

Ater Venezia – La gestione del patrimonio abitativo – Aggiornamento 2023

Dalla *Scheda ricognitiva sul patrimonio* allegata alla *Relazione sull'attività svolta dall'Azienda nell'esercizio 2023*, presentata da Ater Venezia alla Regione Veneto.

Domanda: “Con quale di queste affermazioni si trova d'accordo? (possibili più risposte)”

Risposta di Ater: “Il patrimonio immobiliare gestito da Ater è sufficiente per numero di alloggi, **ma non per qualità** a far fronte alla domanda abitativa delle persone in maggiore difficoltà economica. Servono risorse ingenti per le ristrutturazioni.”

È la stessa risposta all'identica domanda formulata l'anno precedente. Da allora, purtroppo, non si segnala alcun significativo cambio di rotta.

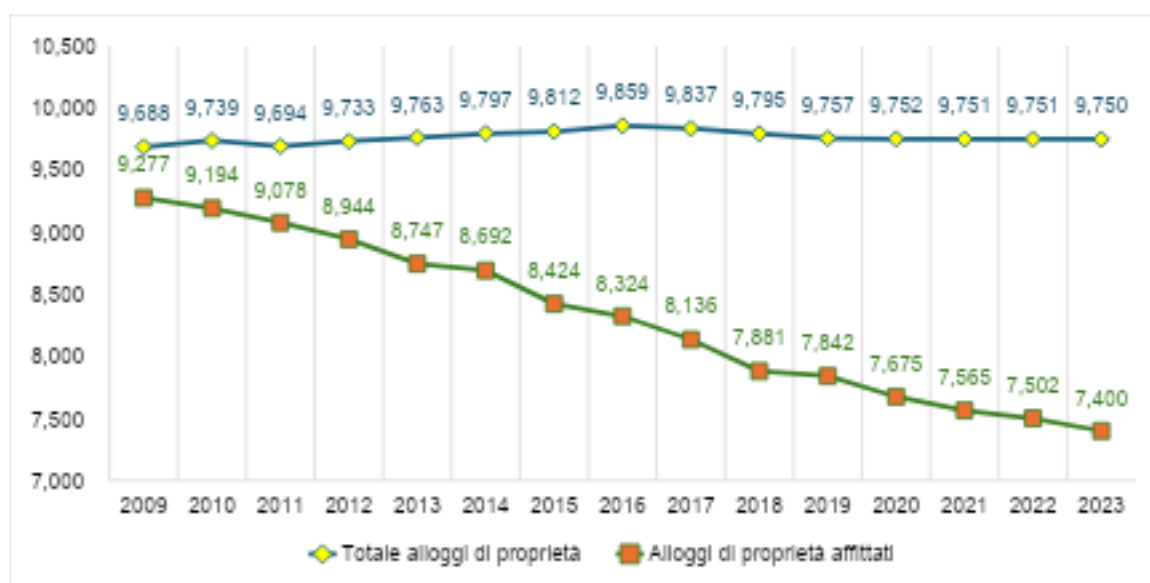
1) Uso del patrimonio abitativo di proprietà di Ater

Al 31.12.2023, Ater Venezia risulta proprietaria nella Città Metropolitana di 9.750 abitazioni. È un patrimonio che negli ultimi quindici anni è cresciuto solo di un centinaio di unità, ha raggiunto un massimo nel 2016 per poi ridursi e stabilizzarsi negli ultimi anni.

I motivi di questa dinamica sono riconducibili:

- da un lato alla ridotta attività costruttiva dell'Azienda, dovuta alla cronica carenza di risorse destinate all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), che viene sostanzialmente azzerata dal 2017, quando Ater recepisce gli indirizzi della L.R. n.14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ...” e da allora realizza solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- dall'altro al costante e prolungato depauperamento del patrimonio, attraverso la vendita di una rilevante quota di abitazioni agli inquilini, o con gara pubblica se sfitti.¹

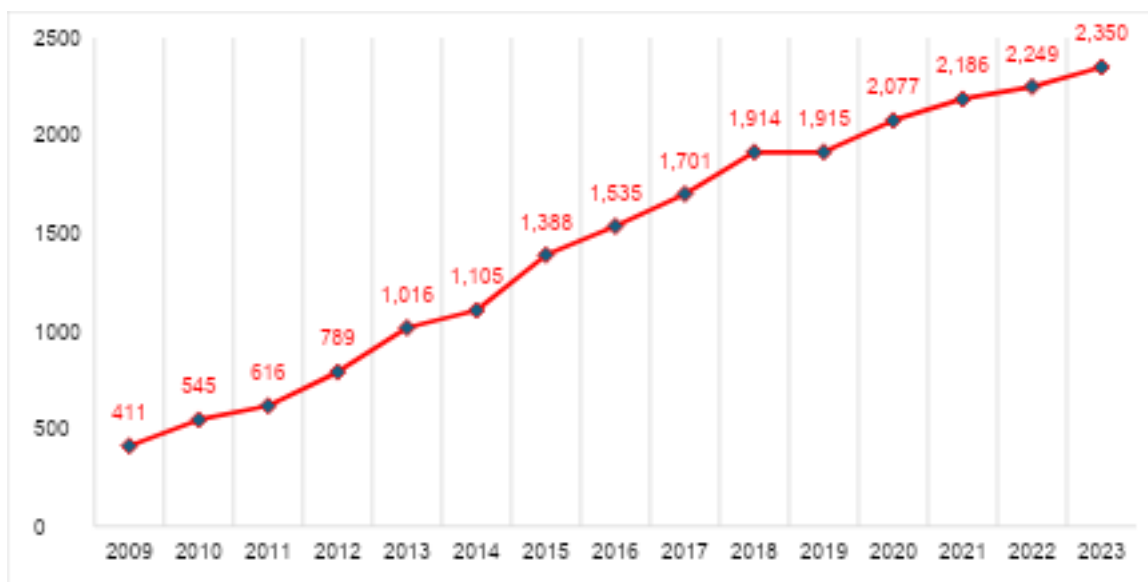
Gr.1) Alloggi totali in locazione di proprietà di Ater e alloggi affittati



¹ Le problematiche della vendita degli alloggi sono affrontate nel paragrafo 3.

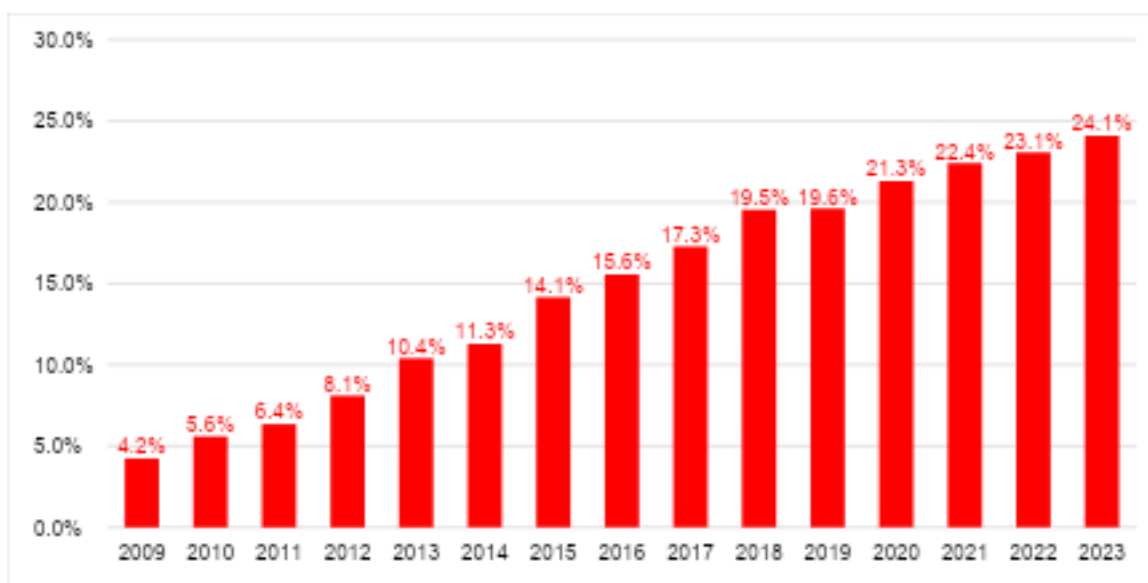
Gli alloggi affittati agli assegnatari sono invece in costante calo, dai 9.277 del 2009 ai 7.400 del 2023. Il motivo è nel contempo semplice da individuare, e drammatico negli esiti: l'aumento incontrollato degli alloggi sfitti perché inagibili, che all'inizio del periodo erano poco più di 400, nel 2023 sono saliti a 2.350, sempre più vecchi, sempre più degradati, con costi di recupero sempre più elevati.

Gr.2) Alloggi sfitti di proprietà di Ater



Non c'è un anno nel periodo considerato nel quale Ater riesca a ridurre il numero di alloggi inoccupati e anche il loro peso sul patrimonio di proprietà continua a salire: era pari a 4 ogni 100 nel 2009, è diventato 1 ogni 4 nel 2023.

Gr.3) Peso degli alloggi sfitti sul patrimonio abitativo in locazione di proprietà di Ater



Tra gli alloggi di proprietà, 8.734 sono classificati come Erp e assoggettati alla L.R. 39/2017 in materia di assegnazioni e canoni; 1.016 ricadono nel comparto dell'edilizia calmierata e sono assegnati con contratti a canone concordato ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.431/98. Questi alloggi sono destinati a una fascia di popolazione che non percepisce un reddito sufficientemente alto per poter accedere al libero mercato immobiliare, ma neppure possiede i requisiti per accedere all'ERP, in quanto il reddito familiare è superiore al limite massimo stabilito per la partecipazione ai bandi di concorso.

Le abitazioni sfitte si concentrano proprio in quest'ultimo segmento di patrimonio, dove raggiungono una quota pari a poco meno della metà di tutte le abitazioni. I motivi di questa abnorme quota di sfitto sono da ricercare anzitutto nello stato di forte degrado di molti degli alloggi, circa la metà dei quali sono localizzati a Venezia insulare e, tra questi, molti sono stati edificati tra fine Ottocento e inizi Novecento dalla Commissione Case Sane ed Economiche e risultano da anni abbandonati.

Inoltre, gli ultimi bandi per l'assegnazione di alloggi di edilizia calmierata sono andati semideserti in quanto Ater per partecipare ai bandi richiede un ISEE/ERP familiare minimo molto elevato (nel 2019 pari a 20.000 euro, rivalutato ogni anno)² che ha ridotto drasticamente la platea di famiglie interessate all'assegnazione di questa tipologia di abitazioni pubbliche.

Infine, Ater gestisce anche 998 alloggi di proprietà dei comuni della Città Metropolitana convenzionati con l'Azienda. Anche qui si registra una forte presenza di alloggi sfitti, un terzo del totale.

Complessivamente, nel 2023 Ater gestiva nella Città Metropolitana 10.748 alloggi, di cui 2.685 sfitti.

Tab.1) Alloggi in locazione gestiti da Ater al 31.12.2023 per tipo edilizia, proprietà e utilizzo

| Alloggi in locazione gestiti da Ater | N. alloggi | Alloggi sfitti | % alloggi sfitti |
|--------------------------------------|------------|----------------|------------------|
| <i>Ed. sovvenzionata</i> | 8.734 | 1.854 | 21,2% |
| <i>Ed. calmierata</i> | 1.016 | 496 | 48,8% |
| Totale alloggi di proprietà | 9.750 | 2.350 | 24,1% |
| Alloggi di terzi in gestione | 998 | 335 | 33,6% |
| Totale alloggi | 10.748 | 2.685 | 25,0% |

2) Gli investimenti

Nella scheda ricognitiva presentata alla Regione Veneto nel febbraio 2024, Ater ha esposto i dati del fabbisogno manutentivo degli alloggi di sua proprietà e stimato l'impegno finanziario necessario a riportare a standard gli alloggi degradati. La tabella sotto riportata, ripresa dalla relazione, indica che nella Città Metropolitana di Venezia, tra il 61% e l'80% del patrimonio di proprietà di Ater, (secondo un calcolo approssimativo tra i 5.900 e i 7.800 alloggi) richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione.

² La scelta di Ater è di ammettere ai bandi per l'assegnazione di alloggi a canone di Social Housing famiglie con un ISEE superiore al massimale stabilito dalla L.R.39/90 per accedere al patrimonio di ERP. Nei bandi emanati dal Comune di Venezia l'ISEE minimo di partecipazione è fissato a 6.000 euro.

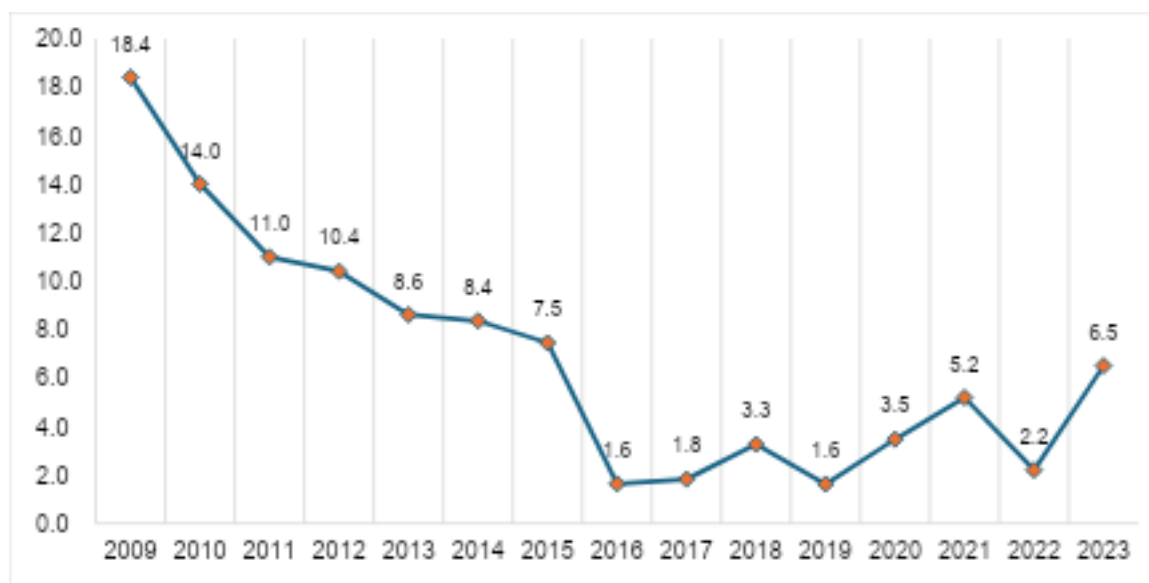
Tab.2) Stato manutentivo degli alloggi di proprietà di Ater al 31.12.2023

| Stato manutentivo degli alloggi di proprietà Ater | 0%-20% | 21%-40% | 41%-60% | 61%-80% | 81%-100% |
|--|--------|---------|---------|---------|----------|
| In buone condizioni manutentive | X | | | | |
| Richiedono interventi di manutenzione ordinaria | X | | | | |
| Richiedono interventi di man. straordinaria o ristrutturazione | | | | X | |

Sempre secondo la relazione di Ater, l'impegno economico necessario a riportare tutti gli alloggi di proprietà in buono stato di conservazione ammonterebbe a 317,5 milioni di euro; una stima giudicata dall'Ente sufficientemente precisa, basata cioè su informazioni non del tutto complete, ma abbastanza recenti e affidabili.

A fronte di un fabbisogno economico così ingente, gli investimenti che Ater è riuscita a mettere in campo per il recupero del patrimonio risultano del tutto insufficienti e in forte calo negli ultimi anni.

Gr.4) Investimenti di Ater in ristrutturazione, recupero, man. straordinaria e acquisto immobili (milioni di euro)



Nei quindici anni compresi tra 2009 e il 2023, Ater ha investito circa 103 milioni di euro per interventi di costruzione, ristrutturazione, recupero, manutenzione straordinaria e acquisto di immobili, una media di circa 6,9 milioni di euro annui; nel quinquennio 2019-2023 (ultimo bilancio consuntivo approvato) gli investimenti in queste tipologie di intervento assommano a 19 milioni di euro, mediamente 3,8 milioni annui. A questi finanziamenti vanno aggiunti i fondi stanziati per interventi di manutenzione ordinaria su guasti segnalati dagli inquilini: circa 3 milioni di euro all'anno.

Appare evidente che la dimensione degli investimenti disponibili è del tutto incompatibile non solo con l'obiettivo di risanare l'intero patrimonio degradato, ma anche – più modestamente – di evitare il continuo aumento degli alloggi inoccupati perché inagibili. E di questa realtà è consapevole anche il

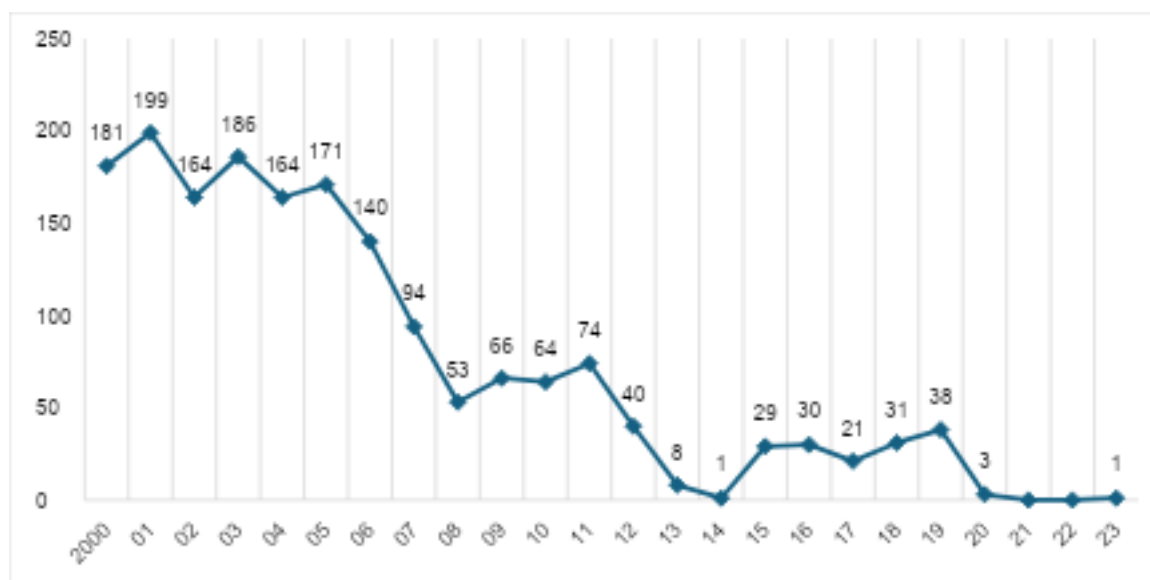
presidente di Ater, che pur ribadendo nelle ultime relazioni al bilancio consuntivo che “... il riatto e la manutenzione degli alloggi di risulta sono l’obiettivo principale dell’Azienda ...”, è costretto poi ad ammettere: “Le risorse impegnate non sono sufficienti per riuscire a riconsegnare agli assegnatari gli alloggi che vengono restituiti per cessata locazione, a causa della progressiva vetustà del patrimonio immobiliare.”

E infatti nel 2023, a fronte di 77 alloggi sfitti recuperati e riassegnati, Ater ha registrato 213 alloggi restituiti per disdetta del contratto (decesso dell’assegnatario, revoca o decadenza dell’assegnazione).

3) La vendita degli alloggi pubblici

Reperire risorse per restaurare il patrimonio residenziale pubblico, ampliando l’offerta abitativa attraverso il recupero degli alloggi sfitti, è da sempre l’obiettivo dichiarato per giustificare la vendita delle abitazioni di ERP.

Gr. 5) Numero alloggi venduti da Ater Venezia tra il 2000 e il 2023

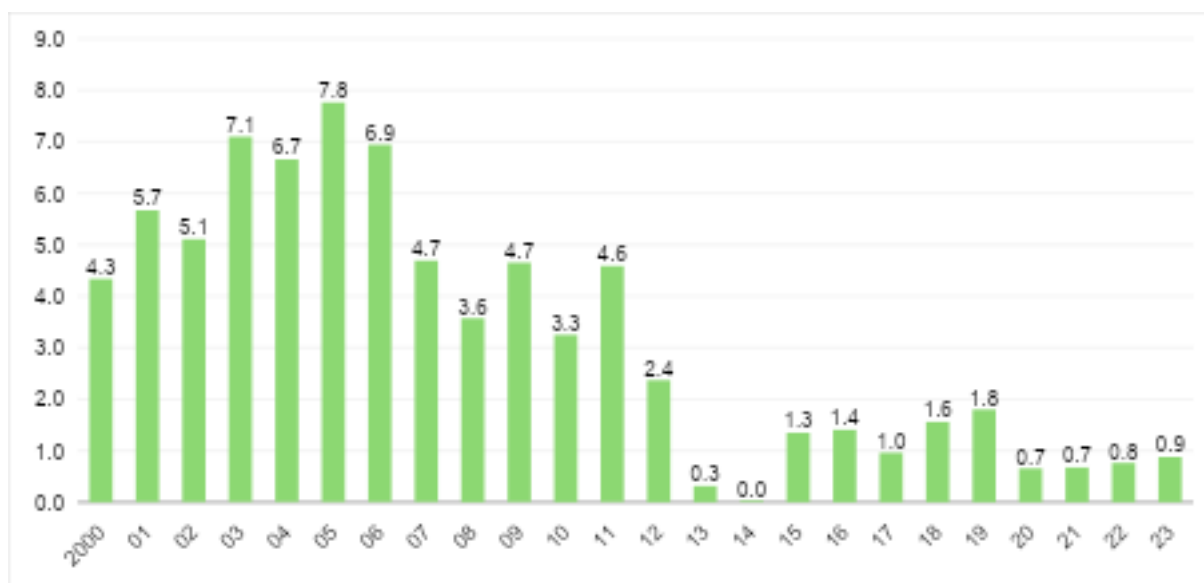


Tra il 2000 e il 2023 Ater ha alienato nella Città Metropolitana 1.758 abitazioni, una quota pari al 20% dell’attuale patrimonio di ERP; una cifra considerevole nel suo complesso, che via via però si riduce drasticamente, fino ad arrivare alle poche unità vendute degli ultimi anni.³ Questa continua diminuzione è riconducibile alla tipologia degli alloggi posti in vendita, sempre più vecchi e inadeguati, o collocati in aree marginali e ai crescenti prezzi medi di cessione, che restringono la propensione all’acquisto degli inquilini, in gran parte famiglie anziane e con redditi modesti.

Conseguentemente anche gli introiti da vendite si sono drasticamente ridotti, specie a partire dal Piano di Vendita approvato ai sensi della L.R. 7/2011, che prevedeva la cessione di 3.312 alloggi e si è chiuso con la vendita di 107 alloggi.

³ Nel 2021 e nel 2022 l’alienazione di alloggi si è azzerata a causa dei ritardi della Regione Veneto nell’approvazione del Piano di Vendita presentato da Ater nel 2020.

Gr.6) Fatturato annuale delle vendite di alloggi di ERP tra il 2000 e il 2023



L'ultimo Piano di Vendita predisposto da Ater nel febbraio 2020 ai sensi della L.R.39/2017 e approvato con grande ritardo dalla Regione Veneto nel maggio 2022, prevede la possibilità per l'Azienda di alienare 983 alloggi, di cui 224 sfitti.

Nel quinquennio di validità del piano, ATER ha realisticamente stimato di poter alienare circa 100 alloggi, il 10% di quelli inseriti nel piano di vendita, di cui 20 sfitti e 80 assegnati, prevedendo un introito complessivo di 5,1 milioni euro, con i quali restaurare 305 alloggi sfitti.

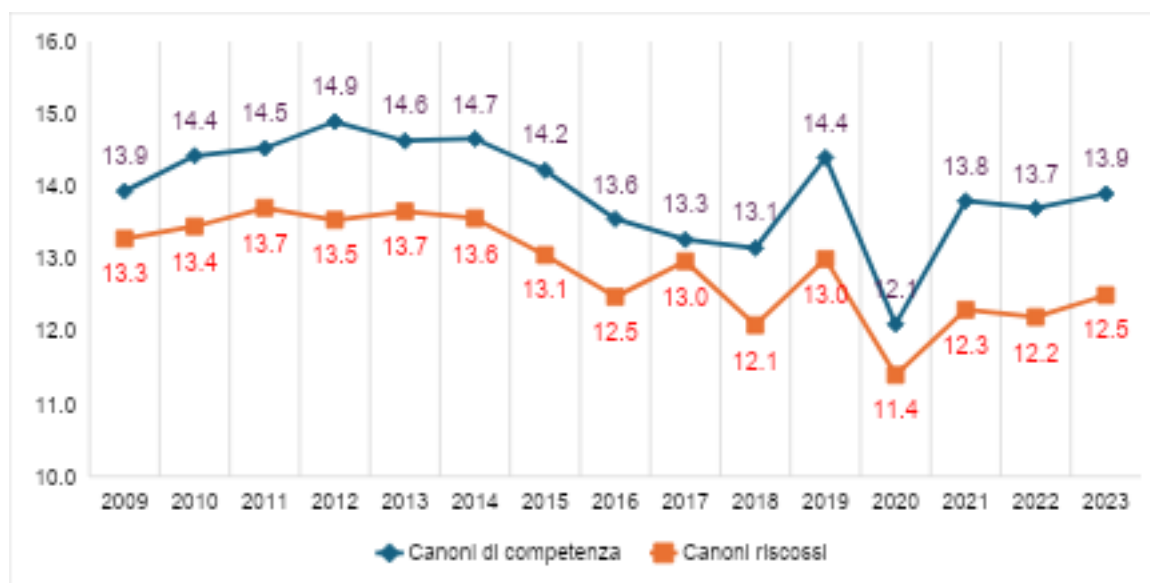
Per avere un termine di confronto, nel quinquennio 2016-2020 ATER ha incassato dalle vendite 6 milioni di euro; nel frattempo gli alloggi sfitti sono aumentati da 1.535 a 2.077.

Questi dati certificano che l'obiettivo di "vendere per risanare" è sempre meno credibile e serve solo per coprire, in modo assolutamente inadeguato, la carenza di investimenti pubblici e per liberare gli Enti gestori di abitazioni, specie se sfitte, che richiederebbero notevoli risorse per essere recuperate e riassegnate.

4) Monte fitti, morosità, canoni di locazione

L'aumento delle abitazioni sfitte e le politiche di vendita hanno avuto effetti negativi anche sulle entrate annue da canoni di locazione: dopo un quadriennio di crescita – tra il 2009 al 2013 – negli anni seguenti il monte fitti di competenza tende a una costante riduzione, da imputare non tanto a particolari scostamenti nei canoni praticati dall'Azienda, che per l'ERP si mantengono nel periodo tra i 118 e i 120 euro medi mensili, quanto al consistente incremento degli alloggi sfitti (+998 negli anni 2013-18), ma anche ai 120 alloggi venduti sempre nello stesso periodo, che hanno ridotto sensibilmente la platea degli affittuari.

Gr. 7) Canoni di competenza e canoni riscossi da Ater



Nel 2019 entra in vigore il nuovo regime dei canoni stabilito dalla L.R. 39/2017, che aumenta i canoni di locazione nell'ERP e spinge in quell'anno verso l'alto, a 14,1 milioni di euro, il monte fitti di competenza, che però nel 2020 tocca il minimo registrato dal 2009.

Questo repentino crollo è dovuto alla vasta mobilitazione degli inquilini delle Ater del Veneto contro la nuova normativa, che ha spinto la Regione ad abbassare l'incidenza massima del fitto sul reddito familiare e a eliminare nel calcolo del canone l'IVA del 10%. Conseguentemente, Ater ha dovuto procedere a un conguaglio dei canoni già versati e alla restituzione dell'IVA pagata dagli inquilini.

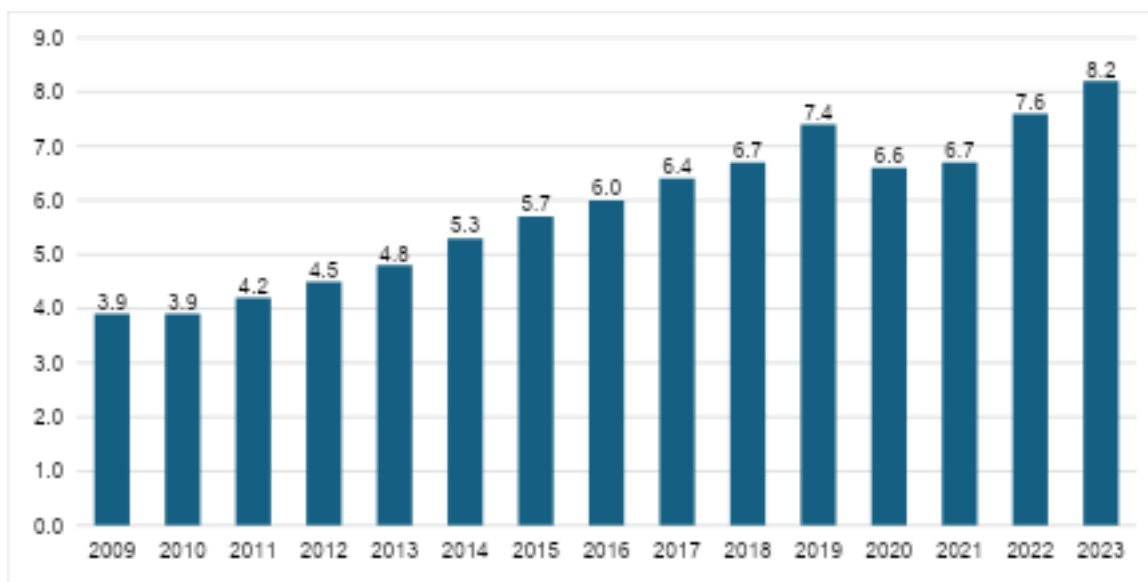
Dal 2021 in poi, il monte fitti di competenza si assesta a poco meno di 14 milioni di euro, ma aumenta anche considerevolmente il debito degli inquilini, dato dalla differenza tra canoni di competenza (previsione) e canoni riscossi (effettivamente versati): la morosità annua tocca 1,5 milioni di euro, la più alta di tutto il periodo esaminato, incrementando conseguentemente la morosità consolidata nel corso degli anni, che nel 2023 si attesta su 8,2 milioni di euro rispetto ai 7,6 dell'anno precedente e che è più che raddoppiata rispetto a quella fatta registrare nel 2009.

Alla riduzione del monte fitti riscosso ha contribuito anche l'aumento della morosità degli inquilini di alloggi a canone concordato, molti dei quali, a causa delle ripercussioni socio-economiche dell'emergenza sanitaria, erano ricorsi già nel 2020 all'"autoriduzione" dei canoni d'affitto, in quanto – a differenza degli inquilini assoggettati alla normativa dell'ERP – non possono ottenere un canone ridotto in caso di peggioramento della situazione economica.

Gran parte di questi contratti è stata rinnovata tra il 2021 e il 2022, con un significativo aumento dei fitti mensili, che ha comportato – secondo la relazione al bilancio consuntivo 2023 – un ulteriore aggravamento delle situazioni di morosità.

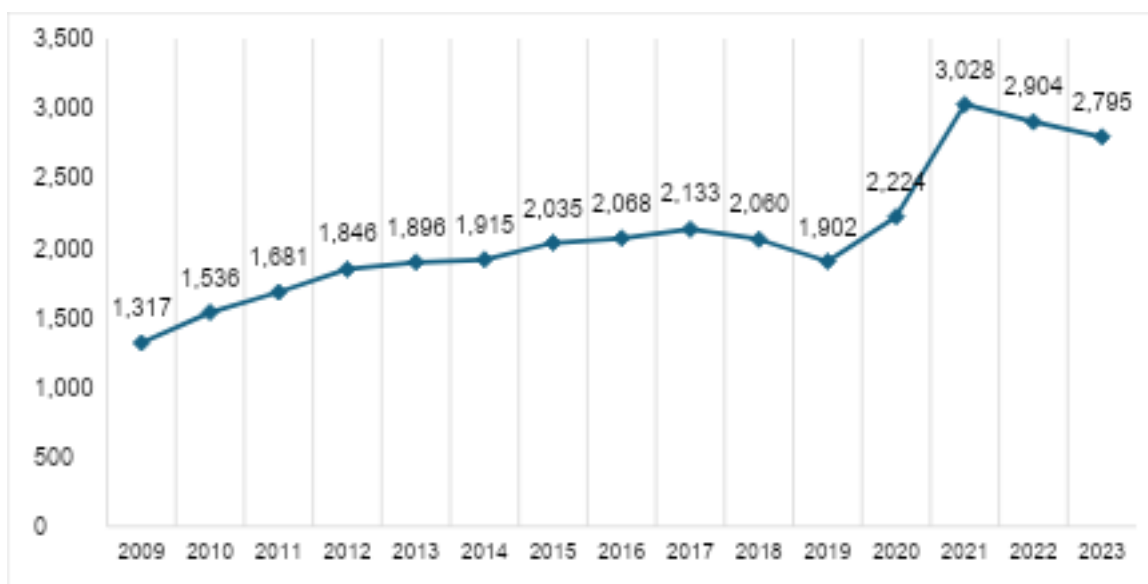
La definitiva applicazione della L.R. 39/2017 e la ridefinizione dei contratti di affitto a canone concordato hanno provocato dal 2021 un picco nel numero degli inquilini morosi che, se pur in leggero calo nel biennio successivo, raggiungono i valori più elevati dal 2009.

Gr. 8) La morosità consolidata (milioni di euro)



Secondo la relazione di Ater Venezia alla Regione Veneto, nel 2023 l'ISEE medio presentato dagli inquilini morosi era di 9.691 euro, 2.000 euro in meno rispetto al già modesto valore dell'ISEE medio di tutti gli inquilini, pari a 11.564 euro.

Gr. 9) Gli inquilini morosi



5) Qualche considerazione finale

Ricordiamo sinteticamente i dati salienti emersi da questo rapporto:

- da ormai quindici anni gli alloggi sfitti sono in continuo aumento, fino a coinvolgere al 31.12.2023, 1/4 del patrimonio di proprietà di Ater;
- tra il 60% e l'80% del patrimonio richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, per un impegno finanziario stimato da Ater in 317 milioni di euro circa;
- a fronte di un impegno così ingente, gli investimenti messi in campo da Ater sono minimi, a causa del sottofinanziamento pluriennale dell'ERP da parte di Regione e Stato, e pari a circa 4 milioni in media ogni anno, oltre a 3 milioni per la manutenzione ordinaria su segnalazione di guasti;
- per sopperire alla carenza di finanziamenti statali e regionali non sono certamente sufficienti gli introiti derivanti dalle alienazioni patrimoniali, che nell'ultimo decennio hanno portato nelle casse dell'Azienda circa 1 milione di euro l'anno;
- non è nemmeno pensabile recuperare i finanziamenti necessari aumentando i canoni di locazione, a causa dei redditi molto modesti percepiti dagli inquilini, che, anzi, alimentano una morosità consolidata in continua crescita e pari a 8,2 milioni di euro.

Questa situazione critica, che si protrae ormai da molti anni, delinea una crisi strutturale nella capacità di intervento dell'Azienda, che non può certo essere superata dalle recenti proposte minimaliste avanzate dal presidente di Ater Fabio Nordio e dal Coordinatore delle Ater del Veneto, Valentino Scomazzon.

Il primo, Nordio, in un'intervista rilasciata il 1.11, dopo aver ribadito che il problema sono gli edifici obsoleti "... alle prese con le magagne provocate dal tempo e dai mancati interventi, carenza di fondi da destinare ai lavori: un circolo vizioso dal quale è difficile uscire" dichiara che "... intende presentare un programma di manutenzioni straordinarie da qui ai prossimi dieci anni ..." ⁴

Poi però, quando si tratta di definire le risorse utilizzabili, si limita a sostenere che negli ultimi anni una parte di risorse sono arrivate dall'alienazione del patrimonio, che a suo avviso avrebbero garantito i lavori indispensabili negli alloggi che avevano maggiori necessità. Non è dato sapere quanti alloggi siano stati recuperati con gli incassi delle vendite, ma sicuramente non erano localizzati nella Venezia insulare, dove Ater lascia sfitti 722 alloggi, circa 1/3 del patrimonio inoccupato: troppo alti i costi di ristrutturazione, il doppio che non nel restante territorio della Città metropolitana. Assicura però il presidente "... che non significa che Ater abbia deciso di abbandonare le case del centro storico al loro destino, ma con una coperta particolarmente corta l'azienda ha dovuto fare delle scelte dettate dalle priorità."

Anche il coordinatore delle Ater del veneto, Scomazzon, punta il dito sulla mancanza di risorse e lancia tre proposte: ⁵

⁴ Eugenio Pendolini, *Manutenzioni sotto esame "Il problema sono le risorse"*, La Nuova di Venezia e Mestre, 1.11.2024

⁵ Annalisa Girardi, *Il crollo a Cavarzere è la prova che servono più risorse per le case da ristrutturare*, La Nuova di Venezia e Mestre, 2.11.2024

- l'utilizzo dal prossimo anno di circa 4-5 milioni di euro (da dividere tra le sette Ater del Veneto) recuperati grazie all'abolizione del versamento alla Regione dello 0,4% del valore locativo degli immobili di proprietà;
- la richiesta avanzata ai comuni, che hanno rifiutato di rinunciare all'IMU dovuta dalle Ater per gli immobili sfitti, con garanzia di spendere i soldi entro l'anno nel restauro degli alloggi;
- il trasferimento del 10% degli alloggi di ERP al Social Housing, in modo da consentire alle Ater di incassare fitti più elevati. Questa proposta ha incontrato la netta opposizione dei comuni e dei sindacati, contrari a depauperare ulteriormente il già ridotto patrimonio di edilizia popolare. Del resto, Ater Venezia già ora gestisce 1.016 alloggi in regime di Social Housing (il 10,5% del patrimonio di proprietà), senza evidenti benefici.

Si tratta di proposte di corto raggio, che non vanno oltre l'ordinaria amministrazione e che si collocano all'interno di un contesto istituzionale caratterizzato da troppo tempo dalla marginalità delle politiche abitative nelle priorità nazionale e regionale.

Quello che davvero servirebbe è un piano casa pluriennale che abbia come punto qualificante il rifinanziamento di un programma per il recupero e la razionalizzazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica.

L'alternativa è la crescente marginalità dell'edilizia pubblica nel mercato abitativo, il progressivo deperimento fisico-funzionale del patrimonio e la conseguente, crescente incapacità di far fronte alla domanda sociale abitativa.

Fonti informative

Ove non specificato, le fonti informative utilizzate sono le seguenti:

- *Scheda ricognitiva sul patrimonio* allegata alle *Relazione sull'attività svolta dall'Azienda negli esercizi 2020,2022,2023*, presentate da Ater Venezia alla Regione Veneto.

- Bilancio consuntivo di Ater, 2023

- I dati dei Bilanci consuntivi di Ater 2009-2020 sono tratti da OCIO, La gestione del patrimonio pubblico di proprietà di Ater Venezia - Aggiornamento 2020

<https://ocio-veneziamedium.com/la-gestione-del-patrimonio-residenziale-pubblico-gestito-da-ater-veneziamedia-fa2a28f3b491>