var. media | |
| | | 2008/07 | 98/2008 * | | 2008/07 | 98/2008 * |
| Municipalità Venezia-Murano-Burano | 69.091 | -0,81 | -1,18 | 35.391 | 0,13 | -0,36 |
| Municipalità Lido-Pellestrina | 21.635 | -0,24 | -0,73 | 9.852 | 0,77 | 0,15 |
| Municipalità Favaro-Veneto | 23.681 | 0,82 | 0,07 | 10.345 | 1,77 | 1,02 |
| Municipalità Mestre-Carpenedo | 88.996 | 0,93 | -0,13 | 43.100 | 1,93 | 0,89 |
| Municipalità Chirignago-Zelarino | 38.218 | 1,42 | 0,57 | 17.053 | 2,64 | 1,57 |
| Municipalità Marghera | 28.477 | 0,61 | -0,12 | 13.449 | 1,70 | 1,01 |
| Centro storico | 60.311 | -0,73 | -1,17 | 31.460 | 0,08 | -0,36 |
| Estuario | 30.415 | -0,57 | -0,88 | 13.783 | 0,69 | -0,02 |
| Terraferma | 179.372 | 0,97 | 0,04 | 83.947 | 2,02 | 1,06 |
| Comune** | 270.098 | 0,41 | -0,35 | 129.190 | 1,40 | 0,58 |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

* L'Estuario è stato calcolato senza il Cavallino

** Esclusi i senza fissa dimora

Tab. 2 – Saldi demografici per 1.000 abitanti. Anni 2001-2008

| 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 |
| | 2008 | -7,0 | 7,6 | 0,6 | -7,1 | -6,6 |
| 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 |
| | 2008 | 1,2 | 1,9 | 3,1 | -8,7 | -5,6 |
| 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 |
| | 2008 | 2,2 | 11,6 | 13,8 | -3,8 | 10,0 |
| 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 |
| | 2008 | | 9,6 | 9,6 | -5,1 | 4,5 |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 3 - Immigrati per zone di provenienza. Anno 2008

| | Municipalità | | | | | | Zone | | | Totale comune |
|--------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------|--------------|------|-------|---------------|
| | Venezia | | | | | | Centro stor. | Est. | Terr. | |
| | Murano Burano | Lido Pellestr. | Favaro Veneto | Mestre Carpen. | Chirign. Zelarino | Marghera | | | | |
| Interni al comune | 419 | 316 | 495 | 1.122 | 837 | 473 | 457 | 345 | 757 | 1.559 |
| Provincia | 139 | 31 | 113 | 462 | 290 | 200 | 120 | 50 | 1.065 | 1.235 |
| Regione | 222 | 43 | 78 | 347 | 124 | 77 | 215 | 50 | 626 | 891 |
| Italia | 389 | 73 | 107 | 592 | 178 | 155 | 375 | 87 | 1.032 | 1.494 |
| Estero | 674 | 196 | 221 | 2.083 | 566 | 624 | 623 | 247 | 3.494 | 4.364 |
| Totale immigrati | 1.843 | 659 | 1.014 | 4.606 | 1.995 | 1.529 | 1.790 | 779 | 6.974 | 7.984 |
| Tot. per 1000 res. | 26,6 | 30,4 | 43,0 | 52,0 | 52,6 | 53,9 | 29,6 | 25,5 | 39,1 | 29,6 |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 4 - Emigrati per zone di destinazione. Anno 2008

| | Municipalità | | | | | | Zone | | | Totale comune |
|--------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------|--------------|------|-------|---------------|
| | Venezia | | | | | | Centro stor. | Est. | Terr. | |
| | Murano Burano | Lido Pellestr. | Favaro Veneto | Mestre Carpen. | Chirign. Zelarino | Marghera | | | | |
| Interni al comune | 921 | 224 | 321 | 1.264 | 429 | 503 | 905 | 307 | 347 | 1.559 |
| Provincia | 272 | 99 | 251 | 940 | 606 | 525 | 219 | 152 | 2.322 | 2.693 |
| Regione | 239 | 89 | 94 | 457 | 181 | 119 | 233 | 95 | 851 | 1.179 |
| Italia | 325 | 86 | 64 | 386 | 99 | 95 | 313 | 98 | 644 | 1.055 |
| Estero | 114 | 25 | 33 | 185 | 55 | 48 | 108 | 31 | 321 | 460 |
| Totale immigrati | 1.871 | 523 | 763 | 3.232 | 1.370 | 1.290 | 1.778 | 683 | 4.485 | 5.387 |
| Tot. per 1000 res. | 27,0 | 24,1 | 32,4 | 36,5 | 36,1 | 45,4 | 29,4 | 22,4 | 25,1 | 20,0 |

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 2008

| | Municipalità | | | | | | Zone | | | Totale comune |
|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------|--------------|------|-------|---------------|
| | Venezia | | | | | | Centro stor. | Est. | Terr. | |
| | Murano Burano | Lido Pellestr. | Favaro Veneto | Mestre Carpen. | Chirign. Zelarino | Marghera | | | | |
| Interni al comune | -7,2 | 4,2 | 7,4 | -1,6 | 10,8 | -1,1 | -7,4 | 1,2 | 2,3 | 0,0 |
| Provincia | -1,9 | -3,1 | -5,9 | -5,4 | -8,3 | -11,4 | -1,6 | -3,3 | -7,0 | -5,4 |
| Regione | -0,2 | -2,1 | -0,7 | -1,2 | -1,5 | -1,5 | -0,3 | -1,5 | -1,3 | -1,1 |
| Resto Italia | 0,9 | -0,6 | 1,8 | 2,3 | 2,1 | 2,1 | 1,0 | -0,4 | 2,2 | 1,6 |
| Estero | 8,1 | 7,9 | 8,0 | 21,4 | 13,5 | 20,3 | 8,5 | 7,1 | 17,8 | 14,5 |
| Totale | -0,4 | 6,3 | 10,6 | 15,5 | 16,5 | 8,4 | 0,2 | 3,1 | 13,9 | 9,6 |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 6 - Stranieri residenti al 31 dicembre. Anni 2003-2008

| Municipalità e zone | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | Var % | Var % | % stran. |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|-----------------|
| | | | | | | | 2008/ 2003 | 2008/ 2007 | su pop. res. |
| Venezia-Murano-Burano | 2.871 | 3.247 | 3.203 | 3.399 | 3.525 | 3.857 | 34,3 | 9,4 | 5,6 |
| Lido-Pellestrina | 557 | 621 | 632 | 674 | 823 | 945 | 69,7 | 14,8 | 4,4 |
| Favaro-Veneto | 549 | 668 | 809 | 1.011 | 1.256 | 1.527 | 178,1 | 21,6 | 6,4 |
| Mestre-Carpenedo | 4.040 | 5.214 | 6.132 | 6.946 | 8.348 | 10.283 | 154,5 | 23,2 | 11,6 |
| Chirignago-Zelarino | 1.002 | 1.417 | 1.761 | 2.029 | 2.550 | 3.217 | 221,1 | 26,2 | 8,4 |
| Marghera | 1.315 | 1.841 | 2.232 | 2.900 | 3.431 | 4.099 | 211,7 | 19,5 | 14,4 |
| Centro Storico | 2.768 | 3.140 | 3.084 | 3.285 | 3.391 | 3.678 | 32,9 | 8,5 | 6,1 |
| Estuario | 660 | 728 | 751 | 788 | 957 | 1.124 | 70,3 | 17,5 | 3,7 |
| Terraferma | 6.906 | 9.140 | 10.934 | 12.886 | 15.585 | 19.126 | 176,9 | 22,7 | 10,7 |
| Totale comune | 10.334 | 13.008 | 14.769 | 16.959 | 19.933 | 23.928 | 131,5 | 20,0 | 8,9 |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 7 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2008 per cittadinanza. Valori assoluti

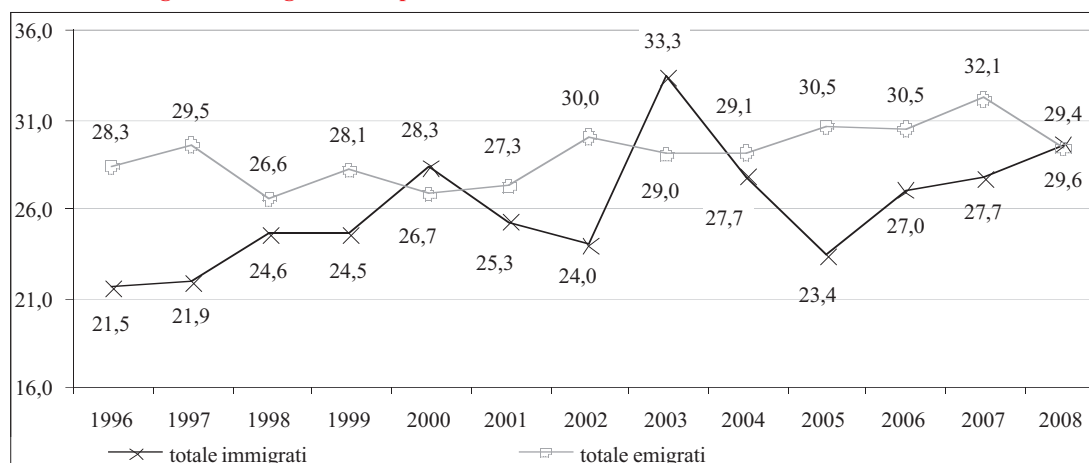
| Municipalità/Zona | Unione Europea | | Extra Unione Europea | | America del nord | | America latina | | Asia Oceania | | Apolide/ignota | Totale |
|-----------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|---------------|--|----------------|--------|
| | Unione Europea | Extra Unione Europea | Africa | America del nord | America latina | Asia | Oceania | Apolide/ignota | | | | |
| Venezia-Murano-Burano | 1.094 | 1.022 | 229 | 129 | 239 | 1.129 | 12 | 3 | 3.857 | | | |
| Lido-Pellestrina | 268 | 388 | 46 | 18 | 67 | 156 | 2 | 0 | 945 | | | |
| Favaro-Veneto | 266 | 633 | 202 | 2 | 87 | 337 | 1 | 1 | 1.529 | | | |
| Mestre-Carpenedo | 1.493 | 3.786 | 544 | 31 | 294 | 4.087 | 4 | 2 | 10.241 | | | |
| Chirignago-Zelarino | 530 | 1.689 | 258 | 5 | 81 | 692 | 1 | 1 | 3.257 | | | |
| Marghera | 661 | 1.430 | 307 | 6 | 74 | 1.616 | 0 | 5 | 4.099 | | | |
| Centro Storico | 1.033 | 959 | 220 | 123 | 217 | 1.112 | 11 | 3 | 3.678 | | | |
| Estuario | 329 | 451 | 55 | 24 | 89 | 173 | 3 | 0 | 1.124 | | | |
| Terraferma | 2.950 | 7.538 | 1.311 | 44 | 536 | 6.732 | 6 | 9 | 19.126 | | | |
| Totale comune | 4.312 | 8.948 | 1.586 | 191 | 842 | 8.017 | 20 | 12 | 23.928 | | | |

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

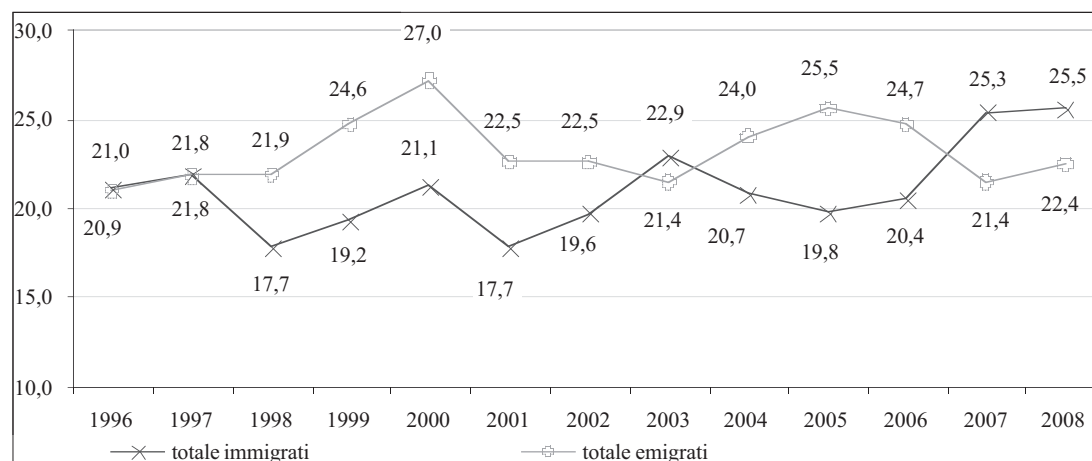
Tab. 8 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2008 per cittadinanza. Valori percentuali

| Municipalità/Zona | Unione Europea | | Extra Unione Europea | | America del nord | | America latina | | Asia Oceania | | Apolide/ignota | Totale |
|-----------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|-------------|----------------|----------------|--------------|--|----------------|--------|
| | Unione Europea | Extra Unione Europea | Africa | America del nord | America latina | Asia | Oceania | Apolide/ignota | | | | |
| Venezia-Murano-Burano | 28,4 | 26,5 | 5,9 | 3,3 | 6,2 | 29,3 | 0,3 | 0,1 | 100,0 | | | |
| Lido-Pellestrina | 28,4 | 41,1 | 4,9 | 1,9 | 7,1 | 16,5 | 0,2 | - | 100,0 | | | |
| Favaro-Veneto | 17,4 | 41,4 | 13,2 | 0,1 | 5,7 | 22,0 | 0,1 | 0,1 | 100,0 | | | |
| Mestre-Carpenedo | 14,6 | 37,0 | 5,3 | 0,3 | 2,9 | 39,9 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | | | |
| Chirignago-Zelarino | 16,3 | 51,9 | 7,9 | 0,2 | 2,5 | 21,2 | 0,0 | - | 100,0 | | | |
| Marghera | 16,1 | 34,9 | 7,5 | 0,1 | 1,8 | 39,4 | 0,0 | 0,1 | 100,0 | | | |
| Centro Storico | 28,1 | 26,1 | 6,0 | 3,3 | 5,9 | 30,2 | 0,3 | 0,1 | 100,0 | | | |
| Estuario | 29,3 | 40,1 | 4,9 | 2,1 | 7,9 | 15,4 | 0,3 | - | 100,0 | | | |
| Terraferma | 15,4 | 39,4 | 6,9 | 0,2 | 2,8 | 35,2 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | | | |
| Totale comune | 18,0 | 37,4 | 6,6 | 0,8 | 3,5 | 33,5 | 0,1 | 0,1 | 100,0 | | | |

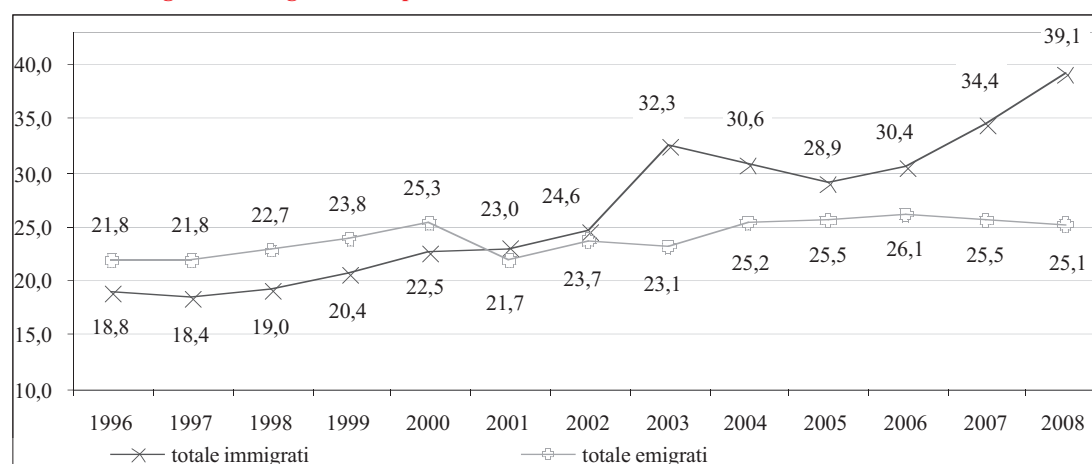
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 1 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 residenti nel centro storico. Anni 1996-2008

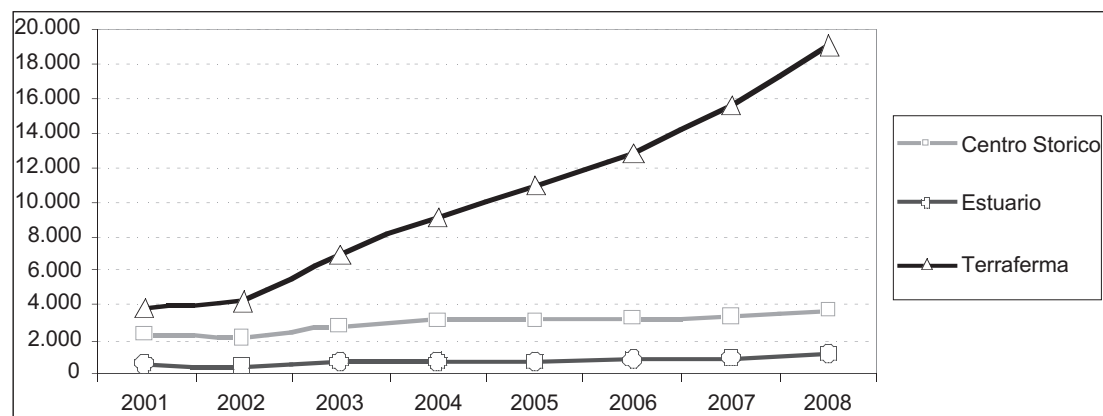
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 2 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 residenti nell'estuario. Anni 1996-2008

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 3 - Immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti in terraferma. Anni 1996-2008

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 4 - Stranieri residenti. Anni 2001-2008

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

2. Il mercato abitativo

2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo

L'Osservatorio Casa, sin dal suo avvio, ha cercato di evidenziare attraverso l'analisi dei consumi e le tipologie di utenti, le abitazioni utilizzate da residenti e quelle dai non residenti, quelle occupate in modo stabile e quelle in modo saltuario, utilizzando i dati forniti dalle società erogatrici di servizi a rete. Negli anni si sono utilizzati i dati forniti da Enel (energia elettrica) e Veritas (servizio idrico). Dal 1 luglio 2007, come previsto anche dalla Direttiva Europea, il mercato dell'elettricità è libero anche per i clienti domestici, cioè i consumatori possono acquistare energia elettrica per le proprie abitazioni da più gestori, da tale data quindi anche l'Enel non risulta più la sola società erogatrice di elettricità nel territorio veneziano.

Per tali ragioni per analizzare la consistenza delle utenze, dal 2008 si sono assunti i dati forniti dal servizio idrico di Vesta, in quanto risulta ancora l'unico erogatore del servizio idrico nel comune di Venezia, mentre per valutare quello che da sempre abbiamo chiamato il "modello d'uso del patrimonio abitativo" e le caratteristiche che assume nelle diverse parti della città, si sono usati oltre che i dati di Vesta anche i dati Enel in termini di confronto, percentualmente.

Consistenza e caratteristiche delle utenze

Sono 137.810 le forniture attive di servizio idrico domestico al 31/12/2008 nell'intero territorio comunale. Le abitazioni sono così distribuite: il 60% in terraferma, il 30% nel centro storico e il 10% nelle isole.

Passando ad analizzare le caratteristiche del patrimonio abitativo si evidenzia una concentrazione delle abitazioni intestate a non residenti nel centro storico dove pesano per il 16,8% sul totale delle abitazioni occupate, contro l'8,8% dell'estuario e il 2,7% nella terraferma.

- Se si analizzano i processi che hanno interessato la quota di abitazioni utilizzate da residenti e non residenti, così come sono registrati dalle società erogatrici di servizi nell'arco degli ultimi quattro anni, si evidenzia una costante crescita dell'uso del patrimonio da parte di utenti non residenti. Tale tendenza che ha investito tutto il comune, si presenta però molto più accentuata nella città storica, sia dai dati forniti da Enel che dai dati forniti da Vesta.

La struttura dei consumi di energia

Dalla analisi dei consumi di tutte le abitazioni presenti nel territorio comunale (forniti da Enel) emerge che il 97,1% delle abitazioni utilizza consumi normali mentre il 2,9% effettua bassi consumi (come soglia di consumo normale si considera un consumo annuo di energia pari a 300 Kw). Se si analizzano i dati per ripartizione

territoriale, emerge una quota significativamente più alta di abitazioni con bassi consumi nella città storica pari al 4,2% contro il 5,1% dell'estuario e 1,9% della terraferma. In particolare è significativa la quota di bassi consumi registrata nelle abitazioni dei non residenti (2,6%) nel centro storico, attribuibili alle "seconde case" e agli "alloggi ad uso turistico" sempre più numerose.

I non residenti con consumi normali

Un fenomeno in costante crescita è inoltre rappresentato dall'uso "normale" e quindi continuativo, delle abitazioni occupate da non residenti. Tale fenomeno che sempre di più caratterizza i centri urbani, evidenzia come la popolazione complessiva "presente", sia composta oltre che dalla popolazione residente iscritta in anagrafe anche da quelle persone che con carattere più o meno stabile insistono sulle strutture e sui servizi esistenti all'interno del territorio comunale. Il peso delle abitazioni intestate a non residenti, che hanno consumi come i residenti, è andato progressivamente aumentando nell'ultimo quinquennio in tutte le ripartizioni territoriali, ma in modo più consistente nel centro storico.

Tale comparto del patrimonio abitativo, che nell'intero comune è passato da un incidenza del 9,3% nel 2004 al 16,3% nel 2008, nella città storica ha registrato un incremento maggiore passando da 17,3% nel 2004 a 26,0% nel 2008. Per contro sono diminuiti in maniera costante gli alloggi con bassi consumi sia quelli occupati da residenti che quelli occupati da non residenti. Ciò conferma ed evidenzia ancora una volta l'incremento dell'utilizzo del patrimonio abitativo nel suo complesso e come la città (in particolare quella storica) sia utilizzata da una popolazione non residente (city user) che in realtà la abita in modo continuativo. Risulta infatti che una quota di popolazione costituita da studenti, stranieri, lavoratori in mobilità e utenti di seconde case, risiede in maniera stabile in città con una notevole incidenza sul funzionamento e sulla fruizione dei servizi urbani e sui valori immobiliari. A fronte di questo quadro è utile sottolineare che queste popolazioni (senza considerare i turisti) sono diventate un fattore di vitalità insostituibile per la città lagunare. Tale fenomeno risulta confermato anche se si considera che nel centro storico, nell'ultimo quinquennio, a fronte della crescita delle abitazioni utilizzate da non residenti, che è stata pari a +10%, si assiste parallelamente ad un calo della popolazione residente pari a -4,8%.

Tab. 9 - Forniture attive residenti e non residenti - Servizio Idrico Vesta 2008 (valori assoluti)

| | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Residenti | 34.053 | 83,2 | 12.859 | 91,2 | 80.543 | 97,3 | 127.455 | 92,5 |
| Non residenti | 6.852 | 16,8 | 1.243 | 8,8 | 2.260 | 2,7 | 10.355 | 7,5 |
| Totale | 40.905 | 100,0 | 14.102 | 100,0 | 82.803 | 100,0 | 137.810 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Vesta

Tab. 10 - Forniture attive Enel e Vesta nel comune di Venezia. Anni 2006- 2008 (valori percentuali)

| | Centro storico | | | Estuario | | | Terraferma | | | Totale comune | | |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Enel | | | | | | | | | | | | |
| Residenti | 74,6 | 72,7 | 71,4 | 80,3 | 80,8 | 80,0 | 89,5 | 88,7 | 88,0 | 84,0 | 83,3 | 82,3 |
| Non resid. | 25,4 | 27,3 | 28,6 | 19,7 | 19,2 | 20,0 | 10,5 | 11,3 | 12,0 | 16,0 | 16,8 | 17,7 |
| 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 | 84,7 | 84,1 | 83,2 | 92,4 | 91,9 | 91,2 | 97,3 | 97,2 | 97,3 | 93,0 | 92,8 | 92,5 |
| Non resid. | 15,3 | 15,9 | 16,8 | 7,6 | 8,1 | 8,8 | 2,7 | 2,8 | 2,7 | 7,0 | 7,2 | 7,5 |
| 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

Tab. 11 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia. Anni 2004-2008 (valori percentuali)

| Abitazioni con consumi normali* | Centro storico | | | Estuario | | | Terraferma | | | Totale comune | | |
|------------------------------------|----------------|------|------|------------|------|------|------------|-------|------|---------------|------|------|
| | Non Resid. | | Tot. | Non Resid. | | Tot. | Non Resid. | | Tot. | Non Resid. | | Tot. |
| | Resid. | res. | | Resid. | res. | | Resid. | res. | | Resid. | res. | |
| 2004 | 74,9 | 17,3 | 92,2 | 83,1 | 11,0 | 94,1 | 92,4 | 5,1 | 97,5 | 86,3 | 9,3 | 95,6 |
| 2005 | 73,7 | 17,7 | 91,4 | 82,1 | 10,3 | 92,4 | 91,8 | 5,3 | 97,1 | 85,5 | 9,4 | 94,9 |
| 2006 | 70,9 | 22,7 | 93,6 | 79,6 | 16,0 | 95,6 | 87,8 | 9,7 | 97,5 | 82,0 | 14,2 | 96,2 |
| 2007 | 70,8 | 24,9 | 95,7 | 79,1 | 17,1 | 96,2 | 87,4 | 10,6 | 98,0 | 81,7 | 15,5 | 97,2 |
| 2008 | 69,7 | 26,0 | 95,7 | 77,9 | 17,1 | 94,9 | 86,8 | 11,37 | 98,1 | 80,8 | 16,3 | 97,1 |
| Abitazioni a bassi consumi* | | | | | | | | | | | | |
| 2004 | 3,4 | 5,2 | 8,6 | 2,5 | 3,3 | 5,8 | 1,8 | 0,7 | 2,5 | 2,2 | 2,2 | 4,4 |
| 2005 | 3,4 | 5,2 | 8,6 | 3,3 | 4,4 | 7,7 | 2,0 | 0,9 | 2,9 | 2,6 | 2,5 | 5,1 |
| 2006 | 2,6 | 3,7 | 6,3 | 2,2 | 2,3 | 4,5 | 1,7 | 0,8 | 2,5 | 2,0 | 1,8 | 3,8 |
| 2007 | 1,9 | 2,5 | 4,4 | 1,7 | 2,1 | 3,8 | 1,3 | 0,7 | 2,0 | 1,5 | 1,4 | 2,9 |
| 2008 | 1,7 | 2,6 | 4,2 | 2,1 | 2,9 | 5,1 | 1,2 | 0,7 | 1,9 | 1,4 | 1,5 | 2,9 |

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

Il presente paragrafo si pone l'obiettivo di analizzare i diversi aspetti che hanno caratterizzato il mercato immobiliare residenziale veneziano, nella sua particolare segmentazione in Terraferma e Centro Storico. L'analisi si articola nelle seguenti parti:

1. le quantità prodotte e le quantità scambiate, che riflettono rispettivamente il mercato della produzione e il mercato della commercializzazione;
2. gli indicatori della dinamicità del mercato;
3. i valori patrimoniali;
4. la redditività degli immobili;
5. i trend e gli aspetti finanziari.

Le quotazioni e le informazioni riportate sono

state desunte da fonti ufficiali e ufficiose. In particolare, si è fatto riferimento ai dati e alle informazioni qualitative fornite da autorevoli soggetti di livello nazionale, quali l'Agenzia del Territorio e Nomisma, della commercializzazione immobiliare, come l'ufficio studi UBH in collaborazione con le società Professione Immobiliare, Grimaldi Immobiliare e Rexfin ed infine, relativamente al mercato delle costruzioni, si sono anche impiegate le informazioni fornite dall'Associazione nazionale dei costruttori edili. Tali informazioni sono state integrate dai contenuti dello studio "Abitaremeestre" promosso dalla Fondazione Pellicani e attraverso le interviste effettuate nel marzo 2009 a 13 operatori della commercializzazione immobiliare che operano sul territorio veneziano (6 nel Centro Storico e 7 in Terraferma).

2.2.1. Quantità prodotte, quantità scambiate

Nuove costruzioni

Coerentemente al Monitor dell'anno precedente, la principale fonte indagata per l'analisi dello stato delle costruzioni è l'Agenzia del Territorio, il cui vantaggio è di fornire dati disaggregati per provincia e capoluogo sebbene tali valori si riferiscano al 2007.

La fonte indica la residenza come il settore in cui si è investito maggiormente in Italia nel 2007, infatti il 42% delle nuove unità immobiliari è rappresentato da abitazioni. A fronte degli oltre 309.000 nuovi alloggi realizzati sul territorio nazionale si evidenzia una leggera flessione, pari al 2,5%, rispetto all'anno precedente.

Analogamente agli anni precedenti, la quota più rilevante di costruzioni residenziali è concentrata al nord, dove la percentuale sul totale si avvicina al 50%.

In provincia di Venezia, le abitazioni realizzate nel 2007 sono state complessivamente poco meno di 5.600, di cui quasi 800 unità sono localizzate nel solo capoluogo. A titolo di riferimento, si rileva che la provincia in cui si è costruito di più è rappresentata da Milano (19.300 nuovi alloggi), mentre il capoluogo più attivo sotto questo profilo è Roma con 8.900 nuove unità.

Tra i capoluoghi di provincia veneti, Venezia presenta il mercato delle costruzioni più dinamico. I valori assoluti, infatti, evidenziano come gli alloggi prodotti siano oltre il doppio di quelli realizzati nello stesso periodo a Padova, Rovigo e Treviso (rispettivamente 370, 350 e 320 unità).

Sotto l'aspetto dimensionale, la tipologia prevalente delle nuove costruzioni nella provincia veneziana è quella di taglia piccola, alloggi con superfici comprese tra i 45 ed i 70 mq. Tale dimensione caratterizza il 40% delle nuove unità realizzate, percentuale sensibilmente superiore alla media delle province del nord Italia (29%). Seguono gli alloggi di tipologia medio-grande con una superficie compresa tra i 90 ed i 130 mq (24% delle unità) e quelli di taglia medio-piccola con una superficie di 70-90 mq (19% dei casi).

I dati più recenti riferiti allo stato del mercato delle costruzioni si desumono dal rapporto congiunturale prodotto nel gennaio 2009 da Ance dal quale emergono alcuni elementi d'interesse.

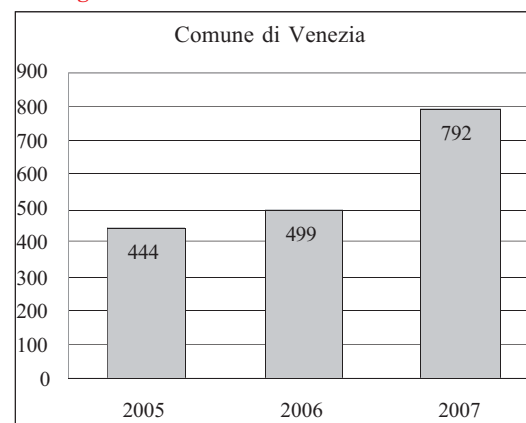
Nel 2008 in Veneto, si accentua l'andamento negativo dei livelli produttivi iniziato nel 2007. Secondo stime Ance-Ance Veneto, gli investimenti in costruzioni nel 2008 si attestano a 16.226 milioni di euro con una riduzione del 4,5% rispetto al 2007.

Tutti i settori sono segnalati in calo: la nuova edilizia abitativa presenta una diminuzione degli investimenti del 4,7%. L'unico comparto che

mostra ancora, nel 2008, un segno positivo è quello degli interventi di manutenzione straordinaria e recupero sullo stock abitativo esistente (+1,3%).

Le previsioni sui livelli produttivi del 2009 sono ancora fortemente negative. In Veneto, le stime segnalano una riduzione dei livelli produttivi del settore delle costruzioni del 9,6% in termini reali, una flessione più forte di quella prevista nella media nazionale valutata nel 6,8%. Le imprese di costruzioni esprimono forti preoccupazioni per tutti i comparti di attività e relativamente alla residenza segnalano: -14% per la nuova edilizia abitativa, -5,3% per gli interventi di manutenzione delle abitazioni.

Graf. 5 - Le nuove costruzioni residenziali rilevate dall'Agenzia del Territorio: anni 2005-2007



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio

Compravendite

Per quanto attiene al numero di transazioni immobiliari, si è fatto riferimento ai valori forniti dall'Agenzia del Territorio integrati con le indicazioni fornite dagli operatori locali intervistati. L'analisi della distribuzione territoriale dei volumi di scambio è stata effettuata sulla base del parametro Ntn (numero di transazioni normalizzate), corrispondente alla somma delle transazioni effettive, ponderate in ragione delle quote di proprietà degli immobili. I dati relativi al primo semestre del 2008 fotografano, a livello nazionale, un forte rallentamento del mercato delle abitazioni (-14% rispetto al primo semestre 2007). Viene quindi confermato il trend negativo iniziato l'anno precedente (-4,6%), dopo un ciclo di crescita durato 10 anni che, dal 1996 al 2006, ha portato ad un incremento del 75% nel numero di compravendite.

La stessa tendenza investe il territorio della provincia di Venezia, dove la flessione percentuale nel numero delle transazioni raggiunge il 18%.

Nel solo capoluogo, in particolare, si assiste a variazioni fortemente differenziate in ragione della zona. Se per la Terraferma e le isole minori la variazione si attesta rispettivamente a -23% e

-21%, al Lido le compravendite sono calate del 34%. Il Centro Storico e l'isola della Giudecca, infine, si pongono in netta controtendenza con un incremento delle compravendite del 10%. Gli operatori del settore residenziale intervistati confermano il trend negativo evidenziato dall'Agenzia del Territorio. In particolare, gli agenti immobiliari che operano nella Terraferma registrano per il 2008 un calo (nel 71% dei casi) o forte calo (nel 29% dei casi) delle compravendite rispetto all'anno precedente. In particolare, per quanto riguarda Mestre, emerge il tema di un patrimonio edilizio ormai obsoleto e inadeguato in ragione di condizioni manutentive e tipologiche scadenti che sembra interessare poco la domanda. A questo proposito, appare significativo il numero di abitazioni di Mestre, 8.800 unità, edificate tra il 1946 e il 1971 e in mediocre o pessimo stato di conservazione desunto dal rapporto "AbitareMestre" promosso dalla Fondazione Pellicani.

In Centro Storico il mercato è considerato stabile da un terzo degli operatori, mentre due terzi del campione intervistato rileva una diminuzione nel numero delle transazioni effettuate.

In termini assoluti, l'Agenzia del Territorio ha registrato nel comune di Venezia nel primo semestre del 2008 oltre 1.700 compravendite, corrispondenti al 27% degli immobili residenziali commercializzati sull'intero territorio provinciale, indicando Venezia come il comune più dinamico della provincia, seguito da Jesolo (circa 480 Ntn) e San Michele al Tagliamento (circa 320 Ntn).

Il territorio comunale veneziano, in particolare, appare caratterizzato da diversi livelli di dinamicità. Il maggior numero di transazioni, il 70% circa, analogamente all'anno precedente, si è registrato in Terraferma (quasi 1.200 compravendite). Le principali aree interessate sono state il centro e le aree semicentrali di Mestre (rispettivamente 335 e 235 compravendite) e la periferia di Chirignago (110 transazioni).

Come rileva il rapporto "AbitareMestre", Mestre e la sua area centrale rappresenta, per volume di scambi, l'ambito cittadino di maggiore interesse per gli acquirenti. Complessivamente, nei diversi anni, gli scambi nei centri delle varie zone rappresentano una percentuale variabile tra il 50% e il 55%, segno di un interesse per le aree centrali, siano esse a Mestre, a Marghera, a Favaro, a Chirignago o a Zelarino.

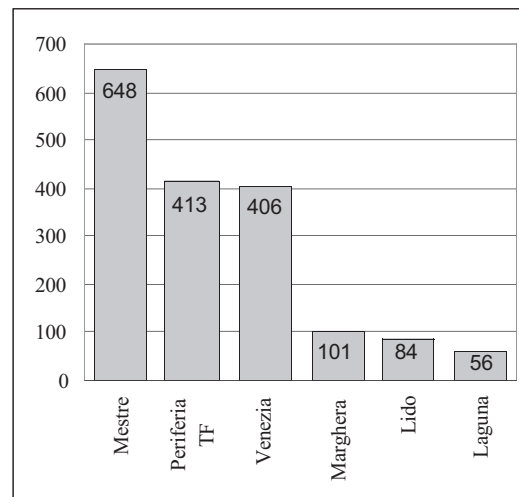
Per quanto attiene al Centro Storico, gli immobili commercializzati nel primo semestre ammontano complessivamente ad oltre 400 unità. Le zone caratterizzate dalla maggiore vivacità del segmento residenziale risultano essere Castello ovest (70 transazioni) e Cannaregio sud e nord (rispettivamente 56 e 46 compravendite), mentre i sestieri che hanno registrato il minor numero di transazioni immobiliari sono stati Santa Croce

ovest e Sant'Elena.

Con riferimento ai dati elaborati dall'Ufficio Studi UBH è stato possibile individuare le caratteristiche degli immobili oggetto di compravendita nel primo semestre 2008 a Venezia. A tale riguardo, il mercato sembra orientato ai tagli di maggiore dimensione e ad alloggi usati abitabili in buono o discreto stato manutentivo.

Dal punto di vista dimensionale, il 45% delle transazioni ha riguardato alloggi con una superficie di 120 mq ed oltre; il 35% abitazioni con superficie compresa tra i 60 ed i 120 mq ed il 20% immobili con una superficie di 45-60 mq. Per quanto attiene allo stato manutentivo, il 42% degli alloggi compravenduti presenta un discreto stato conservativo, il 30% sono nuovi ed il 28% necessitano di essere completamente ristrutturati.

Graf. 6 - Valori assoluti NTN rilevati dall'Agenzia del Territorio nel I semestre 2008 nelle macroaree comunali



Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio I semestre 2008

2.2.2. Gli indicatori di dinamicità del mercato

Come precedentemente evidenziato, il mercato immobiliare veneziano, sotto il profilo della dinamicità, non si discosta in modo significativo da quello delle grandi aree urbane del centro-nord. La tendenza generale è infatti caratterizzata da un significativo rallentamento delle compravendite.

L'unico segnale positivo riguarda il segmento delle locazioni, che mantiene alti i livelli di domanda e il numero di contratti stipulati nonostante l'aumento dei canoni. A tal riguardo, un fattore determinante può essere identificato nella difficoltà delle famiglie ad acquistare casa in Centro Storico ed al conseguente orientamento al mercato locativo.

Per quanto attiene al mercato lagunare, Nomisma evidenzia nell'ultimo anno un leggero calo dei

valori patrimoniali che ha interessato quasi esclusivamente gli immobili ubicati in zone di pregio (-3,8%) e in aree centrali (-6,3%). La contrazione dei prezzi, inoltre, risulta generalizzata, ovvero appare indipendente dallo stato manutentivo dell'abitazione (nuovo, usato abitabile, da ristrutturare completamente). Conseguentemente alla flessione dei prezzi si assiste ad una lieve diminuzione dello sconto sul prezzo d'offerta, che attualmente si attesta a 11,6%.

In controtendenza invece i canoni di locazione che, nell'ultimo semestre segnano un aumento del 2,4%. La crescita dei canoni locativi si riflette sulla redditività lorda degli immobili, oggi stimata al 4%, rispetto al dato del 2007 che si attestava al 3,8%.

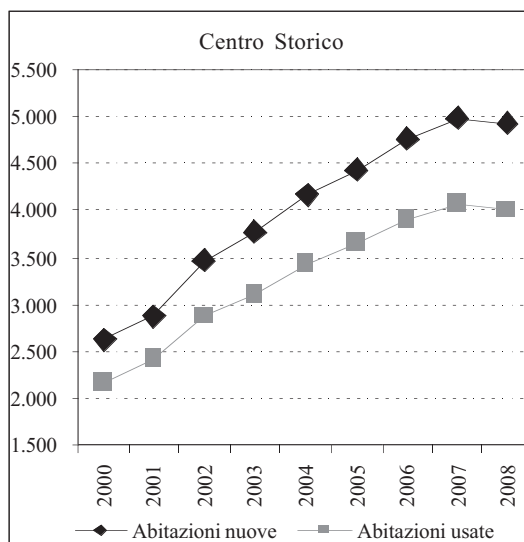
I tempi medi di vendita raggiungono i 6 mesi,

mentre nel caso delle locazioni si sono ridotti nell'ultimo semestre da 3,1 a 2,5 mesi.

La Terraferma, analogamente al Centro Storico, registra le maggiori variazioni delle quotazioni immobiliari residenziali nelle aree di pregio (-5,0%) e nelle zone centrali (-2,4%). Assieme alla flessione dei valori patrimoniali, il mercato mestrino è interessato da un deciso calo della domanda di immobili, mentre i tempi di vendita raggiungono mediamente i 6,7 mesi, valore tra i più elevati degli ultimi dieci anni.

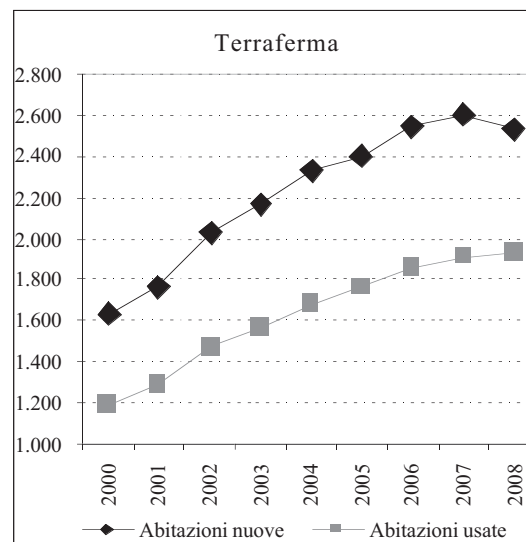
Il rallentamento registrato per il mercato delle compravendite interessa anche quello locativo, dove l'abbattimento dei canoni d'affitto è mediamente pari al 2%, mentre la redditività degli immobili è scesa al 4,9% allineandosi con la media nazionale.

Graf. 7 - Trend dei valori patrimoniali in Centro Storico: anni 2000-2008



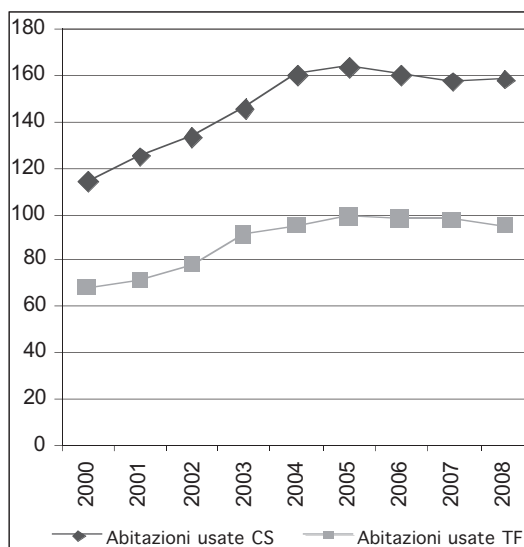
Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 8 - Trend dei valori patrimoniali in Terraferma: anni 2000-2008



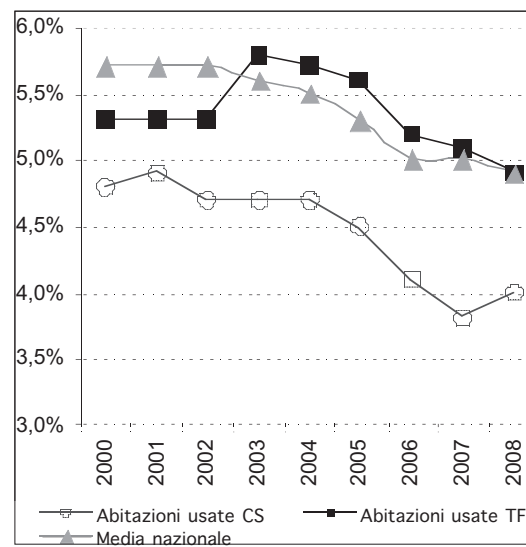
Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 9 - Trend dei canoni di locazione: anni 2000-2008



Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Graf. 10 - Trend dei rendimenti lordi annui: anni 2000-2008



Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

La domanda di alloggi in vendita

La domanda di abitazioni appare fortemente influenzata dalla particolare congiuntura economica internazionale. La Banca d'Italia rileva come, anche nel settore immobiliare, si sia di fatto ridotto il potere di acquisto da parte delle famiglie italiane. Rispetto a dieci anni fa, infatti, con lo stipendio medio di oggi si acquistano circa 15 mq in meno.

La stretta creditizia da parte delle banche e le difficoltà di spesa della popolazione che rientra nella fascia di reddito medio-bassa hanno determinato un sensibile calo delle compravendite. A farne le spese sono soprattutto i segmenti di domanda più deboli dal punto di vista economico, gli immigrati e le giovani coppie orientate all'acquisto della prima casa. D'altro lato, in ragione della modesta dinamicità del mercato, diminuiscono anche gli acquisti da parte di soggetti già proprietari di un immobile che verrebbero spostarsi verso altri segmenti di mercato. La difficoltà a vendere il loro attuale alloggio rappresenta un vincolo all'acquisto di un nuovo immobile. In controtendenza, invece, la domanda di abitazioni di pregio, proveniente in gran parte dall'estero ed orientata verso le città d'arte e le località turistiche (fonte Ufficio Studi UBH).

Le interviste effettuate presso gli operatori del mercato immobiliare del Centro Storico e della Terraferma hanno consentito di approfondire alcune caratteristiche della domanda residenziale nel Comune di Venezia. Sia in Centro Storico che in Terraferma, tra i residenti appare prevalere la tendenza a non cambiare zona, mentre i non residenti sono maggiormente orientati all'acquisto di un alloggio a Mestre.

In Centro Storico, gli immobili più richiesti sono localizzati nel sestiere di Dorsoduro est, seguito da San Polo e San Marco. In Terraferma, invece, la domanda si concentra nelle zone semicentrali di Mestre, subito seguite da Mestre centro e Favaro centro.

Dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche, gli immobili richiesti sono prevalentemente trilocali in ottimo o buono stato manutentivo. Sia a Venezia che a Mestre la richiesta d'acquisto di monolocali od immobili completamente da ristrutturare è pressoché nulla. Gli operatori, inoltre, segnalano in Terraferma la preferenza degli acquirenti ad alloggi collocati in piccoli contesti condominiali ed in Centro Storico la preferenza ad alloggi dotati di ampia terrazza o altana.

Sotto l'aspetto della composizione del nucleo familiare, è interessante notare come nel mercato lagunare prevalgono le richieste d'acquisto da parte di coppie senza figli, mentre i nuclei con figli siano in maggior misura orientati al mercato mestrino.

2.2.3. I valori patrimoniali

L'analisi dei valori patrimoniali delle abitazioni localizzate nel territorio comunale muove dalle interviste agli operatori del settore immobiliare e dal confronto con le quotazioni reperite presso le fonti indirette, rappresentate dagli osservatori curati dall'Agenzia del Territorio e da Nomisma. In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio permette una disamina puntuale dei valori della residenza in ragione di un'articolata suddivisione territoriale. La stessa ripartizione, inoltre, è stata impiegata nelle interviste agli operatori dell'intermediazione immobiliare.

All'opposto, Nomisma riporta le quotazioni di mercato secondo un'articolazione sintetica che individua zone di pregio, centrali, semicentrali e periferiche.

Tuttavia, mentre l'Agenzia del Territorio fornisce unicamente i valori per gli immobili in ottimo stato manutentivo, Nomisma riporta le quotazioni delle abitazioni nuove, usate e da ristrutturare completamente, permettendo in tal modo di cogliere i differenziali di valore legati a specifici stati conservativi.

In ragione delle quotazioni fornite dagli operatori per gli alloggi nuovi, o comunque di recente ristrutturazione, è possibile distinguere il mercato lagunare in quattro distinte fasce di valore.

Nella prima fascia, con valori medi prossimi agli 8.000 euro/mq, si collocano Dorsoduro est, ovvero l'area compresa tra la Salute e l'Accademia, e San Marco. Rispetto alle quotazioni di Nomisma, tali sestieri si confermano e si consolidano come zone di pregio. Merita sottolineare come tali valori si riferiscano ad alloggi caratterizzati da ottime finiture e un buon livello di dotazioni tecnologiche.

La seconda fascia include i sestieri di Santa Croce, San Polo, Dorsoduro ovest e Cannaregio sud oltre a Lido centro, ovvero le zone i cui valori medi sono compresi tra 6.000 e 7.000 euro/mq e convergono con le quotazioni di Nomisma per le aree centrali.

Nella terza fascia ricadono i restanti sestieri del Centro Storico (Cannaregio nord, Castello, Sant'Elena e Giudecca) e Lido semicentro. Per tali zone le quotazioni medie sono comprese tra 5.000 e 6.000 euro/mq coerentemente con le indicazioni di Nomisma per le zone semicentrali. Gli areali di minor pregio sono rappresentati da Murano, Burano e Lido periferia. Nomisma individua tali zone come periferiche e riporta un valore medio di circa 4.000 euro/mq. A riguardo, gli operatori del mercato immobiliare forniscono, invece, una quotazione media di circa 4.500 euro/mq.

In conclusione, le quotazioni fornite dal campione di operatori del settore dell'intermediazione immobiliare appaiono

sostanzialmente in linea con le indicazioni desunte dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare curato da Nomisma, anche se i valori riportati da quest'ultimo per le zone semicentrali e periferiche risultano strutturalmente inferiori del 5-10%. Ciò viene confermato sia per quanto attiene agli immobili nuovi sia nel caso di alloggi usati e da ristrutturare.

Nell'ambito del mercato degli immobili usati, appare opportuno sottolineare le differenze riscontrate tra i valori forniti dagli operatori e le quotazioni dell'Agenzia del Territorio. In particolare, queste ultime risultano significativamente inferiori ai primi per quanto attiene al sestiere di Dorsoduro ovest, Murano, Burano e Lido. Mentre, la stessa Agenzia del Territorio apprezza maggiormente i sestieri di Santa Croce est e di San Marco. Riguardo al mercato della Terraferma, i valori degli immobili nuovi forniti dagli operatori dell'intermediazione appaiono confermati dalle quotazioni riportate da Nomisma, mentre i valori degli immobili usati convergono con le

quotazioni dell'Agenzia del Territorio.

I valori riportati da Nomisma per gli immobili usati e da ristrutturare, invece, sono sensibilmente inferiori a quelli rilevati attraverso interviste.

Per quanto attiene agli immobili nuovi localizzati a Mestre, secondo gli agenti immobiliari, i valori variano da oltre 4.000 euro/mq, nelle zone di pregio, a poco più di 2.600 euro/mq, per le aree periferiche. In centro il valore medio si attesta ad oltre 3.500 euro/mq, mentre in semicentro si raggiungono i 3.000 euro/mq.

Le quotazioni medie degli immobili ubicati in zona centrale a Marghera, invece, sono di poco superiori a 2.700 euro/mq, in semicentro si attestano a 2.300 euro/mq mentre in periferia si riscontra un valore di circa 2.000 euro/mq. Per le località di Bissuola, Favaro, Tessera, Zelarino e Chirignago le quotazioni appaiono analoghe ed, in particolare, si attestano per le zone centrali a circa 2.600 euro/mq mentre Carpenedo, grazie alla vicinanza al centro di Mestre, registra un valore medio per le aree centrali di quasi 3.200 euro/mq.

Tab. 12 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per il centro storico (euro/mq commerciale)

| Abitazioni civili in ottimo stato | |
|-----------------------------------|-------|
| San Marco | 6.750 |
| Castello Est | 4.650 |
| Castello Ovest | 5.150 |
| Sant'Elena | 4.000 |
| Cannaregio Nord | 4.900 |
| Cannaregio Sud | 5.400 |
| San Polo | 5.500 |
| Santa Croce Est | 5.500 |
| Santa Croce Ovest | 5.200 |
| Dorsoduro Est | 6.350 |
| Dorsoduro Ovest | 4.750 |
| Giudecca | 4.375 |
| Lido Centro | 4.150 |
| Lido Alberoni | 2.600 |
| Lido Malamocco | 2.750 |
| Lido Terre Perse | 3.150 |
| Lido S. Nicolò | 3.200 |
| Murano | 3.000 |
| Burano | 2.650 |

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2008

Tab. 14 - Le quotazioni riportate da Nomisma per il centro storico (euro/mq commerciale)

| | Abitaz. nuove o ristruttur. | Abitaz. usate abitabili | Abitaz. ristr. completa |
|----------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zone di pregio | 7.969 | 6.275 | 5.393 |
| Centri | 6.795 | 5.200 | 4.459 |
| Semicentri | 5.000 | 4.204 | 3.543 |
| Periferie | 4.057 | 3.325 | 2.54 |

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma ottobre 2008

Tab. 13 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per la terraferma (euro/mq commerciale)

| Abitazioni civili in ottimo stato | |
|-----------------------------------|-------|
| Mestre Centro | 2.750 |
| Mestre Semicentro | 2.250 |
| Mestre Periferia | 1.900 |
| Marghera Centro | 2.000 |
| Marghera | 1.950 |
| Favaro Centro | 1.875 |
| Favaro Periferia | 1.800 |
| Zelarino Centro | 1.925 |
| Zelarino Periferia | 1.800 |
| Chirignago Centro | 1.925 |
| Chirignago Periferia | 1.875 |
| Malcontenta | 1.750 |

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2008

Tab. 15 - 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 | 3.840 | 2.859 | 2.203 |
| Centri | 3.302 | 2.592 | 2.057 |
| Semicentri | 2.706 | 2.075 | 1.689 |
| Periferie | 2.099 | 1.578 | 1.266 |

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma ottobre 2008

Tab. 16 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per il Centro Storico (euro/mq commerciale)

| | Nuovo/ di recente ristrutturazione | Abitabile/usato | Da ristrutturare |
|-------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| Dorsoduro Est | 7.950 | 6.280 | 4.950 |
| San Marco | 7.750 | 6.250 | 4.917 |
| Dorsoduro Ovest | 6.530 | 5.500 | 4.370 |
| San Polo | 6.500 | 5.170 | 4.300 |
| Cannaregio Sud | 6.330 | 5.080 | 4.220 |
| Lido Centro | 6.250 | 5.170 | 4.170 |
| Santa Croce Est | 6.080 | 5.000 | 4.220 |
| Santa Croce Ovest | 6.000 | 5.000 | 4.170 |
| Castello Ovest | 5.750 | 4.750 | 3.880 |
| Cannaregio Nord | 5.750 | 4.720 | 3.800 |
| Castello Est | 5.530 | 4.450 | 3.670 |
| Lido Semicentro | 5.500 | 4.500 | 3.630 |
| Giudecca | 5.170 | 4.200 | 3.420 |
| Sant'Elena | 5.120 | 4.250 | 3.420 |
| Lido Periferia | 4.670 | 3.750 | 2.920 |
| Murano | 4.500 | 3.500 | 2.780 |
| Burano | 4.450 | 3.460 | 2.840 |

Fonte: elaborazioni su dati fonti dirette marzo 2009

Tab. 17 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per la Terraferma (euro/mq commerciale)

| | | Nuovo | Usato a ristrutturare | |
|---------------|------------|-------|-----------------------|-------|
| Mestre | pregio | 4.050 | 3.830 | 3.230 |
| | centro | 3.560 | 2.880 | 2.460 |
| | semicentro | 2.980 | 2.380 | 1.980 |
| | periferia | 2.625 | 2.050 | 1.650 |
| Marghera | pregio | 3.650 | 2.500 | 1.850 |
| | centro | 2.740 | 1.920 | 1.500 |
| | semicentro | 2.300 | 1.725 | 1.325 |
| | periferia | 1.950 | 1.500 | 1.125 |
| Bissuola | pregio | 2.900 | 2.500 | 2.000 |
| | centro | 2.560 | 2.140 | 1.740 |
| | semicentro | 2.025 | 1.700 | 1.350 |
| | periferia | 1.950 | 1.700 | 1.100 |
| Carpenedo | pregio | 3.900 | 2.750 | 1.900 |
| | centro | 3.180 | 2.320 | 1.800 |
| | semicentro | 2.275 | 1.750 | 1.300 |
| Favaro Veneto | pregio | 3.300 | 2.500 | 2.000 |
| | centro | 2.680 | 2.080 | 1.660 |
| | semicentro | 2.250 | 1.600 | 1.225 |
| Tessera | pregio | 3.200 | 2.300 | 1.850 |
| | centro | 2.550 | 1.850 | 1.375 |
| | semicentro | 2.150 | 1.750 | 1.300 |
| Zelarino | pregio | 3.050 | 2.650 | 2.000 |
| | centro | 2.640 | 2.020 | 1.550 |
| | semicentro | 2.450 | 1.850 | 1.450 |
| Chirignago | pregio | 3.200 | 2.650 | 2.000 |
| | centro | 2.620 | 1.960 | 1.460 |
| | semicentro | 2.450 | 1.850 | 1.450 |

Fonte: elaborazione su dati fonti dirette marzo 2009

2.2.4. La redditività degli immobili

La domanda di alloggi in locazione

Sulla base delle interviste agli operatori dell'intermediazione, è possibile affermare che la domanda di alloggi in locazione appare quantitativamente elevata in tutto il territorio comunale.

In particolare, in Terraferma la domanda si concentra prevalentemente nelle zone semicentrali di Mestre, seguite dal centro di Favaro e dal centro della stessa Mestre.

In laguna la ricerca di un alloggio in locazione si concentra prevalentemente nei sestieri di Santa Croce e Dorsoduro, particolarmente apprezzati per la loro vicinanza a Piazzale Roma ed alla Stazione Ferroviaria, subito seguiti da Cannaregio e San Polo.

Le zone meno richieste, oltre a Murano e Burano, risultano essere Castello, Sant'Elena e la Giudecca.

Dal punto di vista delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, sia in Terraferma che in Centro Storico la tipologia maggiormente richiesta è rappresentata dai bilocali. Gli operatori, inoltre, rilevano come a Venezia vi sia una maggiore domanda di abitazioni nuove o ristrutturate rispetto a quelle usate.

Se in Terraferma la locazione è prevalentemente orientata alla residenza permanente, in Centro Storico si rileva un'elevata richiesta di alloggi ad uso temporaneo, per motivi di studio o lavoro, ed a fini turistici.

Inoltre, mentre in Centro Storico la domanda di abitazioni in affitto è in gran parte rappresentata da italiani, in Terraferma risulta superiore la quota costituita dagli stranieri.

Nel mercato lagunare la domanda appare uniformemente ripartita tra le varie tipologie di famiglie (single, coppia senza figli, coppia con figli), mentre nel mercato mestrino la domanda risulta in gran parte espressa da coppie senza figli.

I canoni di locazione ed i rendimenti

In considerazione delle specifiche caratteristiche del mercato immobiliare veneziano ed, in particolare, della rilevante quota di immobili destinati alla locazione, appare opportuno soffermarsi nell'analisi dei canoni di locazione e dei rendimenti lordi del settore residenziale.

Le informazioni reperite mediante interviste agli operatori immobiliari sono state di seguito confrontate con i dati forniti da due autorevoli fonti di livello nazionale: l'Agenzia del Territorio e Nomisma. In ragione della maggiore immediatezza nella comprensione dei valori reddituali, i dati economici di seguito riportati, come già accaduto nei Monitor precedenti, si riferiscono ad un alloggio tipo di circa 80 mq in buone condizioni manutentive. Va evidenziato che le fonti ufficiali del mercato immobiliare di norma esprimono i valori reddituali sulla base

del parametro economico euro/mq anno.

L'indagine relativa al contesto territoriale del Centro Storico ha permesso di individuare nei sestieri di Dorsoduro est e San Marco le aree di maggior pregio. Per tali zone l'Agenzia del Territorio riporta un canone medio di locazione, nell'ipotesi di un alloggio tipo di 80 mq, rispettivamente di 1.760 e 1.880 euro/mese.

I sestieri di Cannaregio sud, Castello ovest, Dorsoduro ovest, San Polo e Santa Croce si collocano invece in zona centrale e presentano canoni d'affitto medi compresi tra i 1.200 ed i 1.400 euro/mese. Quotazioni di poco inferiori caratterizzano le zone semicentrali, Cannaregio nord, Castello est e Sant'Elena.

I valori riportati dall'Agenzia del Territorio appaiono sostanzialmente confermati dalle indicazioni fornite da Nomisma, mentre il quadro del mercato locativo offerto dagli operatori locali della commercializzazione si caratterizza, come gli anni precedenti, per valori strutturalmente inferiori rispetto ai dati desunti dalle fonti ufficiali di livello nazionale.

A tal proposito, gli operatori della città indicano per un alloggio di 80 mq localizzato nel sestiere di San Marco un canone medio di poco superiore a 1.300 euro/mese.

I sestieri di Santa Croce est, San Polo e Dorsoduro presentano invece quotazioni comprese tra 1.000 e 1.200 euro/mese, mentre i canoni nelle zone di Santa Croce ovest, Cannaregio e Castello si aggirano tra 800 e 1.000 euro/mese. La fascia di minor pregio è costituita da Sant'Elena e dalla Giudecca.

Per quanto riguarda il mercato locativo della Terraferma, Nomisma individua un ambito territoriale di pregio caratterizzato da un canone medio di circa 910 euro/mese.

L'ambito centrale, corrispondente indicativamente al cuore di Mestre, presenta invece una quotazione di poco superiore a 830 euro/mese.

Infine, nelle fasce semicentrali e periferiche i valori si attestano rispettivamente a 690 euro/mese e 530 euro/mese.

I valori reddituali per la terraferma forniti dagli operatori intervistati confermano, a differenza del Centro Storico, le quotazioni di Nomisma. In particolare gli affitti più elevati si riscontrano a Mestre nelle zone di pregio (1.025 euro/mese) ed in centro (880 euro/mese). A seguire, si colloca un ambito comunque apprezzato (750 euro/mese) comprendente le aree semicentrali di Mestre ed i centri di Carpendo, Bissuola, Marghera e Favaro.

Infine, la terza fascia, comprendente il resto del territorio mestrino ed in particolare Zelarino, Tessera e Chirignago, è caratterizzata da valori inferiori ai 650 euro/mese.

Per quanto attiene ai rendimenti lordi annui del settore residenziale, Nomisma riporta un valore medio ponderato per il Centro Storico pari al 4,0%. Il valore massimo (4,3%) è rilevato nelle

zone di pregio, mentre il valore minimo (3,9%) contraddistingue le aree semicentrali e periferiche.

In Terraferma il rendimento medio lordo per la residenza è del 4,9%. La punta massima (5,3%) si ha nelle zone periferiche, mentre per le zone

centrali e di pregio si attesta al 4,5%.

In termini tendenziali, si evidenzia come nell'ultimo anno il rendimento medio per il centro storico abbia recuperato 0,2 punti percentuali, mentre per la terraferma si sia contratto della stessa misura.

Tab. 18 - 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 |
| Santa Croce Est | 210 | 1.400 |
| San Polo | 210 | 1.400 |
| Dorsoduro Ovest | 198 | 1.320 |
| Cannaregio Sud | 198 | 1.320 |
| Castello Ovest | 186 | 1.240 |
| Santa Croce Ovest | 180 | 1.200 |
| Cannaregio Nord | 174 | 1.160 |
| Castello Est | 168 | 1.120 |
| Sant'Elena | 162 | 1.080 |

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2008

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

Tab. 19 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate del centro storico

| | Canone medio* | Canone mensile** |
|----------------|---------------|------------------|
| Zone di pregio | 269 | 1.790 |
| Centri | 212 | 1.413 |
| Semicentri | 164 | 1.090 |
| Periferie | 129 | 857 |

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma ottobre 2008

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

Tab. 20 - I valori reddituali mensili riferiti ad abitazioni di 80 mq nel centro storico

| | Canone medio* | Canone mensile** |
|-------------------|---------------|------------------|
| San Marco | 198 | 1.320 |
| Dorsoduro Est | 178 | 1.190 |
| Dorsoduro Ovest | 160 | 1.070 |
| San Polo | 156 | 1.050 |
| Santa Croce Est | 150 | 1.000 |
| Santa Croce Ovest | 145 | 970 |
| Lido Centro | 145 | 970 |
| Cannaregio Sud | 144 | 960 |
| Cannaregio Nord | 135 | 900 |
| Lido Semicentro | 129 | 860 |
| Castello Ovest | 125 | 840 |
| Castello Est | 124 | 830 |
| Sant'Elena | 114 | 760 |
| Lido Periferia | 111 | 750 |
| Burano | 111 | 740 |
| Giudecca | 110 | 740 |
| Murano | 96 | 640 |

Fonte: elaborazioni su dati fonti dirette marzo 2009

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

Tab. 21 - I canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate della terraferma

| | Canone medio* | Canone mensile** |
|---------------|---------------|------------------|
| Mestre centro | 105 | 700 |

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2008

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

Tab. 22 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate della terraferma

| | Canone medio* | Canone mensile** |
|----------------|---------------|------------------|
| Zone di pregio | 130 | 860 |
| Centri | 117 | 780 |
| Semicentri | 99 | 660 |
| Periferie | 84 | 560 |

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma ottobre 2008

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

Tab. 23 - I valori reddituali mensili riferiti ad abitazioni di 80 mq in terraferma

| | | Canone medio* | Canone mensile** |
|------------|------------|---------------|------------------|
| Mestre | pregio | 154 | 1030 |
| | centro | 132 | 880 |
| | semicentro | 110 | 730 |
| | periferia | 90 | 600 |
| Marghera | pregio | 118 | 790 |
| | centro | 113 | 750 |
| | semicentro | 92 | 610 |
| | periferia | 70 | 470 |
| Bissuola | pregio | 135 | 900 |
| | centro | 117 | 780 |
| | semicentro | 99 | 660 |
| | periferia | 89 | 590 |
| Carpenedo | pregio | 125 | 840 |
| | centro | 119 | 790 |
| | semicentro | 101 | 670 |
| | periferia | 84 | 570 |
| Favaro | pregio | 110 | 740 |
| | centro | 111 | 740 |
| | semicentro | 93 | 620 |
| | periferia | 80 | 540 |
| Tessera | pregio | 100 | 670 |
| | centro | 92 | 620 |
| | semicentro | 80 | 540 |
| | periferia | 71 | 480 |
| Zelarino | pregio | 105 | 700 |
| | centro | 99 | 660 |
| | semicentro | 90 | 600 |
| | periferia | 83 | 550 |
| Chirignago | pregio | 98 | 650 |
| | centro | 98 | 650 |
| | semicentro | 88 | 590 |
| | periferia | 75 | 500 |

Fonte: elaborazioni su dati fonti dirette marzo 2009

* Canone unitario medio (euro/mq anno)

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

2.2.5. Trend ed aspetti finanziari

Grazie alle indicazioni fornite dagli operatori del settore residenziale è possibile riportare la molteplicità di dati ed informazioni raccolte entro un unico quadro di sintesi.

Tra le caratteristiche più evidenti del mercato veneziano vi sono le elevate quantità di immobili disponibili e soprattutto gli elevati valori patrimoniali del Centro Storico.

Le previsioni sembrano indicare per la Terraferma un ulteriore aumento del numero di alloggi sul mercato e, molto probabilmente, una diminuzione delle quotazioni.

Per quanto riguarda, invece, il mercato lagunare gli operatori si attendono una sostanziale stabilità dei valori patrimoniali nonostante un forte aumento delle quantità di beni immessi sul mercato.

Sotto l'aspetto finanziario, è interessante notare quale sia la capacità di spesa ed a quali tipologie di mutuo si rivolga chi è orientato ad acquistare casa. Secondo gli operatori della commercializzazione intervistati, in laguna le famiglie sono disposte a spendere mediamente

una cifra compresa tra i 350.000 ed i 400.000 euro che, rispetto ai valori di mercato attuali, potrebbe consentire l'acquisto di un'abitazione di circa 70 mq. In Terraferma, il valore di soglia che famiglie assumono per l'acquisto di una casa è compreso tra 150.000 e 200.000 euro, sufficiente ad acquistare un alloggio di 80 mq, purché non localizzato in zone di pregio o nel centro di Mestre. Relativamente alle caratteristiche attese del mutuo, la domanda è prevalentemente orientata ad una copertura dell'80% del valore dell'immobile, al tasso fisso e ad una durata media di 25 anni.

D'altro lato, sulla base dei dati forniti da Ance, si può affermare che i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni hanno visto in Italia una diminuzione del 6,9%, mentre in Veneto il calo è stato pari al 3,6%. Nel primo trimestre 2008, rispetto a quello precedente, si è registrato un calo del 5,5%, nel secondo trimestre una riduzione del 7,2%, mentre nel terzo la caduta è stata del 20,2%. Inoltre Mutuonline stima che nel secondo semestre 2008 i mutui di sostituzione hanno rappresentato un terzo del mercato (il 33,6% del totale). Per questa ragione,

il flusso effettivo di nuovi finanziamenti per compravendite è da ritenersi in calo rispetto al passato.

Sulla diminuzione dei mutui pesa, secondo Ance, la riduzione della domanda abitativa, dovuta sia all'incertezza delle famiglie sulle disponibilità finanziarie future, sia al rialzo dei tassi d'interesse avvenuto negli ultimi mesi.

Va tuttavia evidenziato che il fronte della domanda è solo uno dei soggetti che determina le condizioni del mercato immobiliare residenziale. Relativamente all'offerta, ovvero gli imprenditori nel mercato immobiliare, il rapporto congiunturale di Ance fornisce alcune utili indicazioni. Il 65% degli imprenditori ha evidenziato problemi nel sottoscrivere nuovi finanziamenti finalizzati alla promozione di nuove iniziative immobiliari. Diverse sono le modalità con cui gli istituti di credito stanno attuando questa restrizione. Il 55% del campione di aziende di costruzione denuncia un allungamento dei tempi di istruttoria, il 67% un aumento dello spread praticato, il 55% una richiesta di garanzie aggiuntive, il 37,5% una riduzione della quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento. Da rimarcare che il 25% delle imprese hanno ricevuto la richiesta di rientro dai finanziamenti erogati da parte dell'istituto di credito con cui intrattengono i rapporti. Le imprese hanno evidenziato anche il forte ed ingiustificato scetticismo da parte delle banche a finanziare nuove operazioni, perché il rischio percepito nei confronti del settore delle costruzioni è elevato.

Per quanto attiene al mercato della locazione, secondo le indicazioni del campione di operatori della commercializzazione intervistati, la disponibilità a pagare delle famiglie si attesta intorno a 500-600 euro/mese per il canone d'affitto di un alloggio in Terraferma, mentre in Centro Storico si rilevano due gruppi di soggetti caratterizzati da una diversa disponibilità a pagare. I primi presentano una capacità di spesa compresa tra 700 e 900 euro/mese mentre i secondi collocano la disponibilità a pagare nell'intervallo compreso tra 900 e 1.100 euro/mese.

Infine, relativamente alle tipologie di contratto, si rileva come in Terraferma prevalga l'uso del contratto di locazione a libero mercato della durata di anni 4+4, mentre in Centro Storico sia maggiormente impiegato la tipologia di contratto temporaneo della durata di 1 anno.

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 dal Tribunale 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 2008 sono stati 375, con un aumento del 17% rispetto all'anno precedente; guardando alle tipologie dei provvedimenti notiamo che l'incremento ha riguardato solo gli sfratti per morosità, che sono cresciuti del 32% (passando dai 193 del 2007 ai 255 del 2008), mentre quelli per finita locazione hanno subito una riduzione del 6% (nel 2008 sono stati emessi 120 provvedimenti esecutivi per questa tipologia, contro i 128 dell'anno precedente). La quota di provvedimenti emessi a carico degli inquilini morosi è pertanto incrementata, passando dal 60% del 2007 al 68% del 2008. Il valore molto elevato² – e in crescita – degli sfratti per morosità sul totale dei provvedimenti esecutivi emessi è segno che una quota sempre più grande di famiglie si trova nell'impossibilità di onorare il pagamento dei canoni di locazione.

Passando ad analizzare i dati di fonte Unep, registriamo che le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario nel 2008 sono state complessivamente 322, di cui il 36,6% in centro storico, il 5% nelle isole dell'estuario e oltre il 58% in terraferma. Il confronto con l'anno precedente evidenzia una diminuzione

² Anche se inferiore alla media nazionale: infatti il dato, provvisorio, fornito dall'Ufficio Statistica del Ministero dell'Interno, riporta una quota superiore al 79% sul totale delle procedure di rilascio per morosità a livello nazionale (in cifre, su un totale di 51.390 procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo 40.681 sono per morosità), mentre per il Veneto la quota sale a quasi l'81% (2.933 provvedimenti esecutivi per morosità su 3.632 complessivi).

delle richieste di esecuzione, in particolare nell'estuario 27% e in terraferma -11,7% (specificamente nel 2007 le richieste di intervento erano state 119, 22 e 213 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 (186 nel 2007 contro 182 nel 2008). Le diverse zone del comune hanno comunque registrato andamenti diversi: nell'area lagunare c'è stato un leggero calo del numero di sfratti eseguiti (61 nel 2008 contro i 66 del 2007, pari a -7,6%) mentre in terraferma le esecuzioni sono state quasi pari a quelle dell'anno precedente (125 nel 2007 e 126 nel 2008).

A livello comunale la tipologia più consistente degli sfratti eseguiti è quella per morosità (il

57%); segue, con il 23,6%, quella per finita locazione e quella per occupazione senza titolo (7,7%). 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. 24 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel Comune di Venezia. Anni 2000-2008

| 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 |
| 2008 | 255 | 68,0 | 120 | 32,0 | 375 | 100,0 |

Fonte: Tribunale di Venezia

Tab. 25 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2008

| | Richieste di esecuzione | | Sfratti eseguiti | | Altri eseguiti* | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------|------------------|-------|-----------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio | 72 | 22,4 | 29 | 15,9 | 14 | 27,5 |
| Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca | 46 | 14,3 | 25 | 13,7 | 10 | 19,6 |
| Lido | 12 | 3,7 | 6 | 3,3 | 1 | 2,0 |
| S.Pietro in Volta-Pellestrina | 2 | 0,6 | 1 | 0,5 | 0 | 0,0 |
| Murano-S.Erasmo | 2 | 0,6 | 3 | 1,6 | 0 | 0,0 |
| Burano-Mazzorbo-Torcello | 0 | 0,0 | 2 | 1,1 | 2 | 3,9 |
| Favaro | 16 | 5,0 | 6 | 3,3 | 4 | 7,8 |
| Carpenedo-Bissuola | 17 | 5,3 | 6 | 3,3 | 6 | 11,8 |
| Mestre Centro | 94 | 29,2 | 68 | 37,4 | 9 | 17,6 |
| Zelarino-Cipressina-Trivignano | 14 | 4,3 | 7 | 3,8 | 1 | 2,0 |
| Chirignago-Gazzera | 12 | 3,7 | 7 | 3,8 | 3 | 5,9 |
| Marghera | 35 | 10,9 | 22 | 12,1 | 1 | 2,0 |
| Municipalità Venezia-Murano-Burano | 120 | 37,3 | 59 | 32,4 | 26 | 51,0 |
| Municipalità Lido-Pellestrina | 14 | 4,3 | 7 | 3,8 | 1 | 2,0 |
| Municipalità Favaro-Veneto | 16 | 5,0 | 6 | 3,3 | 4 | 7,8 |
| Municipalità Mestre-Carpenedo | 111 | 34,5 | 74 | 40,7 | 15 | 29,4 |
| Municipalità Chirignago-Zelarino | 26 | 8,1 | 14 | 7,7 | 4 | 7,8 |
| Municipalità Marghera | 35 | 10,9 | 22 | 12,1 | 1 | 2,0 |
| Centro Storico | 118 | 36,6 | 54 | 29,7 | 24 | 47,1 |
| Estuario | 16 | 5,0 | 12 | 6,6 | 3 | 5,9 |
| Terraferma | 188 | 58,4 | 116 | 63,7 | 24 | 47,1 |
| Comune | 322 | 100,0 | 182 | 100,0 | 51 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 26 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2008

| | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|--|----------------|------|----------|-----|------------|------|---------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Richieste di esecuzione attive a fine 2007 | 212 | 40,8 | 40 | 7,7 | 268 | 51,5 | 520 | 100,0 |
| Richieste di esecuzione emesse nel 2008 | 118 | 36,6 | 16 | 5,0 | 188 | 58,4 | 322 | 100,0 |
| Sfratti eseguiti nel 2008 | 54 | 29,7 | 12 | 6,6 | 116 | 63,7 | 182 | 100,0 |
| Altri risolti* | 24 | 47,1 | 3 | 5,9 | 24 | 47,1 | 51 | 100,0 |
| Richieste di esecuzione attive a fine 2008 | 252 | 41,4 | 41 | 6,7 | 316 | 51,9 | 609 | 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. 27 - Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario per tipologia. Anno 2008

| | Centro Storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|---------------------|----------------|-------|----------|-------|------------|-------|---------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Finita locazione | 17 | 31,5 | 7 | 58,3 | 19 | 16,4 | 43 | 23,6 |
| Morosità | 22 | 40,7 | 4 | 33,3 | 78 | 67,2 | 104 | 57,1 |
| Occup. senza titolo | 4 | 7,4 | 1 | 8,3 | 9 | 7,8 | 14 | 7,7 |
| Altro* | 11 | 20,4 | 0 | 0,0 | 10 | 8,6 | 21 | 11,5 |
| Totale | 54 | 100,0 | 12 | 100,0 | 116 | 100,0 | 182 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

* Decreto di trasferimento, uso diverso, comodato

Tab. 28 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario per richiedente. Anno 2008

| | Centro Storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|------------------|----------------|-------|----------|-------|------------|-------|---------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Da privati | 91 | 77,1 | 13 | 81,3 | 138 | 73,4 | 242 | 75,2 |
| Ater | 15 | 12,7 | 2 | 12,5 | 37 | 19,7 | 54 | 16,8 |
| Altra soc. pubb. | 3 | 2,5 | 0 | 0,0 | 4 | 2,1 | 7 | 2,2 |
| Soc. priv | 9 | 7,6 | 1 | 6,3 | 9 | 4,8 | 19 | 5,9 |
| Totale | 118 | 100,0 | 16 | 100,0 | 188 | 100,0 | 322 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 29 - Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario per richiedente Anno 2008

| | Centro Storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|------------------|----------------|-------|----------|-------|------------|-------|---------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Da privati | 44 | 78,4 | 10 | 70,0 | 96 | 52,0 | 150 | 60,2 |
| Ater | 5 | 9,8 | 1 | 0,0 | 9 | 33,6 | 15 | 25,3 |
| Altra soc. pubb. | 1 | 0,0 | 0 | 30,0 | 6 | 4,8 | 7 | 4,8 |
| Soc. priv | 4 | 11,8 | 1 | 0,0 | 5 | 9,6 | 10 | 9,7 |
| Totale | 54 | 100,0 | 12 | 100,0 | 116 | 100,0 | 186 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

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

2.4.1. Consistenza della strutture ricettive extralberghiere

Il numero delle strutture ricettive extralberghiere articolate in: alloggi turistici (classificati e non), affittacamere e bed e breakfast, continua ad avere un costante e progressivo aumento che si

concentra in particolare nella città storica.

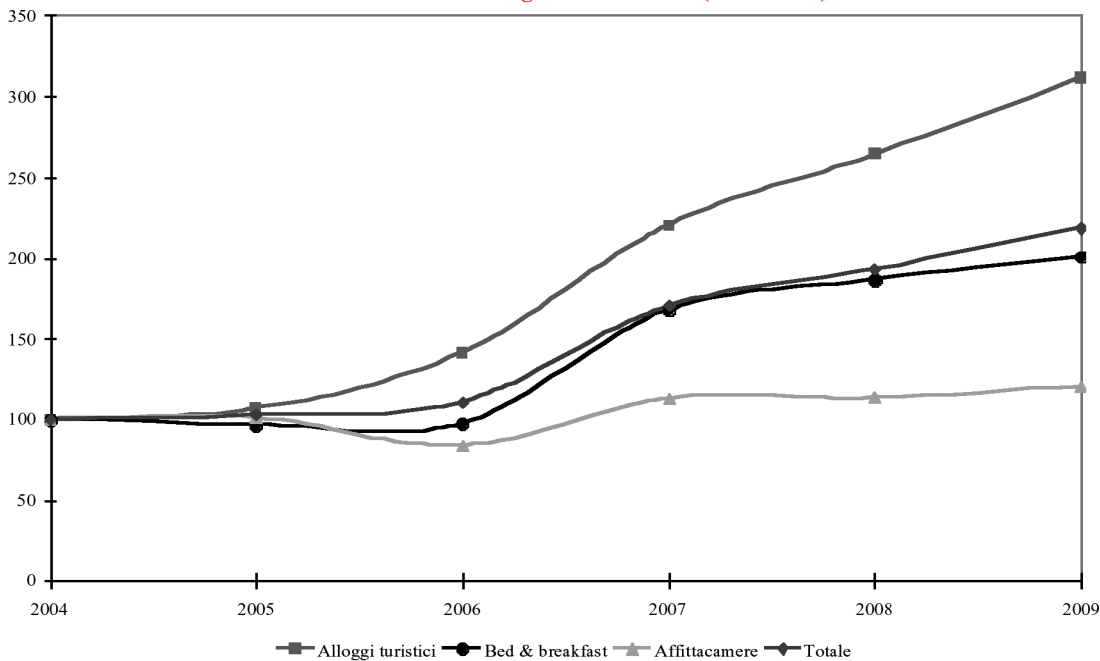
Tali strutture sono passate da 722 nel 2004 a 1.576 nel 2009, con un incremento negli ultimi sei anni, pari al 118,3%. Per misurare l'intensità di crescita degli ultimi anni si è utilizzato il numero indice ponendo il 2004 uguale a 100, l'indice relativo agli alloggi turistici arriva a 312 nel 2009, quello dei bed & breakfast a 201, mentre per gli affittacamere l'indice al 2009 corrisponde a 120, evidenziando un andamento sostanzialmente stabile di tali strutture.

Tab. 30 - Strutture ricettive extralberghiere nel Comune di Venezia. Anni 2004-2009*

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Var. % 2009/04 |
|-------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Alloggi turistici | 300 | 319 | 423 | 660 | 791 | 934 | 211,3 |
| Bed & breakfast | 168 | 162 | 163 | 281 | 313 | 337 | 100,6 |
| Affittacamere | 254 | 256 | 211 | 286 | 287 | 305 | 20,1 |
| Totale | 722 | 737 | 797 | 1.227 | 1.391 | 1.576 | 118,3 |

Fonte: elaborazione su dati Provincia –Settore Turismo

* La rilevazione viene effettuata annualmente nel mese di marzo

Graf. 11 - Incremento strutture ricettive extralberghiere 2004-2009 (2004 = 100)

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Nel corso dell'ultimo anno gli *alloggi turistici* hanno subito il maggior incremento sia in termini assoluti, (+143), che percentuali (+18,4%), come già più volte analizzato nei precedenti *Rapporti*, sono alloggi arredati dati in locazione ai turisti con contratti non inferiori ai sette giorni e non superiore ai sei mesi, che possono essere gestiti in forma imprenditoriale (classificati) e non (classificati). Gli *alloggi turistici* sono concentrati per il 92,6% nel centro storico, con 864 strutture, e

costituiscono la prevalenza dell'offerta delle strutture ricettive extralberghiere. Sono localizzati prevalentemente nelle zone di Castello, San Marco e Cannaregio. L'andamento delle aperture e chiusure nel corso del 2008 evidenzia che a fronte di 62 alloggi chiusi, 207 hanno iniziato la loro attività, le chiusure sono prevalentemente temporanee, dovute a sospensione in attesa delle autorizzazioni prescritte dall'Amministrazione Comunale.

Tab. 31 - Alloggi turistici classificati e non classificati nel 2009

| Sestieri/Zone | Classificati | | | Non classificati | | |
|----------------------|--------------|------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| | V.a. | % | Var 2008/2009 | V.a. | % | Var 2008/2009 |
| Cannaregio | 82 | 21 | 22,4 | 77 | 14 | 14,9 |
| Castello | 70 | 18 | 7,7 | 163 | 30 | 25,4 |
| Dorsoduro | 53 | 13 | 35,9 | 61 | 11 | 22,0 |
| Giudecca | 9 | 2 | -25,0 | 20 | 4 | 5,3 |
| San Marco | 118 | 30 | 7,3 | 68 | 13 | 21,4 |
| San Polo | 26 | 7 | 8,3 | 50 | 9 | 19,0 |
| Santa Croce | 27 | 7 | 22,7 | 40 | 7 | 21,2 |
| Centro Storico | 385 | 97 | 13,6 | 479 | 90 | 20,7 |
| Estuario | 6 | 2 | 0,0 | 32 | 6 | 33,3 |
| Terraferma | 7 | 2 | 0,0 | 24 | 4 | 50,0 |
| Totale Comune | 398 | 100 | 13,1 | 535 | 100 | 22,4 |

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 32 - Numero aperture e chiusure degli alloggi turistici nel corso del 2008

| | Chiusi | | Aperti | | Saldo | |
|----------------------|-----------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | V.a. | % | V.a. | % | V.a. | % |
| Cannaregio | 8 | 12,9 | 33 | 15,9 | 25 | 9,1 |
| Castello | 19 | 30,6 | 58 | 28,0 | 39 | 14,2 |
| Dorsoduro | 8 | 12,9 | 33 | 15,9 | 25 | 9,1 |
| Giudecca | 4 | 6,5 | 2 | 1,0 | -2 | -0,7 |
| San Marco | 11 | 17,7 | 31 | 15,0 | 20 | 7,3 |
| San Polo | 3 | 4,8 | 13 | 6,3 | 10 | 3,6 |
| Santa Croce | 4 | 6,5 | 16 | 7,7 | 12 | 4,4 |
| Centro Storico | 57 | 91,9 | 186 | 89,9 | 129 | 47,1 |
| Estuario | 4 | 6,5 | 12 | 5,8 | 8 | 2,9 |
| Terraferma | 1 | 1,6 | 9 | 4,3 | 8 | 2,9 |
| Totale Comune | 62 | 100,0 | 207 | 100,0 | 145 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Provincia – Settore Turismo

Gli *affittacamere*, nell'ultimo anno hanno avuto un aumento pari al 6,3% che ha portato a 305 il numero complessivo di tali strutture. Anche gli *affittacamere* sono localizzati per l'87,5% nel centro storico. Nel corso del 2008 sono state aperte 22 nuove attività e 19 strutture hanno subito una ristrutturazione.

Gli *affittacamere* sono più numerosi nel sestiere di Cannaregio, offrono complessivamente 1.457 camere e 2.873 posti letto. Se si analizza il numero medio di posti letto per *affittacamere*, emerge complessivamente una media di 9 letti per appartamento che corrisponde quindi ad alloggi piuttosto ampi in termini di superficie.

Tab. 33 - Appartamenti camere e letti in affittacamere

| Sestieri/Zone | Appartamenti | | Camere | | Posti letto | | Media posti letto |
|----------------------|--------------|------------------|--------------|---------------------|--------------|------------------|----------------------|
| | 2009 | Var % 2009/08 | Camere | Var % 2008- 2009 | Letti | Var % 2009/08 | |
| Cannaregio | 75 | 4,2 | 370 | 5,1 | 746 | 6,1 | 10 |
| Castello | 64 | 4,9 | 284 | 6,0 | 573 | 6,1 | 9 |
| Dorsoduro | 25 | 4,2 | 125 | 9,6 | 243 | 8,0 | 10 |
| San Marco | 64 | 6,7 | 293 | 3,5 | 592 | 5,3 | 9 |
| San Polo | 19 | 5,6 | 106 | 6,0 | 219 | 3,8 | 12 |
| Santa Croce | 20 | 0,0 | 86 | 0,0 | 163 | 0,0 | 8 |
| Centro Storico | 267 | 4,7 | 1.264 | 5,1 | 2.536 | 5,5 | 9 |
| Estuario | 10 | 25,0 | 56 | 27,3 | 105 | 23,5 | 11 |
| Terraferma | 28 | 16,7 | 137 | 15,1 | 232 | 13,2 | 8 |
| Totale Comune | 305 | 6,3 | 1.457 | 6,7 | 2.873 | 6,6 | 9 |

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

I *bed & breakfast*, nel corso dell'ultimo anno hanno subito un incremento sia in termini di alloggi (+8%), sia in termini di camere (+9,7%) e posti letto (+10%).

Tali strutture contano in tutto il comune: 337 alloggi, 748 camere e 1.623 posti letto, sono attività ricettive a conduzione familiare, gestite da privati che utilizzano parte della loro abitazione per l'attività ricettiva. A differenza degli *affittacamere* i *bed & breakfast* sono costituiti da alloggi di piccole e medie dimensioni, con una

media di 5,2 posti letto per alloggio, in leggero aumento rispetto l'anno precedente.

I *bed & breakfast*, tra le strutture ricettive extralberghiere, sono le uniche ad essere presenti oltre che nel centro storico (per il 63,8%) anche nelle altre parti del territorio comunale: il 26,7% è localizzato in terraferma e circa 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.

Tab. 34 - Appartamenti camere e letti in B&B

| Sestieri/Zone | Appartamenti | | Camere | | Posti letto | | Media posti letto |
|----------------------|--------------|------------------|------------|---------------------|--------------|------------------|----------------------|
| | 2009 | Var % 2009/08 | Camere | Var % 2008- 2009 | Letti | Var % 2009/08 | |
| Cannaregio | 53 | 0,0 | 113 | 0,9 | 246 | 4,2 | 5 |
| Castello | 49 | 19,5 | 109 | 22,5 | 238 | 20,2 | 5 |
| Dorsoduro | 27 | 28,6 | 52 | 26,8 | 113 | 22,8 | 4 |
| Giudecca | 4 | -33,3 | 8 | -38,5 | 18 | -30,8 | 5 |
| San Marco | 30 | -3,2 | 73 | 1,4 | 156 | -1,3 | 5 |
| San Polo | 22 | 4,8 | 45 | 4,7 | 109 | 4,8 | 5 |
| Santa Croce | 30 | 15,4 | 72 | 18,0 | 170 | 18,9 | 6 |
| Centro Storico | 215 | 8,0 | 472 | 9,5 | 1.050 | 9,7 | 5 |
| Estuario | 32 | 6,7 | 69 | 11,3 | 150 | 12,8 | 5 |
| Terraferma | 90 | 8,4 | 207 | 9,5 | 423 | 9,6 | 5 |
| Totale Comune | 337 | 8,0 | 748 | 9,7 | 1.623 | 10,0 | 5 |

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

2.4.2. Caratteristiche qualitative e fisiche delle strutture ricettive extralberghiere

Nel corso del 2008, in collaborazione con gli uffici Attività Produttive del Comune di Venezia, si è proseguita l'indagine già svolta nel 2007 sulle caratteristiche delle abitazioni e degli edifici che ospitano le strutture ricettive extralberghiere nel Centro Storico.

L'analisi delle 1.300 pratiche riguardanti le strutture ricettive extralberghiere depositate presso gli uffici comunali, riferite al Centro Storico, ha permesso di analizzare le unità immobiliari che ospitano tali strutture in riferimento a:

- descrizione e localizzazione
- numero camere, bagni e posti letto
- planimetria e superfici

Tab. 35 - Strutture ricettive extralberghiere nel centro storico

| | 2008 | 2009 | Var. % 2009/08 |
|-------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Alloggi turistici | 738 | 864 | 17,1 |
| Bed & breakfast | 255 | 267 | 4,7 |
| Affittacamere | 200 | 215 | 7,5 |
| Totale | 1.193 | 1.346 | 12,8 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Gli alloggi turistici

Gli alloggi immessi nel mercato turistico sono stati suddivisi in base alla loro superficie. Rispetto all'anno scorso rimane prevalente e aumenta (48,5%) la quota di alloggi medio piccoli compresi tra i 50 e i 75 mq, ma aumentano in particolare gli alloggi molto grandi con una superficie maggiore a 100 mq, mentre diminuiscono i monolocali, piccoli alloggi con una superficie inferiore ai 50 mq.

La tipologia prevalente degli edifici risulta sostanzialmente immutata rispetto all'indagine dello scorso anno ed è quella dell'edificio

unifamiliare (81,9%), mentre la maggioranza degli appartamenti adibiti ad uso turistico rimane in prevalenza costituita da trilocali (39,3%), seguita dai bilocali (28,7%), aumentano invece gli appartamenti costituiti da più locali che sono pari al 24% del totale.

L'analisi delle caratteristiche fisiche degli alloggi turistici, analizzati secondo il numero di camere, posti letto e bagni evidenzia l'assoluta maggioranza (70,8%) delle stanze doppie con una superficie media pari a circa 18 mq. Le camere singole, in aumento in particolare nelle strutture aperte nel 2008, in termini percentuali rappresentano il 24,6% del totale ed hanno una superficie media pari a 11 mq, le camere più grandi e con più letti sono una quota marginale (4,7%). I posti letto sono ripartiti, per il 47,4% in alloggi costituiti da 3 o 4 letti, seguiti da quelli con 1 o 2 letti (37,1%), il rimanente 15,5% degli alloggi ha oltre 4 posti letto. Complessivamente rispetto al precedente anno, diminuiscono gli alloggi con una superficie inferiore ai 100 mq, per contro aumentano quelli più grandi di oltre 100 mq con più camere e posti letto.

La maggioranza assoluta degli appartamenti è dotato di un solo bagno (70,7%), mentre il 23,4% ha due bagni, la restante quota (5,9%) possiede tre o più bagni.

Tab. 36 - Alloggi turistici per superficie

| Alloggi per superficie | 2008 | 2009 | Var. del peso % 2009/08 |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| < 50 mq | 18,7 | 14,5 | -4,2 |
| 50 e 75 mq | 47,5 | 48,5 | 1,0 |
| 75 e 100 mq | 20,6 | 21,6 | 1,0 |
| > 100 mq | 13,2 | 15,4 | 2,2 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 0,0 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Tab. 37 - Alloggi turistici per tipo di edificio

| Alloggi per tipo di edificio | 2008 | 2009 | Var. del peso % 2009/08 |
|------------------------------|-------|-------|-------------------------|
| Unifamiliare | 81,9 | 81,9 | 0,0 |
| Casa a schiera | 16,9 | 16,8 | -0,1 |
| Condominio | 1,2 | 1,3 | 0,1 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 0,0 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Tab. 38 - Alloggi turistici per tipo di locali

| Alloggi per tipo di locali | 2008 | 2009 | Var. del peso % 2009/08 |
|----------------------------|-------|-------|-------------------------|
| Monolocale | 7,2 | 8,0 | 0,8 |
| Bilocale | 28,9 | 28,7 | -0,3 |
| Trilocale | 40,4 | 39,3 | -1,0 |
| A più locali | 23,5 | 24,0 | 0,5 |
| Totale | 100,0 | 100,0 | 0,0 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Tab. 39 - Caratteristiche degli alloggi turistici

| | Superficie dell'alloggio | | | | Totale |
|----------------------|--------------------------|------------|-------------|----------|--------|
| | < 50 mq | 50 e 75 mq | 75 e 100 mq | > 100 mq | |
| Camere | | | | | |
| Singole | 20,9 | 25,3 | 26,1 | 23,0 | 24,6 |
| Doppie | 77,3 | 69,4 | 68,8 | 73,0 | 70,8 |
| A più letti | 1,8 | 5,3 | 5,1 | 4,1 | 4,7 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Bagni | | | | | |
| 1 bagno | 90,7 | 83,3 | 59,6 | 32,9 | 70,7 |
| 2 bagni | 9,3 | 14,8 | 36,2 | 42,9 | 23,4 |
| 3 bagni e più | 0,0 | 1,9 | 4,3 | 24,3 | 5,9 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Posti letto | | | | | |
| da 1 a 2 posti letto | 90,7 | 43,1 | 13,8 | 8,7 | 37,1 |
| da 3 a 4 posti letto | 9,3 | 52,6 | 60,6 | 43,5 | 47,4 |
| oltre 4 posti letto | 0,0 | 4,3 | 25,5 | 47,8 | 15,5 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Gli affittacamere

Il comparto degli affittacamere, come già analizzato nei precedenti rapporti è quello che più svolge in alcune situazioni funzioni esclusivamente alberghiere.

Quasi la totalità assoluta delle stanze locate negli affittacamere è dotata di bagno (88,6%), anche se si registra una leggera flessione (-0,7%) rispetto la precedente indagine, le stanze senza bagno sono prevalente quelle singole (12,1%).

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

La distribuzione delle tipologie di alloggi nel grafico seguente evidenzia:

- **Tipologia 1**, corrisponde ad alloggi con una superficie media pari a 100 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 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 245 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 oltre 400 mq, con 2 posti letto per stanza, composti prevalentemente (75,5%) di camere 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 ad appartamenti più piccoli
- Le **tipologie 2 e 3** sono abitazioni di medie dimensioni utilizzate quasi completamente ad uso turistico
- La **tipologia 4** corrisponde in realtà ad **alberghi** (grandi dimensioni e molti spazi comuni).

Rispetto al 2008 risultano in diminuzione gli alloggi di tipologia 1 corrispondenti ad alloggi con una superficie media inferiore o pari ai 100 mq mentre aumentano in maniera consistente quelli di tipologia 2, pari al 54,3% a cui corrispondono alloggi utilizzati completamente ad uso turistico.

Tab. 40 - Affittacamere per tipo di stanze e servizi

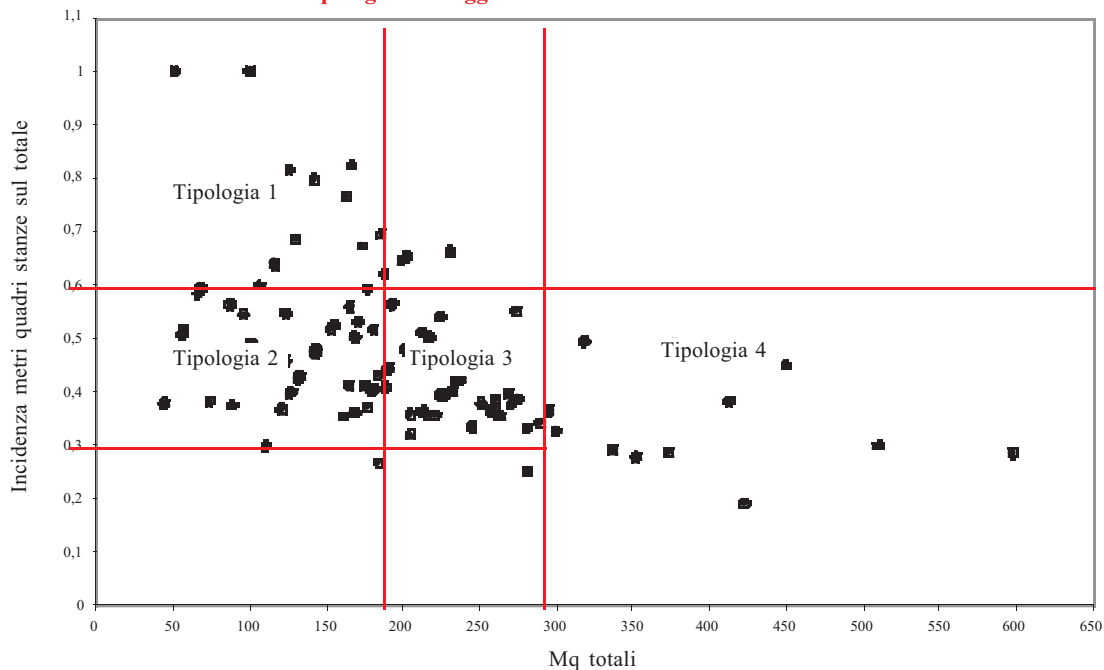
| | 2008 | | 2009 | | Var. del peso % 2009/08 | |
|--------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------------------------|-------------|
| | con bagno | senza bagno | con bagno | senza bagno | con bagno | senza bagno |
| Singole | 88,6 | 11,4 | 87,9 | 12,1 | -0,7 | 0,7 |
| Doppie | 91,0 | 9,0 | 91,2 | 8,8 | 0,2 | -0,2 |
| Camere a più letti | 94,6 | 5,4 | 94,2 | 5,8 | -0,4 | 0,4 |
| Totale | 91,1 | 8,9 | 90,9 | 9,1 | -0,2 | 0,2 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Tab. 41 - Affittacamere per tipologia

| | | | Var. del |
|-------------|------|------|---------------------|
| | 2008 | 2009 | peso % 2008/2009 |
| Tipologia 1 | 19 | 14 | -4,4 |
| Tipologia 2 | 48 | 54 | 6,8 |
| Tipologia 3 | 21 | 20 | -0,6 |
| Tipologia 4 | 13 | 11 | -1,8 |
| Totale | 100 | 100 | 0,0 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Graf. 12 – Distribuzione delle tipologie di alloggi

Bed & breakfast

I bed & breakfast, come già affermato in diverse occasioni, diversamente dalle altre strutture extralberghiere, sono presenti in maniera significativa anche in terraferma e nell'estuario ed inoltre sono gli esercizi che meno "sottraggono", spazi al mercato abitativo residenziale, sempre se conformi alla normativa. La gestione di bed & breakfast può anzi rivelarsi utile, consentendo ai proprietari di risiedere in centro storico e ricavando un reddito dalla loro abitazione. Anche territorialmente, i bed & breakfast si localizzano in maniera diversa dalle altre strutture ricettive, sono infatti distribuiti in maniera uniforme nei vari sestieri.

L'analisi degli alloggi adibiti a bed & breakfast fa emergere tre tipologie di abitazioni suddivise in base al numero di camere adibite all'ospitalità turistica. La quota maggiore di alloggi (42,9%) in consistente aumento rispetto l'anno scorso, utilizza tre stanze per l'attività ricettiva. Le abitazioni adibite a b&b sono prevalentemente abitazioni piuttosto grandi, comprese tra i 100 e i 170 mq, rispetto la precedente indagine risultano in netto aumento gli alloggi più grandi con una superficie media pari a 172 mq.

Un indicatore che evidenzia le caratteristiche degli alloggi, è il numero di stanze che vengono utilizzate a b&b rispetto a tutte le stanze

dell'alloggio, nella *tipologia 2 e 3* le camere utilizzate a b&b sono oltre il 63% quindi sono più numerose di quelle utilizzate ad abitazione, mentre nella *tipologia 1* il rapporto è inverso e pari al 36%. Rispetto al 2008 si registra comunque un decremento per tutte tre le tipologie dell'incidenza delle stanze adibite ad attività ricettiva rispetto alle stanze totali dell'alloggio. Negli alloggi con una sola stanza adibita a b&b sono più numerose le camere con

bagno (70,2%). In diminuzione rispetto l'anno precedente le camere con bagno (-12,7%), negli alloggi con due e tre camere

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.

Tab. 42 - B&B per n. di camere e superficie

| | 2008 | | 2009 | | Variazione 2008/2009 | |
|----------|-------|-------|-------|-------|----------------------|------|
| | % | mq | % | mq | peso % | mq |
| 1 camera | 30,1 | 111,1 | 27,9 | 113,6 | -2,2 | 2,6 |
| 2 camere | 31,1 | 124,7 | 29,2 | 123,9 | -1,9 | -0,7 |
| 3 camere | 38,8 | 158,1 | 42,9 | 172,0 | 4,1 | 13,9 |
| Totale | 100,0 | 137,4 | 100,0 | 147,8 | 100,0 | 10,4 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

Tab. 43 - B&B per n. di camere e bagni

| | 2008 | | 2009 | | Variazione % 2008/2009 | |
|----------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | Stanze sul totale | Camere con bagno sul totale | Stanze B&B sul totale | Camere con bagno sul totale | Stanze B&B sul totale | Camere con bagno sul totale |
| 1 camera | 42,4 | 70,0 | 36,0 | 70,2 | -6,4 | 0,2 |
| 2 camere | 66,7 | 67,0 | 63,2 | 54,3 | -3,5 | -12,7 |
| 3 camere | 66,4 | 66,0 | 63,2 | 58,8 | -3,2 | -7,2 |
| Totale | 61,7 | 62,0 | 59,7 | 59,1 | -2,0 | -2,9 |

Fonte: Ufficio Attività Produttive Comune di Venezia, aprile 2009

3. Le politiche pubbliche

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 precedenti Rapporti, annuali e semestrali, 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 residenti³.

La domanda di edilizia residenziale pubblica che emerge dalla graduatoria definitiva del Bando ERP 2005 esprime, a livello comunale, 20 richieste⁴ 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 2008 le assegnazioni (a qualsiasi titolo: per graduatoria, sfratti, emergenze sociali ecc.) che hanno riguardato famiglie presenti nella graduatoria definitiva sono state 193, ed esprimono un 'tasso di soddisfacimento'⁵ del 7,5%.

3.1.2. La domanda di assistenza allo sfratto

Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2008 sono complessivamente 169, di cui 124 in centro storico ed estuario e 45 in terraferma, 11 in più rispetto all'anno precedente. L'incremento del numero di domande attive ha riguardato tutte le zone del territorio comunale: più consistente in terraferma, dove il numero di casi assistiti è aumentato nel corso del 2008 del 25%, più contenuto nella città storica e nelle isole dell'estuario, dove l'aumento è stata pari al 2%. Nel centro storico e nelle isole dell'estuario, rispetto all'anno precedente, c'è stato sia un calo

delle nuove domande di assistenza (dai 63 nuovi casi pervenuti nel 2007 ai 46 del 2008) sia una diminuzione dei casi risolti (80 nel corso del 2007, contro i 44 del 2008) in particolare quelli risolti in proprio⁶.

Anche per quanto riguarda la terraferma il trend delle nuove richieste di assistenza è diminuito (27 nuove domande nel 2008 contro le 36 del 2007), così come il numero di casi risolti, passando dai 47 del 2007 ai 18 del 2008.

Quasi i 3/4 delle domande di assistenza sono concentrate nel centro storico e nelle isole dell'estuario, e il 26,6% in terraferma.

Evidenziamo, in proposito, che in questa zona le domande di assistenza allo sfratto sono 2,7 ogni mille nuclei familiari residenti, contro lo 0,5% della terraferma.

Per quanto riguarda le diverse tipologie con cui si sono risolti i 62 casi nel corso del 2008, notiamo che circa il 79% ha richiesto l'intervento dell'Amministrazione Comunale, mentre il 21% dei casi ha trovato un altro tipo di risoluzione (liberazione spontanea dell'alloggio, nuovo accordo con la proprietà, decesso dell'inquilino ecc.).

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 che ha un accordo in tal senso con il Comune, 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.

³ Potevano partecipare al Bando anche coloro che, residenti in altri comuni, svolgevano l'attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Venezia.

⁴ Considerando solo le domande valide.

⁵ Inteso come rapporto tra numero di assegnazioni e numero di famiglie presenti nella graduatoria definitiva.

⁶ Ricordiamo che, per il 2007, agli 80 casi risolti vanno aggiunti 30 casi risolti d'ufficio.

Tab. 44 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2008

| | Centro storico ed estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|------------------------------------|----------------------------|------|------------|------|---------------|-------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Domande attive al 31 dicembre 2007 | 122 | 77,2 | 36 | 22,8 | 158 | 100,0 |
| Domande pervenute nel 2008 | 46 | 63,0 | 27 | 37,0 | 73 | 100,0 |
| Casi risolti nel 2008 | 44 | 71,0 | 18 | 29,0 | 62 | 100,0 |
| Domande attive al 31 dicembre 2008 | 124 | 73,4 | 45 | 26,6 | 169 | 100,0 |

Fonte: Politiche della Residenza

Tab. 45 - Domande di assistenza allo sfratto attive. Anni 2001-2008

| 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 |
| 2008 | 124 | 1,6 | 45 | 25,0 | 169 | 7,0 |

Fonte: Politiche della Residenza

Tab. 46 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione. Anno 2008

| Tipologia di soluzione | Centro storico ed estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|-----------------------------------|----------------------------|-------|------------|-------|---------------|-------|
| | v.a. | | v.a. | | v.a. | |
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Assegnazione di alloggio pubblico | 21 | 47,7 | 7 | 38,9 | 28 | 45,2 |
| Alloggio Uppi | - | - | 5 | 27,8 | 5 | 8,1 |
| Bonus/stipula accordo* | 13 | 29,5 | 3 | 16,7 | 16 | 25,8 |
| Soluzione in proprio/altro** | 10 | 22,7 | 3 | 16,7 | 13 | 21,0 |
| Totale | 44 | 100,0 | 18 | 100,0 | 62 | 100,0 |

Fonte: 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 2008 così come risulta dagli archivi Venis e dai dati forniti dagli uffici di Insula – divisione Edilvenezias⁷.

Risulta che il Comune di Venezia ha, di sua proprietà⁸, 4.906 alloggi il cui uso è destinato alla residenza. Di questi 4.668 (ossia circa il 95%) sono occupati.

Gli alloggi 'in manutenzione/ristrutturazione' in carico a Insula per essere rimessi a reddito o ristrutturati sono 96; altri 31 alloggi sono utilizzati da Insula per la rotazione, ossia per ospitare temporaneamente le famiglie i cui alloggi sono interessati da piani di recupero. Complessivamente Insula ha quindi in carico 127 alloggi, di cui 72 in centro storico, 28 nelle isole dell'estuario e 27 in terraferma (compresi i 2 alloggi di Spinea).

Nella tabella successiva è riportata la consistenza del patrimonio residenziale pubblico gestito dall'Ater, che ammonta complessivamente a 5.393 alloggi (il 94% a 'conduzione Erp') di cui

5.284 di proprietà Ater, 96 di proprietà del Comune di Venezia (ex Stato) e 13 di proprietà ASL.

Gli alloggi inseriti in piano di vendita sono 708, tutti localizzati in terraferma.

Le altre tabelle riportano la distribuzione per zone del comune degli alloggi occupati, comunali e Ater, per superficie dell'alloggio, per numero di componenti dei nuclei familiari e per fonti e classi di reddito. Il patrimonio dei due enti non differisce molto per quanto riguarda la suddivisione per classi di superficie: la quota di alloggi di piccole dimensioni (fino a 60 mq.) è pari al 33,4% e al 35,6% del totale rispettivamente per il Comune e per l'Ater, mentre gli alloggi di medie dimensioni (tra i 60 e i 95 mq.) sono il 49,8% per il Comune e il 56,1% per l'Ater.

Per quanto riguarda i nuclei familiari – sia quelli che abitano in alloggi del Comune sia quelli che abitano in alloggi dell'Ater – notiamo che per un terzo sono composti da una sola persona e per un altro terzo da due persone. Questo comporta una disegualità, già evidenziata in precedenti

⁷ Il 1° gennaio 2009 Edilvenezias è stata incorporata da Insula S.p.A. (sono soci di Insula: il Comune di Venezia, con il 52% del capitale sociale, e Veritas spa, con il 48%).

⁸ Sono presenti in tabella 60 alloggi (di cui 58 occupati) di proprietà di altri enti (I.R.E., Demanio, Istituto Coletti, ex I.A.C.P.), ma gestiti direttamente dal Comune.

pubblicazioni dell'Osservatorio Casa, tra dimensioni degli alloggi e dei nuclei, che rende manifesto un sottoutilizzo di una parte del patrimonio e che pone dunque il problema della gestione della mobilità, che la Direzione sta affrontando con un apposito piano.

La fonte di reddito più diffusa è quella da pensione: riguarda circa il 44% degli inquilini degli alloggi pubblici; specificatamente il 46% di quelli che vivono in alloggi comunali e il 42% di quelli che vivono in alloggi Ater. Il lavoro dipendente rappresenta la fonte di reddito per il 22% delle famiglie che vivono in alloggi comunale e del 20% di quelle che vivono in alloggi Ater. Circa il 19% dei nuclei familiari nel

complesso possono contare su differenti fonti di reddito (da pensione, da lavoro dipendente, da lavoro autonomo nelle diverse combinazioni). La quota di nuclei che hanno dichiarato di non aver percepito nessun reddito è pari al 7,6% per i residenti in alloggi comunali e al 5,7% per i residenti in alloggi Ater.

Per quanto riguarda le distribuzioni delle famiglie per fasce di reddito, non si riscontrano significative differenze tra i due Enti; circa il 37% percepiscono redditi oltre i 20.000 euro; poco meno di un terzo degli inquilini rientrano nella fascia tra i 10.000 e i 20.000 euro e circa il 17% ha redditi che non superano i 10.000 euro.

Tab. 47 - Distribuzione del patrimonio abitativo di proprietà comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.08

| | Affittato | In fase di assegnaz. | In manut/ ristruttur.* | Unità di servizio | Altro** | Totale alloggi |
|-------------------------------------|--------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------|----------------|
| S.Marco-S.Elena-Castello-Cannaregio | 654 | 5 | 14 | | 8 | 681 |
| Dorsoduro-S.Croce-S.Polo-Giudecca | 971 | 12 | 58 | | 11 | 1052 |
| Lido Malamocco-Alberoni | 188 | | 2 | | 1 | 191 |
| Pellestrina – S.Piero in Volta | 92 | | 1 | 2 | 1 | 96 |
| Murano | 231 | 2 | 23 | | 6 | 262 |
| Burano | 76 | 1 | 2 | | 2 | 81 |
| Favaro Veneto- | 306 | 1 | 4 | | 3 | 314 |
| Carpenedo-Bissuola | 640 | 5 | 3 | | 7 | 655 |
| Mestre centro | 37 | | 1 | 1 | | 39 |
| Cipressina-Zelarino-Trivignano | 133 | 4 | | | 2 | 139 |
| Chirignago-Gazzera | 545 | 3 | 8 | | 1 | 557 |
| Marghera-Catene-Malcontenta | 627 | 4 | 9 | | 27 | 667 |
| Municipalità Venezia-Murano-Burano | 1.932 | 20 | 97 | 0 | 27 | 2.076 |
| Municipalità Lido-Pellestrina | 280 | 0 | 3 | 2 | 2 | 287 |
| Municipalità Favaro-Veneto | 306 | 1 | 4 | 0 | 3 | 314 |
| Municipalità Mestre-Carpenedo | 677 | 5 | 4 | 1 | 7 | 694 |
| Municipalità Chirignago-Zelarino | 678 | 7 | 8 | 0 | 3 | 696 |
| Municipalità Marghera | 627 | 4 | 9 | 0 | 27 | 667 |
| Centro Storico | 1.625 | 17 | 72 | 0 | 19 | 1.733 |
| Estuario | 587 | 3 | 28 | 2 | 10 | 630 |
| Terraferma | 2.288 | 17 | 25 | 1 | 40 | 2.371 |
| Fuori Comune | 168 | 2 | 2 | | | 172 |
| Totale Complessivo | 4.668 | 39 | 127 | 3 | 69 | 4.906 |

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

Tab. 48 - Patrimonio abitativo a gestione ATER per ente proprietario e zona al 31.12.2008

| | Ater | | | Ex Stato | | | ASL | | |
|----------------|--------------|------------|--------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | Erp | non Erp | Totale | Erp | non Erp | Totale | Erp | non Erp | Totale |
| Centro storico | 1.845 | 196 | 2.041 | 9 | 0 | 9 | 13 | 0 | 13 |
| Estuario | 497 | 9 | 506 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Terraferma | 2.633 | 104 | 2.737 | 87 | 0 | 87 | 0 | 0 | 0 |
| Totale | 4.975 | 309 | 5.284 | 96 | 0 | 96 | 13 | 0 | 13 |

Fonte: Ater Venezia

Tab. 49 - Alloggi ATER per stato dell'alloggio e zona al 31.12.2008

| | Occupato | | Altro* | | Totale | | di cui in piano di vendita** | |
|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Centro storico | 1.867 | 38,4 | 174 | 41,0 | 2.041 | 38,6 | - | - |
| Estuario | 484 | 10,0 | 22 | 5,2 | 506 | 9,6 | - | - |
| Terraferma | 2.509 | 51,6 | 228 | 53,8 | 2.737 | 51,8 | 708 | 100,0 |
| Totale | 4.860 | 100,0 | 424 | 100,0 | 5.284 | 100,0 | 708 | 100,0 |

Fonte: Ater Venezia

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

** totale alloggi in Piani di vendita, sia occupate che vuoti

Tab. 50 - Alloggi dello Stato per stato dell'alloggio e zona al 31.12.2008

| | Occupato | | Altro* | | Totale | |
|----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Centro storico | 7 | 18,4 | 2 | 3,4 | 9 | 9,4 |
| Estuario | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Terraferma | 31 | 81,6 | 56 | 96,6 | 87 | 90,6 |
| Totale | 38 | 100,0 | 58 | 100,0 | 96 | 100,0 |

Fonte: La Immobiliare Veneziana

Tab. 51 - Alloggi comunali occupati per superficie e zona al 31.12.2008

| Superficie | Centro storico | | Estuario | | Terraferma* | | Totale comune | |
|-----------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| fino a 45 mq | 165 | 10,2 | 61 | 10,4 | 66 | 2,7 | 292 | 6,3 |
| 46-60 mq. | 386 | 23,8 | 231 | 39,4 | 652 | 26,5 | 1.269 | 27,2 |
| 61-75 mq. | 456 | 28,1 | 146 | 24,9 | 470 | 19,1 | 1.072 | 23,0 |
| 76-95 mq. | 448 | 27,6 | 117 | 19,9 | 689 | 28,1 | 1.254 | 26,9 |
| oltre 95 mq. | 170 | 10,5 | 32 | 5,5 | 579 | 23,6 | 781 | 16,7 |
| Totale alloggi | 1.625 | 100,0 | 587 | 100,0 | 2.456 | 100,0 | 4.668 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 52 - Alloggi ATER occupati per superficie e zona al 31.12.2008

| Superficie | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|---------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| fino a 45 mq. | 261 | 14,0 | 18 | 3,7 | 82 | 3,3 | 361 | 7,4 |
| 46-60 mq. | 663 | 35,5 | 140 | 28,9 | 566 | 22,6 | 1.369 | 28,2 |
| 61-75 mq. | 545 | 29,2 | 223 | 46,1 | 583 | 23,2 | 1.351 | 27,8 |
| 76-95 mq. | 326 | 17,5 | 83 | 17,1 | 967 | 38,5 | 1.376 | 28,3 |
| oltre 95 mq. | 72 | 3,9 | 20 | 4,1 | 311 | 12,4 | 403 | 8,3 |
| Totale | 1.867 | 100,0 | 484 | 100,0 | 2.509 | 100,0 | 4.860 | 100,0 |

Fonte: Ater Venezia

Tab. 53 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti al 31.12.2008

| Componenti | Centro storico | | Estuario | | Terraferma* | | Totale comune | |
|----------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| 1 | 594 | 36,6 | 207 | 35,3 | 894 | 36,4 | 1.695 | 36,3 |
| 2 | 575 | 35,4 | 209 | 35,6 | 956 | 38,9 | 1.740 | 37,3 |
| 3 | 304 | 18,7 | 104 | 17,7 | 373 | 15,2 | 781 | 16,7 |
| 4 | 111 | 6,8 | 47 | 8,0 | 169 | 6,9 | 327 | 7,0 |
| 5 e più | 41 | 2,5 | 20 | 3,4 | 64 | 2,6 | 125 | 2,7 |
| Dato non disponibile | | 0,0 | | 0,0 | | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Totale nuclei | 1.625 | 100,0 | 587 | 100,0 | 2.456 | 100,0 | 4.668 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 54 - Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per numero di componenti al 31.12.2008

| Componenti | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|----------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| 1 | 688 | 36,9 | 147 | 30,4 | 809 | 32,2 | 1.644 | 33,8 |
| 2 | 604 | 32,4 | 163 | 33,7 | 832 | 33,2 | 1.599 | 32,9 |
| 3 | 255 | 13,7 | 100 | 20,7 | 406 | 16,2 | 761 | 15,7 |
| 4 | 110 | 5,9 | 54 | 11,2 | 205 | 8,2 | 369 | 7,6 |
| 5 e più | 46 | 2,5 | 17 | 3,5 | 127 | 5,1 | 190 | 3,9 |
| Dato non disponibile | 164 | 8,8 | 3 | 0,6 | 130 | 5,2 | 297 | 6,1 |
| Totale | 1.867 | 100,0 | 484 | 100,0 | 2.509 | 100,0 | 4.860 | 100,0 |

Fonte: Ater Venezia

Tab. 55 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia del reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2008

| Tipo di reddito | Centro storico | | Estuario | | Terraferma* | | Totale comune | |
|------------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Nessun reddito | 115 | 7,1 | 35 | 6,0 | 203 | 8,3 | 353 | 7,6 |
| Pensione | 709 | 43,6 | 282 | 48,0 | 1.161 | 47,3 | 2.152 | 46,1 |
| Lavoro dipendente | 367 | 22,6 | 119 | 20,3 | 541 | 22,0 | 1.027 | 22,0 |
| Autonomo | 46 | 2,8 | 4 | 0,7 | 24 | 1,0 | 74 | 1,6 |
| Misto | 346 | 21,3 | 136 | 23,2 | 416 | 16,9 | 898 | 19,2 |
| Dato non disponibile** | 42 | 2,6 | 11 | 1,9 | 111 | 4,5 | 164 | 3,5 |
| Totale nuclei | 1.625 | 100,0 | 587 | 100,0 | 2.456 | 100,0 | 4.668 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

Tab. 56 - Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per tipologia del reddito dell'assegnatario al 31.12.2008

| Tipo reddito | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|----------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Nessun reddito | 92 | 4,9 | 19 | 3,9 | 167 | 6,7 | 278 | 5,7 |
| Pensione | 831 | 44,5 | 212 | 43,8 | 999 | 39,8 | 2.042 | 42,0 |
| Dipendente | 300 | 16,1 | 98 | 20,2 | 589 | 23,5 | 987 | 20,3 |
| Autonomo | 25 | 1,3 | 15 | 3,1 | 30 | 1,2 | 70 | 1,4 |
| Misto | 375 | 20,1 | 123 | 25,4 | 460 | 18,3 | 958 | 19,7 |
| Dato non disponibile | 244 | 13,1 | 17 | 3,5 | 264 | 10,5 | 525 | 10,8 |
| Totale | 1.867 | 100,0 | 484 | 100,0 | 2.509 | 100,0 | 4.860 | 100,0 |

Fonte: Comune di Venezia - Politiche della Residenza

Tab. 57 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per fasce di reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2008

| Fasce di reddito | Centro storico | | Estuario | | Terraferma* | | Totale comune | |
|------------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Nessun reddito | 115 | 7,1 | 35 | 6,0 | 203 | 8,3 | 353 | 7,6 |
| fino a 5.000 | 35 | 2,2 | 10 | 1,7 | 64 | 2,6 | 109 | 2,3 |
| 5.000 - 10.000 euro | 218 | 13,4 | 78 | 13,3 | 415 | 16,9 | 711 | 15,2 |
| 10.000 - 20.000 euro | 550 | 33,8 | 196 | 33,4 | 837 | 34,1 | 1.583 | 33,9 |
| Oltre 20.000 euro | 672 | 41,4 | 254 | 43,3 | 831 | 33,8 | 1.757 | 37,6 |
| Dato non disponibile** | 35 | 2,2 | 14 | 2,4 | 106 | 4,3 | 155 | 3,3 |
| Totale nuclei | 1.625 | 100,0 | 587 | 100,0 | 2.456 | 100,0 | 4.668 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

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

** Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo

Tab. 58 - Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per reddito del nucleo al 31.12.2008

| Fasce di reddito | Centro storico | | Estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|----------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Nessun reddito | 92 | 4,9 | 19 | 3,9 | 167 | 6,7 | 278 | 5,7 |
| fino a a 5.000 | 39 | 2,1 | 7 | 1,4 | 67 | 2,7 | 113 | 2,3 |
| 5.000 - 10.000 euro | 227 | 12,2 | 80 | 16,5 | 394 | 15,7 | 701 | 14,4 |
| 10.000 - 20.000 euro | 563 | 30,2 | 159 | 32,9 | 754 | 30,1 | 1.476 | 30,4 |
| Oltre 20.000 euro | 702 | 37,6 | 202 | 41,7 | 896 | 35,7 | 1.800 | 37,0 |
| Dato non disponibile | 244 | 13,1 | 17 | 3,5 | 231 | 9,2 | 492 | 10,1 |
| Totale | 1.867 | 100,0 | 484 | 100,0 | 2.509 | 100,0 | 4.860 | 100,0 |

Fonte: Ater Venezia

I nuclei assegnatari di alloggi comunali

La tabella seguente illustra la situazione al 31 dicembre 2008 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 2008 risultano essere 4.663: uno in meno di quelli in essere al 31 dicembre 2007; escludendo dall'analisi gli alloggi che si trovano al di fuori dei confini comunali, i contratti attivi sono invece 4.495, 3 in meno 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 27,3% (era al 27,3% a fine 2007), quella 'sociale' (la più consistente, riferita ai redditi intermedi) è al 50% (era al 51%), 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% (lo stesso valore dell'anno precedente). Rispetto al 2007 risulta aumentata la percentuale di nuclei che non hanno presentato, o l'hanno presentata incompleta, la dichiarazione dei redditi (dall'1,7% al 2,6%) e quelli con contratto 'patti in deroga' (passati dal 2,9% al 3,2%).

Tab. 59 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologia di contratto al 31.12.2008

| | Venezia- | | Lido- | | Favaro | | Mestre- | | Chirignago- | | Marghera | | Fuori | | Totale | |
|----------------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| 1. Area protez. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fascia A1 | 233 | 12,1 | 22 | 7,9 | 30 | 9,8 | 92 | 13,6 | 109 | 16,1 | 107 | 17,1 | 35 | 20,8 | 628 | 13,5 |
| Fascia A2 | 244 | 12,6 | 28 | 10,0 | 61 | 19,9 | 95 | 14,1 | 105 | 15,5 | 88 | 14,1 | 25 | 14,9 | 646 | 13,9 |
| Totale. | 477 | 24,7 | 50 | 17,9 | 91 | 29,7 | 187 | 27,7 | 214 | 31,6 | 195 | 31,2 | 60 | 35,7 | 1.274 | 27,3 |
| 2. Area sociale | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fascia: B1 | 438 | 22,7 | 71 | 25,4 | 70 | 22,9 | 159 | 23,5 | 182 | 26,8 | 121 | 19,4 | 42 | 25,0 | 1.083 | 23,2 |
| Fascia: B2 | 349 | 18,1 | 46 | 16,4 | 67 | 21,9 | 119 | 17,6 | 129 | 19,0 | 113 | 18,1 | 28 | 16,7 | 851 | 18,3 |
| Fascia: B3 | 167 | 8,7 | 37 | 13,2 | 25 | 8,2 | 54 | 8,0 | 48 | 7,1 | 53 | 8,5 | 13 | 7,7 | 397 | 8,5 |
| Totale | 954 | 49,4 | 154 | 55,0 | 162 | 52,9 | 332 | 49,1 | 359 | 52,9 | 287 | 45,9 | 83 | 49,4 | 2.331 | 50,0 |
| 3. Area decad. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fascia: C1 | 93 | 4,8 | 20 | 7,1 | 14 | 4,6 | 32 | 4,7 | 25 | 3,7 | 30 | 4,8 | 5 | 3,0 | 219 | 4,7 |
| Fascia: C2 | 140 | 7,3 | 34 | 12,1 | 27 | 8,8 | 65 | 9,6 | 38 | 5,6 | 39 | 6,2 | 7 | 4,2 | 350 | 7,5 |
| Fascia: C3 | 29 | 1,5 | 2 | 0,7 | 3 | 1,0 | 8 | 1,2 | 7 | 1,0 | 6 | 1,0 | 4 | 2,4 | 59 | 1,3 |
| Totale | 262 | 13,6 | 56 | 20,0 | 44 | 14,4 | 105 | 15,5 | 70 | 10,3 | 75 | 12,0 | 16 | 9,5 | 628 | 13,5 |
| Fascia D1 e D2* | 42 | 2,2 | 8 | 2,9 | 8 | 2,6 | 11 | 1,6 | 18 | 2,7 | 31 | 5,0 | 3 | 1,8 | 121 | 2,6 |
| Decad./sloggio | 9 | 0,5 | 0 | 0,0 | 1 | 0,3 | 3 | 0,4 | 2 | 0,3 | 1 | 0,2 | 0 | 0,0 | 16 | 0,3 |
| Patti in deroga | 134 | 6,9 | 9 | 3,2 | 0 | 0,0 | 1 | 0,1 | 4 | 0,6 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 148 | 3,2 |
| Equo can. | 39 | 2,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 0,1 | 5 | 0,7 | 4 | 0,6 | 1 | 0,6 | 50 | 1,1 |
| O.S.T. | 11 | 0,6 | 3 | 1,1 | 0 | 0,0 | 3 | 0,4 | 5 | 0,7 | 32 | 5,1 | 2 | 1,2 | 56 | 1,2 |
| Forze ordine | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 33 | 4,9 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 3 | 1,8 | 36 | 0,8 |
| Case alloggio** | 2 | 0,1 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1 | 0,1 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 3 | 0,1 |
| Totale utenze | 1.930 | 100,0 | 280 | 100,0 | 306 | 100,0 | 676 | 100,0 | 678 | 100,0 | 625 | 100,0 | 168 | 100,0 | 4.663 | 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. Tab. 60 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologie di contratto. Anni 2004-2008

| | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|----------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | v.a. | % | 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 | 527 | 23,8 |
| - Terraferma | 685 | 30,2 | 680 | 30,1 | 703 | 30,8 | 701 | 30,7 | 687 | 30,1 |
| Totale comune | 1.157 | 26,6 | 1.219 | 27,4 | 1.230 | 27,4 | 1.225 | 27,3 | 1.214 | 27,0 |
| Fascia sociale | | | | | | | | | | |
| - Centro storico | 1.261 | 60,3 | 1.233 | 56,4 | 1.169 | 52,9 | 1.135 | 51,4 | 1.108 | 50,1 |
| - Terraferma | 1.334 | 59 | 1.284 | 56,8 | 1.149 | 50,4 | 1.159 | 50,7 | 1.140 | 49,9 |
| Totale comune | 2.593 | 59,5 | 2.517 | 56,6 | 2.318 | 51,6 | 2.294 | 51,0 | 2.248 | 50,0 |
| Fascia di decadenza | | | | | | | | | | |
| - Centro storico | 176 | 8,4 | 188 | 8,6 | 288 | 13,0 | 321 | 14,5 | 368 | 16,7 |
| - Terraferma | 156 | 6,9 | 180 | 8 | 288 | 12,6 | 291 | 12,7 | 294 | 12,9 |
| Totale comune | 332 | 7,6 | 368 | 8,3 | 576 | 12,8 | 612 | 13,6 | 662 | 14,7 |

Fonte: Venis

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

Il livello delle manutenzioni effettuate nel corso del 2008 da Insula – divisione Edilveneziana, in termini di interventi realizzati, è sensibilmente aumentato rispetto alla media dei cinque anni precedenti, con 912 interventi (contro i 666 interventi in media per gli anni 2003-2007). 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 449, ossia 124 in più rispetto all'anno precedente, sia la terraferma, dove il numero degli interventi realizzati è passato dai 393 del 2007 ai 463 del 2008.

Il numero delle rimesse a reddito (in termini di interventi realizzati) è stato invece in linea con quello registrato l'anno precedente, con 101

interventi contro i 99 del 2007. Disaggregando per zone, notiamo che c'è stata una leggera diminuzione del numero di interventi nella città antica ed estuario (passati da 49 a 47), mentre in terraferma gli interventi di rimessa a reddito sono stati 4 in più rispetto al 2007.

Complessivamente, l'importo fatturato nel corso dell'anno (comprensivo di Iva e competenze) è di quasi 5,3 milioni di euro (con una diminuzione rispetto all'anno precedente del 5,5%): il 75% 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 equamente tra centro storico ed estuario e terraferma.

Tab. 61 - Importi* e numero di interventi di manutenzione e di rimessa a reddito. Anno 2008

| | Manutenzioni** | | | Rimesse a reddito | | | Totale interventi | | |
|----------------------------|----------------|-------|-----------|-------------------|-------|-----------|-------------------|-------|-----------|
| | N. | % | Importo | N. | % | Importo | N. | % | Importo |
| Centro storico ed estuario | 449 | 49,2 | 1.892.230 | 47 | 46,5 | 787.252 | 496 | 49,0 | 2.679.482 |
| Terraferma | 463 | 50,8 | 2.049.418 | 54 | 53,5 | 548.941 | 517 | 51,0 | 2.598.359 |
| Totale comune | 912 | 100,0 | 3.941.648 | 101 | 100,0 | 1.336.193 | 1.013 | 100,0 | 5.277.841 |

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. 62 - Andamento dell'attività di manutenzione del patrimonio comunale (numero di interventi). Anni 2002-2008

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Manutenzioni* | 927 | 631 | 675 | 662 | 646 | 718 | 912 |
| Rimesse a reddito | 88 | 38 | 89 | 82 | 111 | 99 | 101 |

Fonte: Politiche della residenza, Edilveneziana

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Nel corso del 2008 le nuove assegnazioni di alloggi pubblici (sia su alloggi comunali che su alloggi Ater) sono state, complessivamente, 161, 5 in più rispetto all'anno precedente. Di queste 87 hanno interessato la città storica e le isole dell'estuario e 74 la terraferma.

Le assegnazioni su alloggi Ater sono state 51 (in linea con quelle degli anni precedenti: nel 2007 le assegnazioni su alloggi Ater erano state 55, 49 nel 2005 e 52 nel 2006). Le assegnazioni su alloggi di proprietà comunale sono state 110, superiori alle 101 del 2007 ma meno che nel 2005 e nel 2006, quando erano state rispettivamente 126 e 159).

Nel 2008 un quarto delle assegnazioni fanno riferimento alla graduatoria ERP, percentuale significativamente superiore a quelle registrate nel triennio precedente (negli anni 2005-2007 questa tipologia di assegnazione aveva interessato rispettivamente l'11%, il 4,3% e il 13,5% del totale delle assegnazioni) Diminuisce invece la quota delle assegnazioni che si riferiscono a casi di emergenza, che sono state pari al 67%: il 36% per sfratti (con una prevalenza nel centro storico ed estuario dove questa tipologia di assegnazione ha interessato il 46% dei casi) e il 27,3% per altre emergenze e casi sociali (in questo caso è la terraferma, con il 37,8%, che presenta il valore percentuale più elevato). Il 3,7% riguardano i bandi speciali per

gli occupanti senza titolo. Nel 2008 sono inoltre stati assegnati gli alloggi di S. Anna a Castello riservati, con un bando speciale, ai giovani. Il dato più significativo è senza dubbio la diminuzione del numero di assegnazioni per emergenze sociali, ed in particolare di quelle per sfratti. Queste ultime (con estrema rilevanza nel centro storico veneziano) nei quattro anni precedenti avevano assorbito in media circa il 60% di tutte le assegnazioni. Ricordiamo a questo proposito che nel 2007 è stata approvata una delibera del Consiglio Comunale⁹ che ha modificato 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.

⁹ P.D. 3499/2007 e successivi emendamenti approvata nella seduta del Consiglio Comunale dell'11 febbraio 2008..

Tab. 63 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) - periodo 2003-2008

| | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|----------------------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Centro storico ed estuario | 126 | 52,5 | 87 | 55,4 | 102 | 58,3 | 104 | 49,3 | 92 | 59,0 | 87 | 54,0 |
| Terraferma | 114 | 47,5 | 70 | 44,6 | 73 | 41,7 | 107 | 50,7 | 64 | 41,0 | 74 | 46,0 |
| Totale comune | 240 | 100,0 | 157 | 100,0 | 175 | 100,0 | 211 | 100,0 | 156 | 100,0 | 161 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

Tab. 64 - Assegnazioni* di alloggi pubblici (comune e Ater) per tipologia di assegnazione. Anno 2008

| | Centro storico ed estuario | | Terraferma | | Totale comune | |
|----------------------------------|----------------------------|--------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Graduatoria | 16 | 18,4 | 24 | 32,4 | 40 | 24,8 |
| Bandi Speciali OST | 5 | 5,7 | 1 | 1,4 | 6 | 3,7 |
| Sfratti | 40 | 46,0 | 18 | 24,3 | 58 | 36,0 |
| di cui social housing | 1 | 1,1 | - | - | 1 | 0,6 |
| Altre emergenze e casi sociali | 16 | 18,4 | 28 | 37,8 | 44 | 27,3 |
| Forze dell'ordine | 1 | 1,1 | 3 | 4,1 | 4 | 2,5 |
| Bando speciale giovani | 9 | 10,3 | 0 | 0,0 | 9 | 5,6 |
| Totale nuove assegnazioni | 87 | 100,0 | 74 | 100,0 | 161 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati 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. 65 - Assegnazioni* di alloggi pubblici per tipologie di assegnazione. Anni 2003-2008 (valori percentuali)

| Zona/Tipologie di assegnazione | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Centro storico ed estuario | | | | | | |
| - Graduatoria | 54,0 | 18,4 | 13,7 | 8,7 | 10,9 | 18,4 |
| - Emergenze** | 29,3 | 73,5 | 86,3 | 91,3 | 89,1 | 70,1 |
| - Canone libero | 16,7 | 8,1 | - | - | - | 10,3 |
| - Riserva forze dell'ordine | - | - | - | - | - | 1,1 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Terraferma | | | | | | |
| - Graduatoria | 63,2 | 41,4 | 6,8 | - | 17,2 | 32,4 |
| - Emergenze** | 34,2 | 58,5 | 93,1 | 100,0 | 82,8 | 63,5 |
| - Canone libero | - | - | - | - | - | - |
| - Riserva forze dell'ordine | 2,6 | - | - | - | - | 4,1 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Totale comune | | | | | | |
| - Graduatoria | 58,3 | 28,7 | 10,9 | 4,3 | 13,5 | 24,8 |
| - Emergenze** | 31,7 | 66,9 | 89,1 | 95,7 | 86,6 | 67,1 |
| - Canone libero | 8,7 | 4,5 | - | - | - | 5,6 |
| - Riserva forze dell'ordine | 1,2 | - | - | - | - | 2,5 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

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

| Zona/Tipologie di assegnazione | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Centro storico ed estuario | | | | | | |
| - Alloggi Ater | 57,9 | 11,5 | 11,8 | 35,6 | 30,4 | 37,9 |
| - Alloggi comunali | 42,1 | 88,5 | 88,2 | 64,4 | 69,6 | 62,1 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Terraferma | | | | | | |
| - Alloggi Ater | 72,8 | 61,4 | 50,7 | 14,0 | 42,2 | 24,3 |
| - Alloggi comunali | 27,2 | 38,6 | 49,3 | 86,0 | 57,8 | 75,7 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Totale comune | | | | | | |
| - Alloggi Ater | 65,0 | 33,8 | 28,0 | 24,6 | 35,3 | 31,7 |
| - Alloggi comunali | 35,0 | 66,2 | 72,0 | 75,4 | 64,7 | 68,3 |
| Totale assegnazioni | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

I programmi comunali di edilizia residenziale pubblica

I programmi comunali

La tabella seguente riporta la situazione – al 31 dicembre 2008 – (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. Come si può notare gli interventi comunali di edilizia residenziale pubblica sono terminati nel 2007 e, al momento, non ci sono altri cantieri aperti. Nel corso del 2008 comunque il Comune di Venezia ha acquistato 'chiavi in mano' 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 sovvenzionata¹⁰ e il restante dal Comune di Venezia). A gennaio del 2009 sono inoltre stati acquistati 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, finanziati con il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica rivolto prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti (di cui all'art.1 della legge n. 9 del 2007), e diretto a soddisfare il fabbisogno alloggiativo, con particolare attenzione alle coppie a basso reddito (decreto interministeriale n. 127/DA del 18 dicembre 2007, decreto legge n. 159 del 1 ottobre 2007).

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

¹⁰ Il finanziamento regionale ammonta a 2.088.000 euro.

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). 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), che sta portando avanti progetti in cinque aree di sua proprietà per circa 1.150 alloggi. Le aree in questione sono:

- via Mattuglie alla Gazzera¹¹, dove è previsto un nuovo insediamento abitativo con 72 alloggi (di cui 60 in social housing e 12 di edilizia sovvenzionata); l’Ive ha presentato un nuovo progetto calcolando l’invarianza idraulica; ad aprile 2009 sono stati firmati tre protocolli d’intesa fra Comune di Venezia, Ater, Ive e Veritas e si è dato avvio all’iter per la richiesta di contributo regionale;
- l’area di via Pertini, dove verrà realizzato il progetto della cordata DNG Spa, Zuanier Associati e Glass Architettura Urbanistica, che ha vinto il bando per la costruzione 159 alloggi, 52 dei quali verranno ceduti ad Ive per l’immissione sul mercato del canone calmierato;
- quella di via Asseggiano dove è prevista la costruzione di 220 alloggi, per un importo stimato di circa 25 milioni di euro (il piano di lottizzazione approvato da Ive prevede una superficie lorda edificabile di 17.850 mq; a maggio 2009 è stato aperto il bando per l’assegnazione dei lavori);
- le aree di via Vallenari e via Ca’ D’oro con 666 alloggi previsti, per le quali Ive ha emanato il bando per i concorsi di idee. L’area di Cà d’Oro consente una edificabilità di 17.780 mq di superficie lorda di pavimento, mentre in quella di Vallenari è consentita una edificabilità di 28.430 mq di superficie lorda di pavimento.

In programma ci sono inoltre l’intervento 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 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 Stato¹² 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 (secondo gli elaborati dell’architetto Franco Bortoluzzi nell’area liberata e bonificata dovrebbe sorgere un insediamento residenziale di più di 250 alloggi, di cui 32 a residenza speciale); l’ex ospedale Umberto I a Cannaregio (il cui progetto di recupero è stato affidato all’Ive e che diventerà operativo non appena il Comune definirà un piano concreto di riallocazione delle attività insediate nel complesso); l’ex Complesso scolastico Coletti a Cannaregio (il cui recupero è stato inserito all’interno dell’accordo di programma tra Regione del Veneto e Stato per il recupero dell’ospedale al Lido e per il quale esiste un progetto che prevede il cambio di destinazione da uso scolastico ad uso residenziale e la successiva costruzione di 60 alloggi, di cui 30 saranno dati in locazione al Comune per il social housing e 30 saranno adibiti prevalentemente per la locazione al personale paramedico); le ex Conterie a Murano (dove è prevista la realizzazione di 36 alloggi); 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; l’attigua area Stucky-Trevisan dove la convenzione integrativa del 2007 prevede che Acqua Marcia, proprietaria dell’area, realizzi e ceda gratuitamente al Comune unità edilizie con destinazione residenziale per una superficie lorda complessiva di pavimento di 1.260 mq, per complessivi 16 alloggi.

Ricordiamo infine il programma di recupero dell’area delle “Vaschette” a Marghera, sulla

¹¹ Il Comune di Venezia ha trasferito a Ive il diritto di proprietà dell’area nel 2007.

¹² Per il programma straordinario di edilizia residenziale per la costruzione di alloggi da destinare alle esigenze di servizio delle forze dell’ordine.

quale sorgono 10 fabbricati, per complessivi 110 alloggi, costruiti con fondi Legge n. 137/1952 a favore dei profughi giuliano-dalmati. Sia gli edifici che l'area in cui sorge il complesso si trovano in una situazione di forte degrado edilizio, urbanistico e sociale. Con l'attuazione del dispositivo approvato dalla Legge finanziaria per l'anno 2008 (art. 2, comma 5, legge 244/2007) il complesso è stato trasferito dal Demanio dello Stato al Comune di Venezia. La prima fase del progetto, già in fase di attuazione, prevede di liberare gli alloggi occupati del complesso (in tutto 61), per poter poi procedere all'abbattimento dei dieci edifici. È certamente questa la fase più delicata e complessa, anche a causa delle diverse titolarità che gli inquilini

hanno sugli alloggi occupati: 37 nuclei familiari in locazione ERP o aventi titolo di assegnazione di un alloggio ERP e 24 nuclei familiari residenti in alloggi acquisiti in qualità di profughi giuliano-dalmati. La seconda fase prevede la bonifica e la valorizzazione fondiaria dell'area. L'ultima fase avrà il fine di ridefinire e connettere gli spazi pubblici alla "città giardino" di Marghera, diversificare le funzioni e le classi sociali nella zona. Data la complessità dell'intero progetto e la partecipazione di diversi Enti, è previsto un protocollo d'intesa fra Regione Veneto, Ater e Comune di Venezia per la condivisione dei ruoli, degli obiettivi e degli impegni funzionali alla stesura di un accordo di programma.

Tab. 67 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2000-2008

| | 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 Buozzi | 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 | | |
| Interventi conclusi nel 2008 | | | | |
| Totale alloggi | - | - | - | - |

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 68 - Programma di social housing: primi interventi previsti nell'area del Lido

| Intervento | N. alloggi | Previsione consegna |
|--|------------|---------------------|
| Piruea 1 | | |
| Ex Collegio Immacolata delle Salesiane di Don Bosco, Via della Droma, Alberoni | 14 | I sem. 2009 |
| Area ex Colonia Enpas, Strada vecchia dei Bagni, Alberoni | 10 | II sem. 2010 |
| 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: Urbanistica, Lavori Pubblici

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

Tab. 69 - Programma di social housing: primi interventi previsti in terraferma

| Intervento | N. alloggi | Note |
|------------------------|--------------|--|
| Gazzera - Marzenego* | 12-14 | Acquisito 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: Urbanistica, Lavori Pubblici

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

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

Tab. 70 - Il programma di social housing gestito da La Immobiliare Veneziana

| Aree | N. alloggi | Note |
|-------------------------|--------------|--|
| Pertini | 159 | Il progetto vincente (della cordata DNG Spa, Zuanier Associati e Glass Architettura Urbanistica) prevede la cessione a IVE di 52 alloggi in social housing |
| Asseggiano | 220 | Il bando per l'assegnazione dei lavori è aperto e scadrà il 31 luglio 2009 |
| Ca' D'oro | 216 | IVE ha emanato il bando per i concorsi di idee |
| Vallenari | 450 | |
| Gazzera - via Mattuglie | 100 | Presentato da Ive il nuovo progetto con il calcolo dell'invarianza idraulica. Firmati i protocolli d'intesa tra Comune, Ater, Ive e Veritas |
| Totale alloggi | 1.145 | |

Fonte: Immobiliare Veneziana

I programmi Ater

Nel corso del 2008 è giunto a conclusione un intervento di edilizia residenziale pubblica gestiti dall'Ater, relativo ad uno dei due edifici progettati da Alvaro Siza nell'area di Campo Marte alla Giudecca¹³ per 32 alloggi complessivi. Gli interventi in corso o in programma a fine 2008 interessano, complessivamente, 304 alloggi (di cui 19 alla Giudecca, 10 a Murano e 279 in terraferma), per un impegno finanziario di oltre 40 milioni di euro.

Alla Giudecca rimane da completare l'intervento sul secondo dei due edifici progettati da Alvaro Siza, per complessivi 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 Quartiere¹⁴. 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 13 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).

¹³ Per i dettagli dell'intervento complessivo si rimanda al X Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

¹⁴ 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. 71 - 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 | | | | |
| Interventi conclusi nel 2008 | | | | | | |
| Giudecca Campo Marte | CS | 32 | Recupero | Erp | PCR 74/2002 | 4.400 |
| Totale alloggi | | 32 | | | | |

Fonte: Ater di Venezia

Tab. 72 - 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 | 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 Asseg- giano (Nucleo 12) | T | Erp | NC | 70 | L.R. 11/01 e Fondi Ater | 6.800 | Prog. preliminare | 2010 |
| Totale | | | | 304 | | 40.374 | | |

Fonte: Ater di Venezia

* C = convenzionata

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

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

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. 281/2007), 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, il numero di utenze attive a fine 2008 è aumentato di sole due unità rispetto al 31 dicembre 2007.

L'aumento ha interessato solo l'estuario, dove il numero di famiglie beneficiarie del contributo sono passate da 4 a 6 (con una variazione in termini percentuali del +50%).

La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale – sia per le utenze sia per gli importi erogati – è concentrata per il 92,3% in terraferma.

Durante il 2008 le mensilità complessivamente erogate sono state 4.362, per un importo complessivo di quasi 840 mila euro.

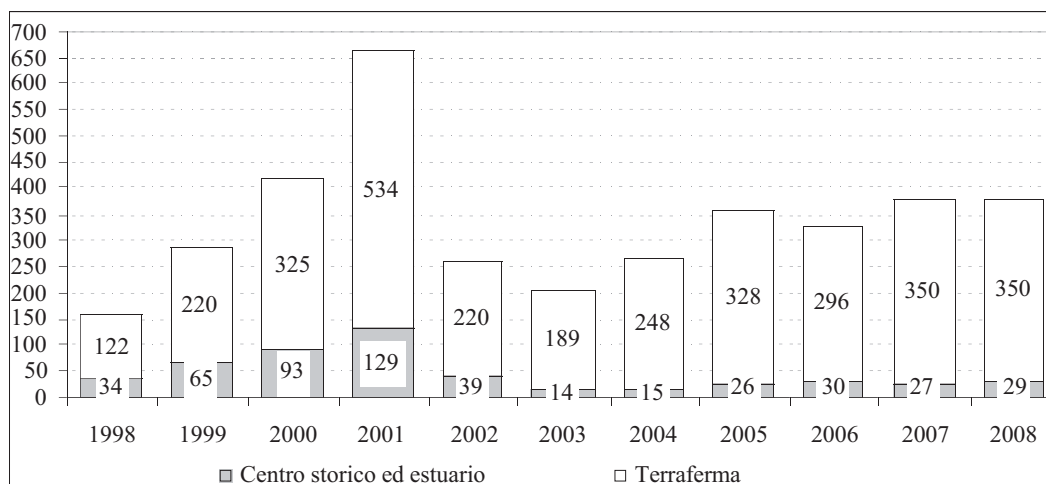
Tab. 73 - Contributi comunali: utenze e importi erogati*. Anno 2008

| | Utenze | | Totale utenze nell'anno | Importo* |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------|----------------|
| | al 31.12.2007 | al 31.12.2008 | | |
| S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio | 15 | 8 | 17 | 18.448 |
| Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca | 8 | 15 | 16 | 21.225 |
| Lido | 0 | 1 | 4 | 1.249 |
| S.Pietro in Volta-Pellestrina | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Murano-S.Erasmo | 3 | 3 | 3 | 6.054 |
| Burano-Mazzorbo-Torcello | 1 | 2 | 2 | 1.080 |
| Favaro | 19 | 19 | 22 | 40.900 |
| Carpenedo-Bissuola | 87 | 88 | 120 | 201.280 |
| Mestre Centro | 147 | 117 | 149 | 278.365 |
| Zelarino-Cipressina-Trivignano | 43 | 59 | 63 | 122.646 |
| Chirignago-Gazzera | 24 | 37 | 49 | 79.894 |
| Marghera | 30 | 30 | 37 | 68.335 |
| Municipalità Venezia-Murano-Burano | 27 | 28 | 38 | 46.807 |
| Municipalità Lido-Pellestrina | 0 | 1 | 4 | 1.249 |
| Municipalità Favaro-Veneto | 19 | 19 | 22 | 40.900 |
| Municipalità Mestre-Carpenedo | 234 | 205 | 269 | 479.645 |
| Municipalità Chirignago-Zelarino | 67 | 96 | 112 | 202.540 |
| Municipalità Marghera | 30 | 30 | 37 | 68.335 |
| Centro Storico | 23 | 23 | 33 | 39.673 |
| Estuario | 4 | 6 | 9 | 8.383 |
| Terraferma | 350 | 350 | 440 | 791.420 |
| Totale comune | 377 | 379 | 482 | 839.476 |

Fonte: Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in euro, arrotondati all'unità

Graf. 13 - Contributi comunali: utenze attive a fine anno. Anni 1998-2008



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

I contributi L.431/98

Per quanto riguarda questa tipologia di contributi, il 9° bando (chiusosi a fine febbraio 2009 e che fa riferimento ai canoni d'affitto pagati nel 2007) ha visto la presentazione di 2.054 domande, un numero leggermente inferiore rispetto alle 2.096 che erano state presentate nel bando precedente.

Le domande presentate da cittadini stranieri sono state 639 (di cui 540 extracomunitari), pari al 31% del totale, un numero notevolmente inferiore alle 790 del bando precedente. Le domande presentate da ultrasessantacinquenni sono 701.

Le domande escluse perché non idonee per diversi motivi sono 305, quelle escluse perché il

canone di locazione incide per più del 70% sul reddito sono state 487, ma 337 sono state ritenute comunque finanziabili essendo casi sociali accertati (come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 3075 del 21 ottobre 2008). Complessivamente quindi risultano finanziabili 1.599 domande, mentre 455 sono quelle escluse. Lo stanziamento proveniente dal Fondo sociale per l'affitto e dalla integrazione della Regione Veneto è, per tutta la regione, di poco superiore a 19,8 milioni di euro, ma, non essendo ancora stata fatta la ripartizione tra i Comuni, non è possibile fornire il dato per il Comune di Venezia. L'integrazione comunale è pari a 1,4 milioni di euro.

Tab. 74 - 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 |
| 2008 | 2006 | 8 | 2.096 | 1.574 | 2.800.569 | 1.000.000 | 3.800.569 |
| 2009 | 2007 | 9 | 2.054 | 1.599 | *** | 1.400.000 | |

Fonte: Ufficio Emergenze e Contributi

* Per il bando n. 9 si tratta del totale delle domande finanziabili.

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

*** Non è ancora stata approvata da parte della Regione la ripartizione del fondo tra i vari Comuni

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

Dei tre bandi per l'acquisto della prima casa in terraferma solo uno è ancora aperto, relativo all'anno 2002 (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 2008 erano 94 dei 96 previsti (nel corso del 2008 sono stati erogati 3

contributi riferiti a questo bando), suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (38 contributi erogati); per gli sfrattati (5 contributi erogati), per i single (38 contributi erogati), ed infine quella relativa a tutti gli altri nuclei familiari (con 13 contributi erogati). Per il bando 2003 sono stati invece erogati gli ultimi due contributi (di 25.800 euro ciascuno), relativi alla categoria giovani coppie.

Tab. 75 - 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 | categorie non previste | | 100 |
| 2002 | 2.500.000 | 96 | 673 | 38 | 5 | 38 | 13 | 94 |
| 2003 | 2.500.000 | 96 | 500 | 49 | 4 | 28 | 15 | 96 |

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

3.2.4. 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 2008 e degli importi erogati.

Tab. 76 - 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 | 54 | 2.065.828 | 1.913.770 |
| anno 99/00 | fascia A | 396 | 366 | 203 | 7.230.397 | 7.206.123 |
| | fascia B | 472 | 395 | 82 | 3.098.741 | 3.071.469 |
| anno 2001 | fascia A | 407 | 355 | 93 | 3.615.198 | 3.397.846 |
| | fascia B | 505 | 396 | 22 | 1.032.914 | 833.023 |
| anno 2002 | fascia A | 326 | 294 | 78 | 4.000.000 | 3.432.941 |
| | fascia B | 330 | 282 | 21 | 1.164.569 | 933.078 |
| anno 2003/4 | fascia A | 273 | 256 | 80 | 4.500.000 | 3.719.500 |
| | fascia B | 241 | 223 | 18 | 1.284.317 | 767.500 |
| Totale | | 9.143 | 6.095 | 1.281 | 47.172.175 | 44.235.399 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

* dati aggiornati al 25-03-2009

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

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

Il 18° bando (anno 2008) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo del patrimonio immobiliare privato è stato finanziato con uno stanziamento di quasi 21,3 milioni di euro (superiore di quasi il 24% rispetto ai 17,2 milioni di euro stanziati nel bando precedente), suddivisi in contributi in conto capitale¹⁵ (13,8 milioni per i privati e 1,3 milioni per gli enti), contributi in conto interessi¹⁶ (5,7 milioni) e contributi per ascensori e servoscala (500 mila euro).

Le domande presentate da parte di privati per i contributi in conto capitale sono state 601 (per complessive 1.882 unità immobiliari) di cui 48 sono state escluse. Le domande effettivamente finanziabili sono 127 (con un indice di soddisfacimento¹⁷ pari al 21%) per un importo medio di circa 109 mila euro.

Le domande presentate da enti, sempre per contributi in conto capitale, sono state 21 (per complessive 94 unità immobiliari) – 10 in meno rispetto al bando precedente – di cui 1 è stata esclusa. Lo stanziamento consente il finanziamento di 11 domande, alle quali

spettano in media 118 mila euro. Il tasso di soddisfacimento è, in questo caso, del 52%.

Le domande per contributi in conto interessi sono state 82 (delle quali 1 è stata esclusa) mentre quelle effettivamente finanziabili sono 62. In questo caso il tasso di soddisfacimento è del 76%. Il contributo medio per domanda è di oltre 91 mila euro.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle domande, notiamo che quelle di interventi in conto capitale di parte privata provengono per

¹⁵ Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici la cui vetustà sia di almeno 30 anni (ad esclusione delle unità immobiliari utilizzate e/o destinate come strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere) relativi a: 1. strutture portanti delle unità edilizie, compreso il ripristino delle murature portanti anche sommerse, ove degradate e pericolanti; 2. intonaci esterni e i rivestimenti nonché le opere necessarie ad evitare la risalita dell'umidità lungo le murature; 3. manti di copertura, nonché le sottostanti strutture, se degradate, e le sovrastrutture; 4. vani scale; 5. le altre parti comuni delle unità edilizie.

¹⁶ Per interventi di manutenzione, restauro e risanamento su edifici la cui vetustà sia almeno di 30 anni e che non siano destinate a strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere relative alle singole unità immobiliari.

¹⁷ Calcolato come rapporto tra domande finanziabili e domande ammesse in graduatoria.

il 54% dal centro storico, per il 30,3% dal Lido e Pellestrina, per il 15% dalle isole di Murano e Burano; la distribuzione delle domande in conto interessi in queste tre zone ha invece registrato i seguenti valori: 67,7%, 17,7% e 14,5%. Le domande degli enti riguardano invece per il 72,7% edifici del centro storico e per il 27,3% edifici del Lido.

Gli interventi di recupero finanziati in conto capitale riguardano per circa il 14% alloggi vuoti (rispettivamente il 14,7% ed il 5,3% per privati ed enti), mentre la percentuale sale al 38,7% per gli interventi in conto interessi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, il 10% dei privati e il 95% degli enti che hanno richiesto il finanziamento in conto capitale hanno dichiarato di destinare gli alloggi alla locazione. La percentuale scende invece al 14,5% per le richieste di finanziamento in conto interessi.

Sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo di 500 mila euro, anche interventi su ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria di contributi sono stati finanziati 8 interventi.

Tab. 77 – 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 | 125 (171) | 34 (66) | 6 (25) |
| 14° | 2003 | 12.347 | 1.580 | 418 | 117 (159) | 19 (55) | 7 (15) |
| 15° | 2004 | 9.426 | 634 | 73 | 51 (76) | 5 (22) | 6 (9) |
| 16° | 2005 | 16.593 | 1.612 | 659 | 97 (192) | 7 (38) | 10 (24) |
| 17° | 2007 | 14.700 | 2.000 | 500 | 45 (121) | 6 (46) | 13 (20) |
| 18° | 2008 | 15.110 | 5.670 | 500 | 1 (138) | 0 (62) | 17 |
| Totale | | 154.012 | 22.887 | 2.895 | 2.275 | 597 | 54 |

Fonte: 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

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 78 - Stanziamenti impegnati per tipologia di contributo

| Bando | Anno | Conto Capitale | | Conto interessi | Ascensore/servoscala | Totale Contributi |
|-------|------|----------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------------|
| | | Privati | Enti | | | |
| 18 | 2008 | 13.810.000 | 1.300.000 | 5.670.000 | 500.000 | 21.280.000 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 79 - Bando 2008 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia del contributo

| | Conto Capitale | | | | Conto Interessi |
|--------------------|----------------|-------------------|------------|-------------------|-----------------|
| | Privati | | Enti | | |
| | Fabbricati | Unità immobiliari | Fabbricati | Unità immobiliari | |
| Domande presentate | 601 | 1.882 | 21 | 94 | 82 |
| - di cui escluse | 48 | - | 1 | - | 1 |
| Domande finanziate | 127 | 434 | 11 | 39 | 62 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 80 - Bando 2008 per il recupero: domande finanziate per tipologia di contribuente e quartiere

| | Conto Capitale | | | | Conto Interessi | |
|-------------------------------------|----------------|--------------|-----------|--------------|-----------------|--------------|
| | Privati | | Enti | | | |
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio | 46 | 36,2 | 6 | 54,5 | 24 | 38,7 |
| Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca | 23 | 18,1 | 2 | 18,2 | 18 | 29,0 |
| Lido-Malamocco | 15 | 11,8 | 3 | 27,3 | 5 | 8,1 |
| Pellestrina-S.Pietro in volta | 24 | 18,9 | - | - | 6 | 9,7 |
| Murano | 5 | 3,9 | - | - | 5 | 8,1 |
| Burano | 14 | 11,0 | - | - | 4 | 6,5 |
| Totale comune | 127 | 100,0 | 11 | 100,0 | 62 | 100,0 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 81 - Bando 2008: per il recupero domande finanziate per tipologia del contribuente e utilizzo alloggi

| | Conto Capitale | | | | Conto Interessi | |
|------------------------|----------------|--------------|-----------|--------------|-----------------|--------------|
| | Privati | | Enti | | | |
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Alloggi Vuoti | 64 | 14,7 | 2 | 5,3 | 24 | 38,7 |
| Alloggi Già Utilizzati | 370 | 85,3 | 36 | 94,7 | 38 | 61,3 |
| Totale alloggi | 434 | 100,0 | 38 | 100,0 | 62 | 100,0 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. . 82 - Bando 2008 per il recupero: domande finanziate in conto capitale per destinazione d'uso

| | Conto Capitale | | | | Conto Interessi | |
|---------------------------------|----------------|--------------|-----------|--------------|-----------------|--------------|
| | Privati | | Enti | | | |
| | v.a. | % | v.a. | % | v.a. | % |
| Locate o da locare | 45 | 10,4 | 36 | 94,7 | 9 | 14,5 |
| Destinate a residenza | 389 | 89,6 | 2 | 5,3 | 53 | 85,5 |
| Totale unità immobiliari | 434 | 100,0 | 38 | 100,0 | 62 | 100,0 |

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

