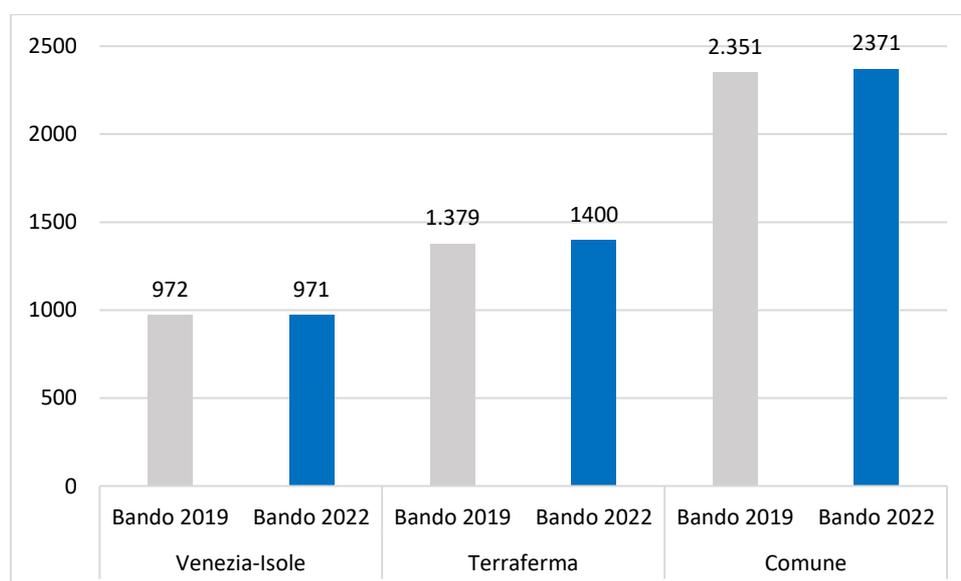


BANDO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2022: LA GRADUATORIA DEFINITIVA

1. Domande presentate, ammesse in graduatoria, escluse

In seguito all'emanazione, nel 2022, del nuovo bando per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), sono pervenute al comune 2.371 domande, 971 nell'ambito territoriale di Venezia e Isole e 1.400 in quello della Terraferma veneziana, numeri leggermente superiori a quelli delle domande presentate al bando 2019, sia in valore assoluto, sia rispetto alle famiglie residenti nelle diverse zone del comune.¹

Graf.1 - Domande pervenute per zona, bandi ERP 2019 e 2022



La dimensione numerica simile delle domande presentate nei due bandi, assume però un significato molto diverso: il bando 2019 è stato emanato dopo un decennio dall'ultimo (il precedente bando generale di assegnazione di alloggi ERP risale al 2010). Inoltre, negli ultimi anni, gli alloggi assegnati ai richiedenti inseriti nella graduatoria 2010 sono state molto limitate: circa 40 dopo il 2014. Inevitabilmente, quindi, il bando 2019 ha convogliato sia una parte delle domande espresse nel 2010, ma non soddisfatte, sia la domanda formatasi nel lungo periodo successivo e che non ha avuto possibilità di esplicitarsi.

¹ Cfr. Ocio, La graduatoria E.R.P. a Venezia - Caratteristiche socio economiche e condizione abitativa dei richiedenti nel bando E.R.P. del Comune di Venezia (anno 2020) <https://medium.com/ocio-venezia/la-graduatoria-e-r-p-a-venezias-d3e832e91a91>

Tab.1) Domande pervenute ogni mille famiglie residenti per zona, bandi ERP 2019 e 2022

Zona	Bando 2019	Bando 2022
Venezia-Isole	23,3	24,0
Terraferma	15,9	16,2
Comune	18,3	18,7

I richiedenti collocati nella graduatoria del 2023 segnalano in modo chiaro che la domanda abitativa non accenna a diminuire, nonostante le assegnazioni di alloggi di ERP intervenute tra il 2020 e giugno 2022, che secondo i dati forniti da Insula sono state 314, 220 in Terraferma e 94 nella Venezia insulare. Già questo dato porrebbe un problema evidente: l'insufficienza dell'intervento pubblico in abitazioni rispetto alla dimensione e ai ritmi di riformazione della domanda sociale.

Cambia invece, e di molto, il numero delle domande escluse dalla graduatoria e i motivi della loro esclusione.

Tab.2) Domande pervenute al Comune per esito della domanda e zona, bandi ERP 2019 e 2022

Domande	Venezia-Isole		Terraferma		Comune	
	Bando 2019	Bando 2022	Bando 2019	Bando 2022	Bando 2019	Bando 2022
Pervenute	972	971	1.379	1400	2.351	2371
Ammesse	875	888	1.351	1243	2.226	2.131
Escluse	97	83	28	157	125	240

Il numero delle esclusioni è quasi raddoppiato, dalle 121 del 2019 alle 223 del 2022, con dinamiche opposte nelle zone del Comune. Mentre nella Venezia insulare si registra un calo - da 97 a 83 - nella Terraferma veneziana c'è un vero e proprio boom: dalle 28 domande non ammesse in graduatoria del 2019 alle 157 del 2022. Nel Comune, dunque, una domanda su dieci è stata respinta per mancanza di requisiti del richiedente.

La sorpresa maggiore è costituita dai motivi di esclusione, che in tre anni cambiano radicalmente: l'ISEE elevata o non presentata, che rappresentava nel 2019 quasi la totalità dei motivi di esclusione, nell'ultima graduatoria provvisoria è motivo di esclusione solo di 18 domande ed è abbondantemente superata dalla mancanza del requisito della residenza in Veneto del richiedente da almeno 5 anni, anche non consecutivi, negli ultimi 10 (93 casi),² da richiedenti di nazionalità straniera non in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale (80 casi, concentrati in Terraferma), ma anche da richiedenti già proprietari di un'abitazione adeguata alle esigenze familiari.

² Tre richiedenti, esclusi a causa della mancanza di questo requisito, sono andati in causa con la Regione Veneto e con il Comune di Venezia. Il giudice, richiamando altre sentenze della Corte, ha valutato che "...sussiste il requisito della non manifesta infondatezza della questione di costituzionalità relativa all'art. 25 comma 2, lett. a) della L.R. Veneto 3.11.2017 n. 39, che appare in contrasto sia con i principi di eguaglianza e ragionevolezza di cui all'art. 3, comma 1, Cost. - in quanto produce una irragionevole disparità di trattamento a danno di chi, cittadino o straniero, non sia in possesso del requisito ivi previsto - sia con il principio di eguaglianza sostanziale di cui all'art. 3, comma 2, Cost. - nella misura in cui produce effetti contrastanti con la funzione sociale dell'edilizia residenziale pubblica ...". Ha quindi sospeso il giudizio e, in data 18 maggio 2023, ha disposto l'immediata trasmissione degli atti alla Corte costituzionale, che si pronuncerà nel merito a marzo 2024.

Tab.3) Bando ERP 2022 - Motivi di esclusione della domanda per zona

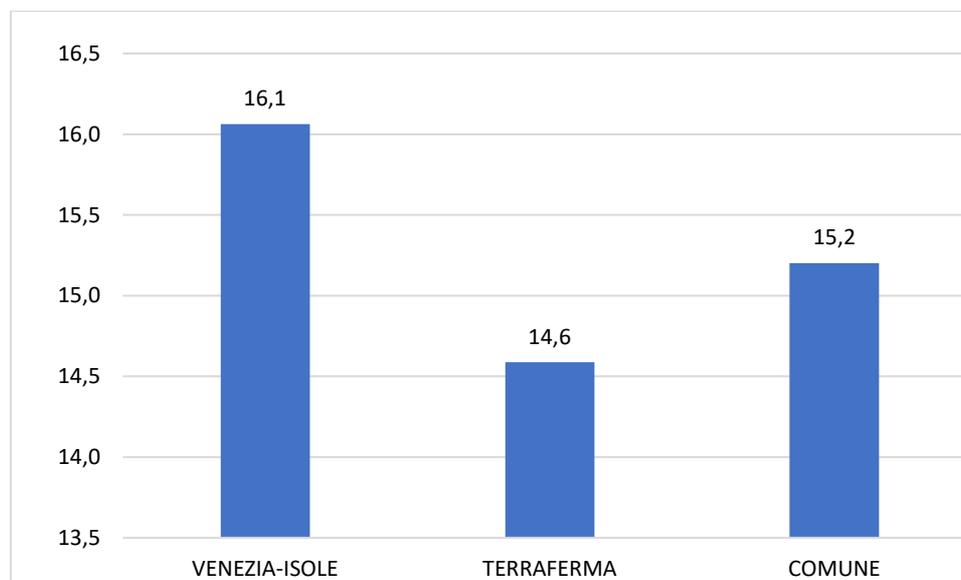
Motivi di esclusione	VENEZIA-ISOLE	TERRAFERMA	COMUNE
Rinuncia o decesso del richiedente	7	9	16
Non residente in Veneto per almeno 5 anni negli ultimi 10	25	68	93
Titolare di diritti di proprietà di immobile	27	20	47
Straniero non in possesso di permesso biennale di soggiorno ..	11	55	66
ISEE superiore ai massimali stabiliti o non presentata	13	5	18
Totale esclusioni	83	157	240

2. I punteggi di graduatoria

La posizione in graduatoria dei richiedenti, e quindi la probabilità di ottenere l'assegnazione di un alloggio pubblico, è determinata dal cumulo dei punti attribuiti a specifiche caratteristiche economiche, sociali e sanitarie, anagrafiche dei nuclei richiedenti (le cosiddette condizioni "soggettive") e al disagio abitativo espresso (condizioni "oggettive") fissate dalla Regione Veneto, integrate da ulteriori condizioni aggiunte dalla giunta comunale.³

Nel Comune, il punteggio medio di graduatoria è pari 15,2 punti, che salgono a 16,1 nella graduatoria della Venezia insulare e si attestano a 14,6 nella Terraferma veneziana.

Graf. 2) Bando ERP 2022 - Punteggio medio delle domande in graduatoria

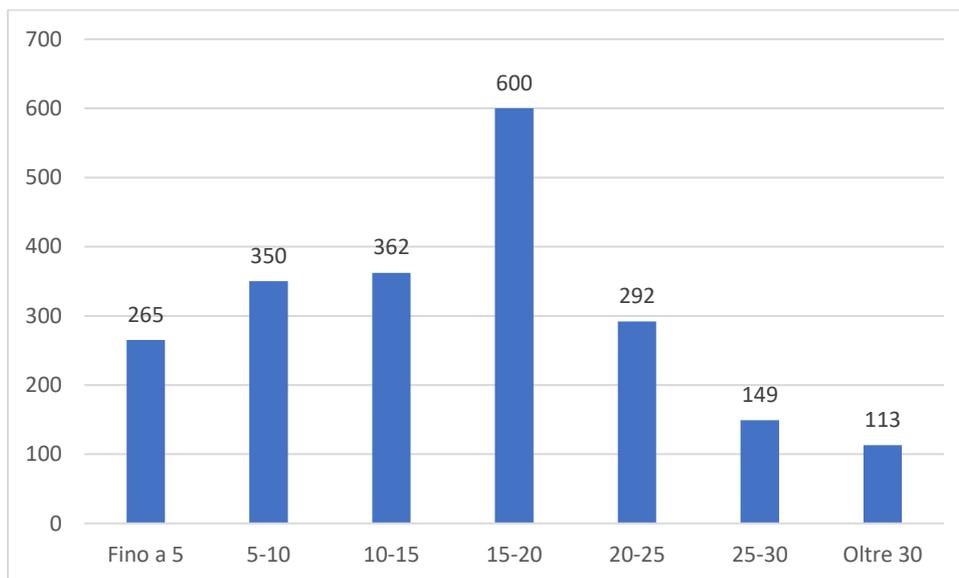


³ Si veda Comune di Venezia, *Bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anno 2022*.

https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/immagini/DDR/Bando_erp_2022/01_Testo%20del%20bando%20pubblicato%20Albo.pdf

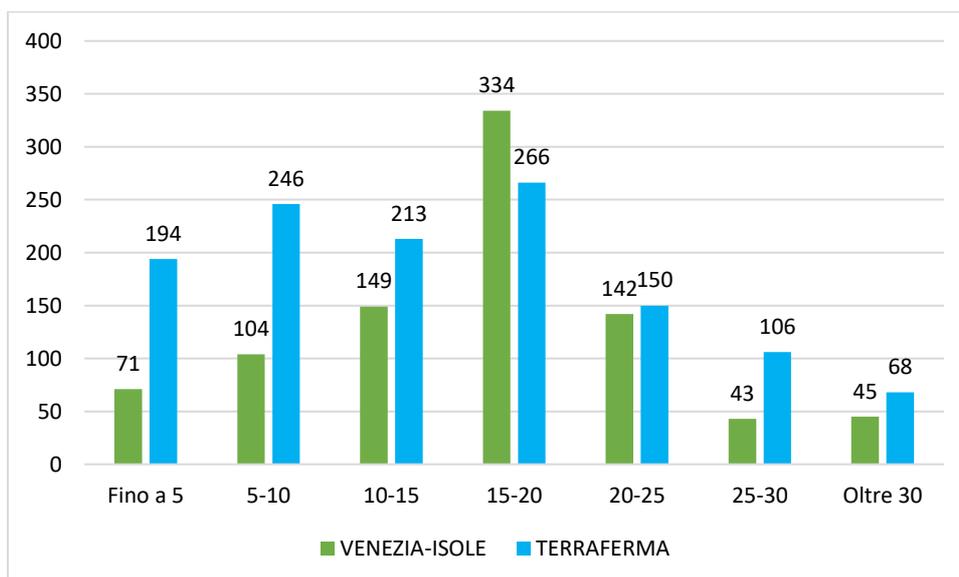
A livello comunale, il 28,2% delle domande si colloca nella fascia centrale di punteggio, tra i 15 e i 20 punti; poco meno della metà delle domande, il 47%, ottiene meno di 15 punti; una domanda su quattro si posiziona nelle fasce medio alta e alta, oltre i 20 punti.

Graf. 3) Bando ERP 2022 - Distribuzione per classi di punteggio delle domande



La quota di domanda a punteggio basso, si concentra soprattutto nella Terraferma; nella Venezia insulare invece, circa il 38% delle domande si posiziona nella fascia centrale, tra i 15 e i 19 punti.

Graf.4) Bando ERP 2022 - Distribuzione per classi di punteggio delle domande per zona



3 - Le condizioni di punteggio

Non sempre a punteggi più elevati corrispondono condizioni di disagio maggiormente critiche: questo dipende dalla capacità della legislazione di riconoscere le condizioni di disagio sociale e abitativo esistenti e di punteggiarle secondo un ordine di “gravità”.

Un esempio di miopia legislativa (sulla Legge Regionale regionale n. 39/2017 abbiamo scritto qui: https://www.urbanit.it/wp-content/uploads/2019/12/BP_Veclani_Wacogne.pdf) è il mancato riconoscimento dell’eccessiva onerosità del canone di locazione rispetto al reddito del nucleo: l’attuale normativa non prende in considerazione quel segmento di domanda caratterizzato da “povertà abitativa”, formato da nuclei per i quali il costo dell’affitto risulta eccessivo e tale da comprimere oltre misura le spese per i restanti consumi familiari, che tutte le indagini, (es. Istat, Banca d’Italia) danno in forte crescita e che genera una situazione sempre più diffusa di “morosità incolpevole”.

È invece parametrata in modo del tutto ridondante una condizione che non esprime alcun disagio - né socio economico, né abitativo - e cioè gli anni di residenza dei richiedenti: a quelli che risiedono o lavorano in regione da almeno 10 anni e fino a oltre 30, la normativa regionale attribuisce da 1 a 7 punti; il Comune di Venezia inoltre, ha utilizzato i punteggi a sua disposizione per parametrare particolari “condizioni integrative” di disagio locali, per premiare i nuclei residenti nel territorio comunale da almeno 15 anni e fino a oltre 25. Anche in questo caso il punteggio massimo è elevato, pari a 8 punti e cumulabile con il precedente.

Queste incongruenze appaiono chiaramente dall’analisi della distribuzione delle condizioni di punteggio riportate nella seguente tabella.

Tab.4) Bando ERP 2022 - Distribuzione delle condizioni di punteggio per zona

Condizioni di punteggio	Descrizione delle condizioni	Venezia e isole		Terraferma		Comune	
		Richiedenti	% richiedenti	Richiedenti	% richiedenti	Richiedenti	% richiedenti
Condizioni "soggettive"	Situazione economica disagiata	621	69,9%	1047	84,2%	1668	78,3%
	Presenza nel nucleo di persone anziane	107	12,0%	179	14,4%	286	13,4%
	Presenza nel nucleo di persone con disabilità	127	14,3%	293	23,6%	420	19,7%
	Genitore solo con figli a carico	136	15,3%	170	13,7%	306	14,4%
	Nuclei di nuova formazione e nubendi	45	5,1%	17	1,4%	62	2,9%
	Residenza in Veneto (da almeno 10 anni)	737	83,0%	928	74,7%	1665	78,1%
	Emigrati che rientrano in Italia	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Condizioni "oggettive"	Anzianità di collocazione nella graduatoria	168	18,9%	322	25,9%	490	23,0%
	Dimora precaria procurata dall'ass. pubblica	61	6,9%	183	14,7%	244	11,5%
	Coabitazione con altro o più nuclei familiari	30	3,4%	74	6,0%	104	4,9%
	Handicap motorio e barriere architettoniche	5	0,6%	10	0,8%	15	0,7%
	Alloggio sovraffollato (3-4 persone a vano)	3	0,3%	7	0,6%	10	0,5%
	Alloggio antigienico	6	0,7%	2	0,2%	8	0,4%
	Provvedimento esecutivo di sfratto	20	2,3%	30	2,4%	50	2,3%
	Mancanza di alloggio da almeno un anno	29	3,3%	39	3,1%	68	3,2%
Condizioni integrative comunali	Residenti a Venezia (da almeno 15 anni)	686	77,3%	686	55,2%	1372	64,4%

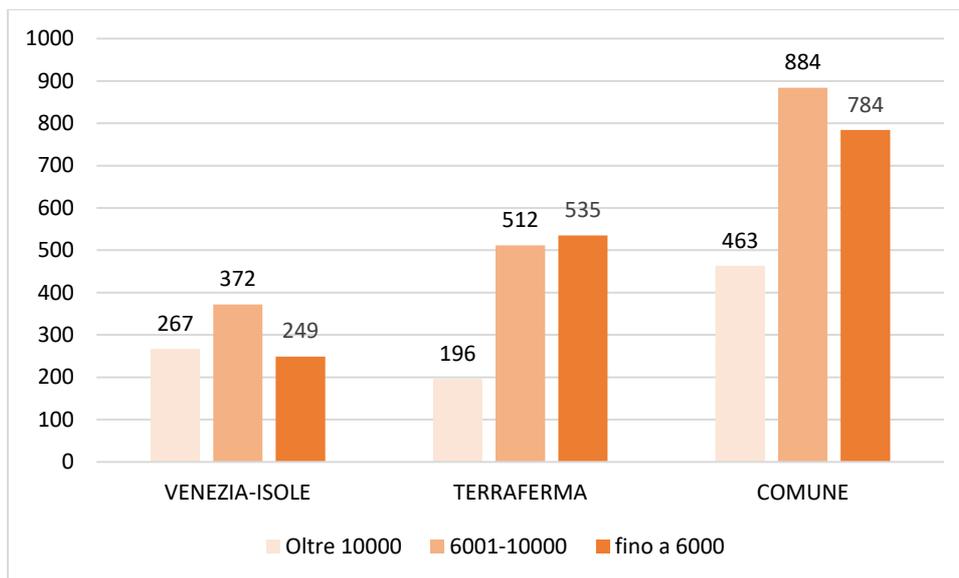
Anzitutto 78 nuclei richiedenti su 100, 84 su 100 in Terraferma, denunciano un ISEE-ERP familiare inferiore ai 10.000. euro annui, meno della metà di quello massimo richiesto per partecipare al bando di assegnazione. Questo dato diviene ancor più drammatico ove si considerino i nuclei che hanno un indicatore ISEE -ERP inferiore ai 6.000 euro annui,⁴ che sono quindi da considerare come nuclei poveri.

⁴ Questo valore fa riferimento alla soglia fissata dal “Regolamento regionale in materia di edilizia residenziale pubblica” dell’agosto 2018 per individuare i soggetti più deboli tra gli inquilini di ERP, cui applicare un affitto minimo “di protezione”, pari al 50% del valore dell’equo canone dell’alloggio e comunque non superiore all’8% dell’ISE-ERP familiare.

Sotto questa soglia ricadono 784 nuclei, il 37% di tutti i richiedenti. In particolare, la fascia di povertà si concentra nella Terraferma, con il 42% dei nuclei, mentre nella Venezia insulare è molto più contenuta e pari al 28%.

Sono invece 1.665 i nuclei che cumulano punteggi per lavoro o residenza in Veneto da almeno 10 anni e 1.372 nuclei per residenza a Venezia da almeno 15. In particolare, 844 nuclei per queste condizioni ottengono tra i 14 e i 15 punti; a Venezia rappresentano oltre la metà dei richiedenti.

Graf.5) Bando ERP 2022 - Classificazione dei richiedenti per classe di ISEE-ERP annuo e zona



Ma il dato su cui riflettere è che tra i 113 richiedenti che hanno più di 30 punti in graduatoria, e che sarebbero quindi in pole position per ottenere l'assegnazione di un'abitazione di ERP, 98 hanno ottenuto 14 o 15 punti per anni di residenza veneta/veneziana, poco meno della metà del punteggio totale attribuito, che garantisce la probabile assegnazione di un'abitazione.⁵

Tab.5) Bando ERP 2022 – Classi di punteggio per anni di residenza in Veneto e a Venezia, per zona

Punteggio per residenza in Veneto e a Venezia	VENEZIA-ISOLE	TERRAFERMA	COMUNE
2,0-5,9	104	323	427
6,0-9,9	163	224	387
10,0-13,9	61	106	167
14,0-15,0	486	358	844
Totale domande	888	1.243	2.131

⁵ Pochi dati per inquadrare il “peso” del punteggio per residenza: secondo la Legge Regionale 39/2017, un richiedente senza casa da almeno 1 anno “vale” 14 punti, uno sfrattato 12, un assistito in dimora precaria gestita dall'Assistenza Pubblica, 10 punti.

Il punteggio attribuito per gli anni di residenza in Veneto e a Venezia è quindi in grado di distorcere profondamente la graduatoria di ERP, rendendo aleatoria la possibilità del meccanismo di punteggio di ordinare la domanda secondo un ragionevole criterio di gravità del disagio socio economico e abitativo espresso dai richiedenti.

Alcune osservazioni sulla tipologia di famiglie in graduatoria: il 22% circa sono nuclei formati da un solo genitore con figli a carico; le coppie di recente formazione rappresentano invece appena il 3% dei richiedenti.

Oltre alle insufficienze reddituali, i nuclei richiedenti sono caratterizzati da una forte incidenza di presenza di disabili o di portatori di handicap, il 20% circa, concentrati in Terraferma; la presenza di persone anziane nel nucleo è invece relativamente contenuta e coinvolge il 15% dei richiedenti, una quota molto inferiore rispetto al loro peso sui residenti.

Tra le cosiddette “condizioni oggettive”, suscitano particolare allarme le situazioni di esclusione abitativa – i richiedenti senza casa da almeno un anno e/o ospitati in dimore procurate a titolo precario dalla Pubblica Assistenza - che nel Comune sono 312, il 15% di tutti i richiedenti, un peso sostanzialmente analogo a quello della graduatoria 2020, quando erano 332.

Si dimezzano invece rispetto alla graduatoria 2020 le condizioni di disagio abitativo dovute a coabitazione forzata con altro nucleo, barriere architettoniche in presenza di handicap motorio, sovraffollamento, antigienicità dell’abitazione. Con l’eccezione della coabitazione, già nel 2020 queste condizioni coinvolgevano una quota di richiedenti prossima allo zero. Si tratta infatti di punteggi che esprimono condizioni abitative ancora molto diffuse negli anni ’70 del Novecento, quando sono stati elaborati, ma che non hanno alcuna relazione, se non del tutto marginale, con la condizione abitativa attuale nel Veneto.⁶

I provvedimenti esecutivi di sfratto coinvolgono 50 nuclei, il 2,3%. Già avevamo segnalato nell’analisi delle graduatorie 2020 che questa condizione aveva perso molto della sua rilevanza rispetto alle graduatorie precedenti, quando era la condizione più frequente tra i richiedenti. Nel giro di tre anni questa tendenza si riconferma: nella graduatoria 2023 i punteggi per sfratto si sono dimezzati rispetto ai 108 del 2020

Le condizioni socio sanitarie e abitative peggiorano sensibilmente in funzione dell’ISEE-ERP del nucleo: il 53% dei nuclei formati da un solo genitore con figli a carico, o con presenza di disabilità o handicap hanno un’ISEE-ERP inferiore ai 6.000 euro.

Ancora più evidente è la relazione tra povertà ed esclusione abitativa: tra i senza casa o tra gli ospiti in dimore precarie messe a disposizione dalla Assistenza Pubblica, il 57% ricadono nella fascia più bassa di ISEE-ERP.

⁶ Si fa riferimento in particolare al sovraffollamento da 3 o 4 persone a vano e all’antigienicità dell’abitazione certificata dall’Asl. Si rimanda anche in questo caso al *Bando di concorso per l’assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica anno 2022*.

Tab.6) Relazione tra insufficienze reddituali e condizioni socio sanitarie e abitative dei richiedenti

Classe ISEE-ERP	Richiedenti	Genitore solo con figli a carico	Presenza nel nucleo di persone disabili	Presenza nel nucleo di persone anziane	Dimora precaria o senza casa da 1 anno	Coabitazione con altro nucleo
Oltre 10000	463 21,7%	31 10,1%	57 13,6%	98 34,3%	30 9,6%	19 18,3%
6001-10000	884 41,5%	114 37,3%	126 30,0%	120 42,0%	106 34,0%	42 40,4%
fino a 6000	784 36,8%	161 52,6%	237 56,4%	68 23,8%	176 56,4%	43 41,3%
Totale domande	2131 100,0%	306 100,0%	420 100,0%	286 100,0%	312 100,0%	104 100,0%

4. Le prospettive di assegnazione

Secondo le dichiarazioni rilasciate alla stampa locale dall'assessore alla Coesione Sociale di Venezia, entro gennaio 2024 saranno disponibili per nuove assegnazioni 68 alloggi comunali. A questi si aggiungeranno altri 72 alloggi Ater a partire da marzo 2024.

Tab 7 – Alloggi comunali e Ater disponibili per nuove assegnazioni

Assegnazioni	VENEZIA-IOLE	TERRAFERMA	COMUNE
Entro dicembre 2023- gennaio 2024	47	21	68
Da marzo 2024	23	49	72
Totale	70	70	140

Un numero decisamente modesto, che però sarà di molto incrementato, sempre secondo dichiarazioni dell'assessore, grazie all'approvazione del cosiddetto "Piano casa" del comune, che consentirà il recupero e la successiva assegnazione di circa 300-400 alloggi comunali entro il 2026, metà dei quali da destinare ai bandi di Edilizia Residenziale Pubblica e metà al Social Housing.

Per l'ERP saranno quindi circa 150-200 gli alloggi comunali disponibili in un triennio, una media annua di 50 ai 70 alloggi. Non è detto però siano tutti assegnati ai richiedenti collocati nell'attuale graduatoria, che secondo la L.R. 39/2017 rimane in vigore un anno: i primi interventi di recupero degli alloggi da riassegnare dovrebbero infatti partire a novembre 2024 e ultimarsi entro il 2026.

Per il momento, queste sono le uniche informazioni disponibili sulle assegnazioni di alloggi ERP (da verificare, quando sarà possibile analizzare i dati ufficiali forniti dagli enti gestori): non suscitano grandi aspettative di ridimensionamento della domanda sociale abitativa.