

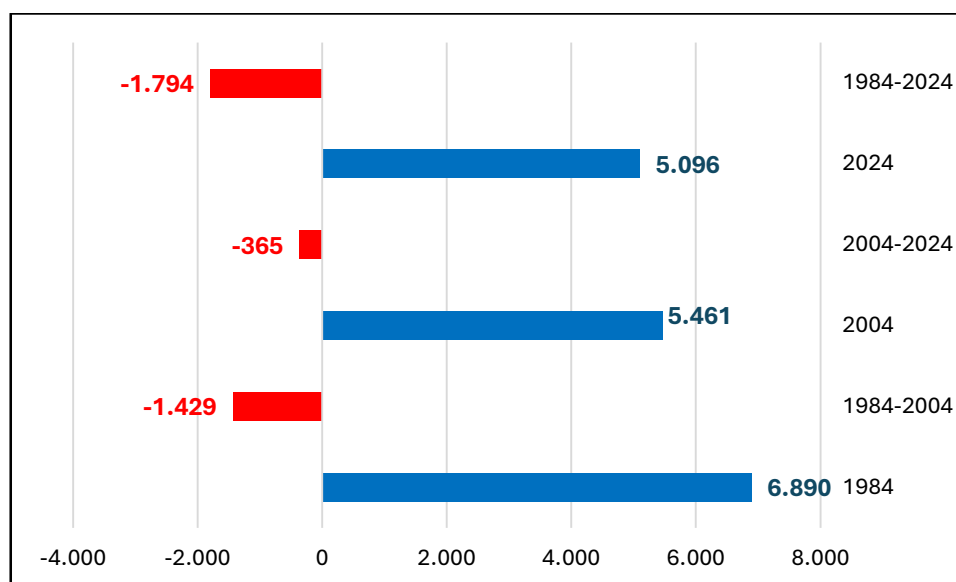
La gestione del patrimonio di Ater nel comune di Venezia Aggiornamento 2024

- 1. Il patrimonio di Ater nel Comune di Venezia: le dinamiche di lungo periodo**
- 2. La situazione attuale: modalità d'uso del patrimonio**
- 3. Investimenti e interventi di recupero**
- 4. Vendere per restaurare?**

1. Il patrimonio di Ater nel Comune di Venezia: le dinamiche di lungo periodo

Negli ultimi quarant'anni il patrimonio residenziale gestito in locazione da Ater nel Comune di Venezia ha subito un forte ridimensionamento: era formato da 6.890 alloggi nel 1984, si è ridotto a 5.096 alloggi nel 2024¹.

Graf. 1) Comune di Venezia – Dinamiche del patrimonio in locazione di proprietà di Ater 1984-2024



La contrazione è stata di 1.794 alloggi, concentrata nel primo ventennio 1984-2004 ed è dovuta pressoché interamente alle leggi di alienazione patrimoniale (in particolare la L.513/77 e la L.560/1993) che hanno provocato un massiccio passaggio di alloggi dalla gestione pubblica alla proprietà privata.

Nel 1984 l'allora IACP gestiva nel Comune anche 1.142 alloggi a riscatto, anch'essi oggi privatizzati.

Nel secondo periodo la vendita di alloggi agli assegnatari ha subito un drastico calo e un crollo verticale dal 2014 "...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"².

¹ Fonti:

- O. Alberti, D. Andreozzi, L. di Prinzio, *Il patrimonio abitativo pubblico*, in Osservatorio sul sistema abitativo del Centro Storico di Venezia, Daest-luav, ottobre 1984
- Osservatorio casa del Comune di Venezia, IX Rapporto annuale – Monitor 2004
- Ater Venezia, risposta a richiesta di informazioni, 4 marzo 2025

² Ocio Venezia, *Ater Venezia: la gestione del patrimonio abitativo - Aggiornamento 2023*, dicembre 2024
<https://ocio-venezia.it/report/ater-venezia-aggiornamento-2023>

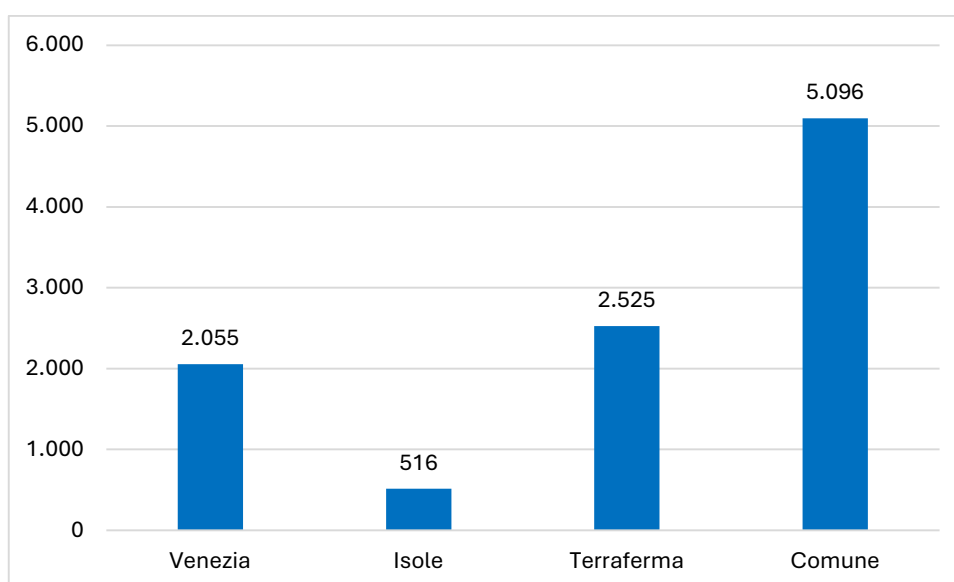
Questi dati illustrano sinteticamente il ruolo che da sempre ha avuto l'intervento pubblico diretto nell'edilizia abitativa, di costruzione e gestione di un patrimonio sociale in affitto e di strumento per l'accesso agevolato alla proprietà privata dell'abitazione.

Un risultato paradossale delle politiche di alienazione è che nonostante le centinaia di alloggi edificati da Ater nel Comune di Venezia, il patrimonio di proprietà dell'Azienda si sia pesantemente ridotto³.

2. La situazione attuale: modalità d'uso del patrimonio

Al 31 dicembre 2024 Ater amministra nel Comune di Venezia 5.096 alloggi di sua proprietà, equamente suddivisi tra Venezia insulare e Terraferma Veneziana.

Graf. 2) Patrimonio abitativo di proprietà di Ater nel comune di Venezia, per zona

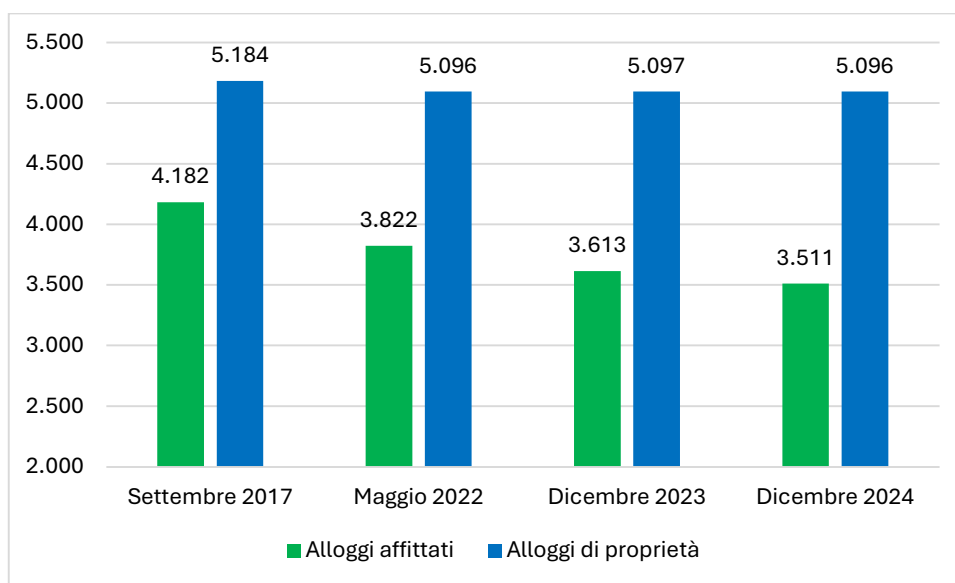


Negli ultimi tre anni il numero degli alloggi di proprietà è rimasto invariato: Ater non ha ampliato il proprio patrimonio attraverso interventi di costruzione/ristrutturazione e non è ancora riuscita a alienare alcun alloggio inserito nel Piano di vendita approvato dalla Regione Veneto nel 2022.

Non è così per gli alloggi affittati, che nel triennio si riducono di oltre 300 unità; più di 700 se confrontati con il 2017.

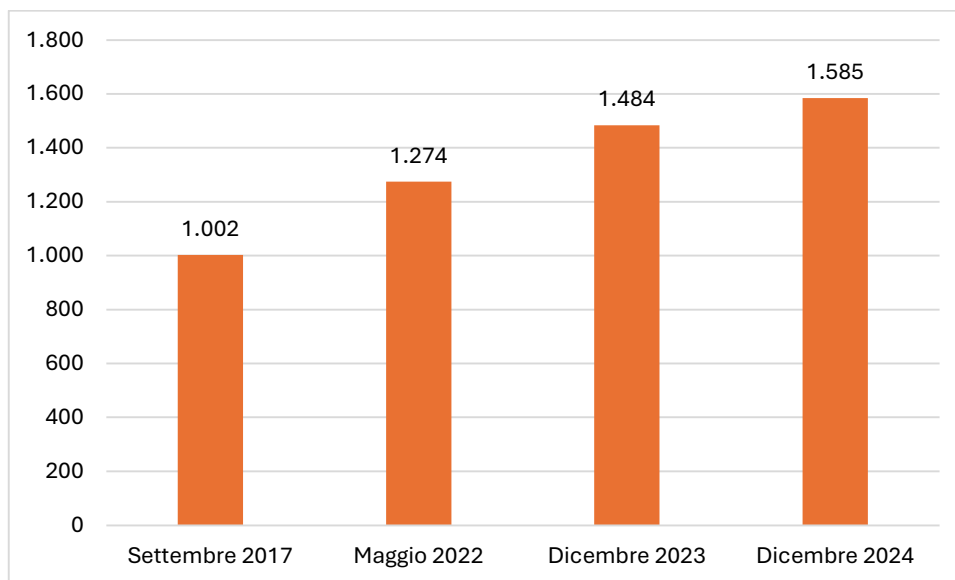
³ Una parte molto modesta del calo del patrimonio in affitto è stata causata anche dalla demolizione di alloggi fatiscenti.

Graf. 3) Patrimonio Ater in locazione e totale per anno



Sono sempre di più, infatti, gli alloggi sfitti perché degradati: erano 1.002 nel settembre 2017, sono 1.585 a dicembre 2024: dal 19% del patrimonio al 31%.

Graf. 4) Evoluzione degli alloggi sfitti per anno



Tra gli alloggi di proprietà, 4.420 sono classificati come Edilizia Residenziale Pubblica (Erp) e assoggettati alla L.R. 39/2017 in materia di assegnazioni e canoni; 676 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.

In quest'ultimo segmento di patrimonio le abitazioni sfitte raggiungono le 342 unità, oltre il 50% del totale. I motivi di questa abnorme quota di sfitto sono da ricercare nello stato di forte

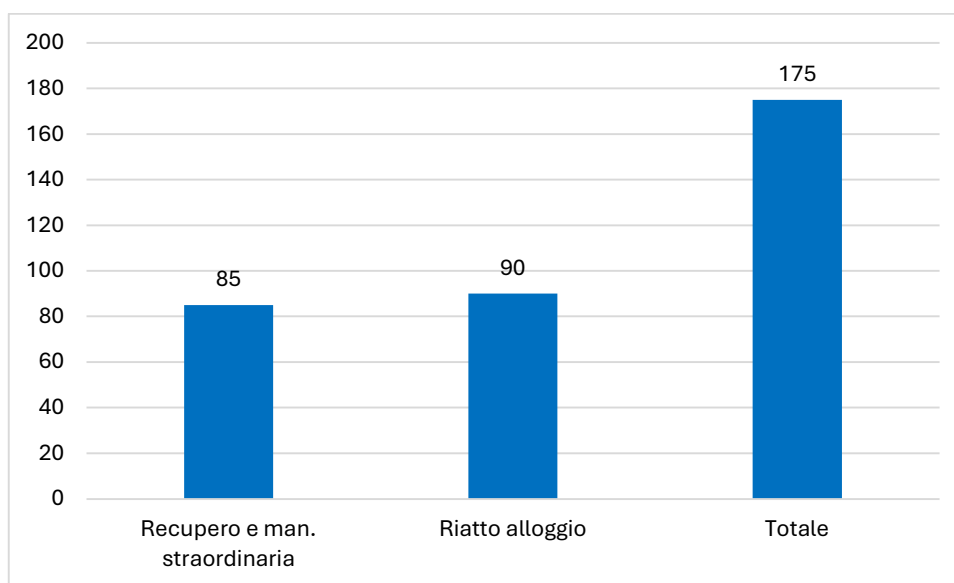
degrado di molti degli alloggi, edificati tra fine Ottocento e i primi decenni del Novecento, provocato non solo dalla vetustà, ma anche dall'assenza di interventi di riqualificazione.

3. Investimenti e interventi di recupero

“Per ristrutturare tutti gli alloggi sfitti di Venezia servono la bellezza di 170 milioni di euro. Per i 500 alloggi sfitti del centro storico veneziano servono 53 milioni di euro. Il costo medio della ristrutturazione di un alloggio si aggira oggi sugli 80 mila euro (alla Giudecca il costo è salito a 110 mila).⁴”

Questa, secondo il presidente di Ater, sarebbe l'entità delle risorse necessarie per la rimessa a reddito degli alloggi sfitti, un fabbisogno finanziario imponente che stride profondamente con le disponibilità introdotte dall'Azienda: tra il 2020 e il 2024 Ater ha ultimato nel Comune di Venezia 175 interventi di rimessa a reddito di alloggi sfitti; tra questi, 85 interventi di recupero e manutenzione straordinaria e 90 di riatto, interventi di media e piccola entità.

Graf. 5) Interventi di recupero degli alloggi sfitti, 2020-2024



Al 31.12.2024 Ater ha in cantiere interventi di recupero su 23 alloggi sfitti, 12 nella Venezia insulare (in progettazione) e 11 in Terraferma (qui sono in corso i lavori), per un totale di circa 2 milioni di investimento

⁴ Mitia Chiarin, *Nodo alloggi sfitti: “Con 170 milioni si sistemano tutte”*, La Nuova Venezia, 06.06.2022.

Si veda anche *Sfitti cinquecento alloggi pubblici. Nordio: “Servono 50 milioni”*, La Nuova Venezia, 29.11.2024

Tab. 1) Interventi di recupero di alloggi sfitti in corso al 31.12.2024

Alloggi e costi di intervento	Venezia insulare	Terraferma	Comune
Numero alloggi	12	11	23
Costo intervento	1.573.287	409.750	1.983.037
Costo medio per alloggio	131.107	37.250	86.219

Sono numeri decisamente modesti, incompatibili non solo con l'obiettivo di risanare l'intero patrimonio degradato, ma abbondantemente deficitari anche per recuperare gli alloggi che annualmente vengono restituiti dagli inquilini per cessata locazione (decesso dell'assegnatario, decadenza o revoca dell'assegnazione, ...).

4. Vendere per restaurare?

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 localizzati in tutta la Città metropolitana di Venezia.

Nel quinquennio di validità del piano, Ater ha realisticamente stimato di poter alienare circa 100 alloggi, prevedendo un introito complessivo di 5,1 milioni di euro.

Si legge nella delibera regionale: *“Tali somme consentiranno di recuperare circa n. 305 alloggi sfitti che potranno quindi essere messi a disposizione delle famiglie in posizione utile nelle graduatorie: n. 105 alloggi nel Comune di Venezia con lavori per euro 2.100.000,00 e n. 200 alloggi nei Comuni della Città Metropolitana di Venezia con lavori per euro 3.000.000,00.”*⁵

Facendo un rapido calcolo, la previsione per il Comune di Venezia è di un costo medio di intervento di 20 mila euro per alloggio, di gran lunga inferiore sia alle stime del presidente Ater, che agli importi degli interventi in corso al 31.12.2024.

Possiamo ipotizzare, con qualche cautela, o che gli alloggi da recuperare siano quelli che richiedono interventi di modesta entità economica e localizzati prevalentemente in Terraferma (interventi di riatto) o, più verosimilmente, che i ricavi delle vendite vadano ad integrare finanziamenti di altra provenienza.

Se prendiamo come riferimento il costo medio reale di recupero ad alloggio, circa 80 mila euro, con i 2,1 milioni di introiti da alienazioni Ater riuscirà a intervenire solo su 26 alloggi sfitti, non certo su 105 come prevede la delibera regionale.

Infine, Ater ritiene di poter incassare col Piano di Vendita 5,1 milioni di euro. Ricordiamo che con il precedente, 2016-2020, l'Azienda ha incassato 6 milioni di euro, ma gli alloggi sfitti

⁵ Deliberazione Della Giunta Regionale n. 633 del 27 maggio 2022. Piano di vendita di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (Erp) dell'Ater di Venezia ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017.

hanno continuato ad aumentare a ritmi molto sostenuti sia nella Città Metropolitana che nel Comune di Venezia.

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 che, specie se sfitte, richiederebbero notevoli risorse per essere recuperate e riassegnate.

A questo proposito, riportiamo un caso concreto che esplicita con chiarezza le cause che stanno alla base delle decisioni di procedere alla vendita di alloggi pubblici.⁶

In un'area di Mestre contigua a via Piave, si localizza un insediamento Ater formato da 201 alloggi, dei quali 104 sfitte. Ater da anni non procede alla riassegnazione degli alloggi che via via si liberano, ma ne dispone la riclassificazione a patrimonio Non Erp, non soggetto cioè alla L.R.39/2017 sull'Edilizia Residenziale Pubblica.

Gli alloggi sono stati edificati *nei* primi decenni del '900, si caratterizzano per un elevato grado di vetustà e richiederebbero interventi di manutenzione straordinaria di notevole importo economico per poter essere rimessi a reddito.

Quindi, il Consiglio di Amministrazione di Ater ha approvato nel 2023 un atto di indirizzo al fine di effettuare tutte le verifiche tecniche necessarie per l'attuazione di un piano di alienazione.

In altre parole:

- Ater Venezia lascia nel più completo abbandono per anni centinaia di alloggi, perché non è in grado di garantire alcun intervento manutentivo, a causa di finanziamenti regionali e statali del tutto insufficienti;
- non riassegna gli alloggi che si liberano ma, anzi, aspetta che si svuotino per riclassificarli come Non Erp;
- infine, quando gli alloggi diventano fatiscenti e troppo costosi da recuperare proprio a causa del totale disimpegno dell'Azienda, produce un Piano di Vendita per la loro alienazione, che non deve nemmeno essere approvato dalla Regione.

⁶ Fonte: Ater Venezia, risposta a richiesta di informazioni, 4 marzo 2025