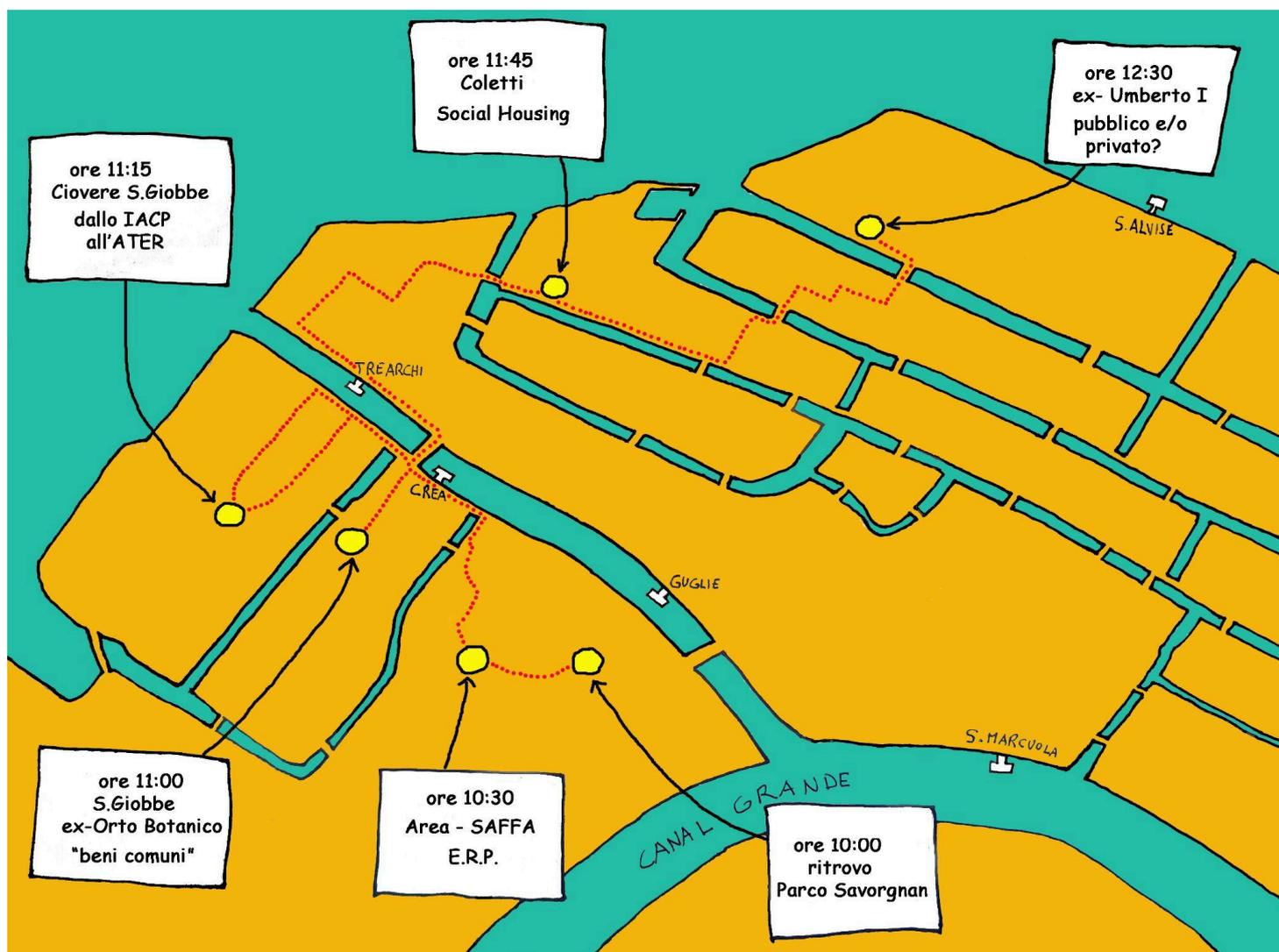


La casa ha bisogno di cura!

C.U.R.A. Cannaregio

29 maggio 2021



DOSSIER

a cura di OCIO

Introduzione: una Camminata Urbana di Riappropriazione dell'Abitare per Cannaregio

Camminare insieme attraverso i sestieri, uno dopo l'altro, per aprire gli occhi sui luoghi dell'abitare a Venezia; è un po' questo il proposito di queste passeggiate. Dopo la Giudecca, Castello (rispettivamente a maggio e a ottobre 2019) e Dorsoduro (ottobre 2020), ora è il turno di Cannaregio, il più popolato -- 14.704 residenti al 31/12/2020 secondo l'Ufficio Statistica del Comune, contro 10.604 per Castello.

L'Osservatorio Civico sulla casa e la residenza - Venezia (OCIO) si costituisce nel 2018 come esito di un percorso di incontri e di confronto in città, realizzati con il metodo dell'autoformazione e della partecipazione. Intende analizzare la questione abitativa nella Venezia insulare (città storica + isole) e recuperare, almeno in parte, l'eredità dell'Osservatorio Casa attivo in seno al Comune dalla metà degli anni '90 fino al 2012. Vi partecipano singoli cittadini e alcuni ricercatori e vuole rappresentare un luogo materiale e virtuale di confronto, analisi e di proposta. Uno dei primi strumenti realizzati è la piattaforma web ocio-venezia.it - di tipo collaborativo - che consente di raccogliere quanto elaborato e di inserire dati, materiali e strumenti utili e necessari all'analisi e all'elaborazione di proposte.

[facebook.com.ocio.venezia](https://www.facebook.com/ocio.venezia)

www.ocio-venezia.it

mail.veneziainrete@gmail.com

TAPPE

Tappa 1 | L'area ex Saffa, uno degli ultimi interventi di Edilizia residenziale pubblica del Comune

Tappa 2 | L'ex Orto Botanico, tra interventi e progetti mai concretizzati

Tappa 3 | L'ex Istituto Coletti, quando Edilizia Residenziale Sociale e Patti Territoriali funzionano?

Tappa 4 | Chiovere - dallo IACP all'ATER

Tappa 5 | L'area ex Umberto I: un progetto pubblico per un'area di proprietà pubblica con fondi privati?

Appendice | L'ex Caserma Manin - residenza Crociferi - Combo Venezia

Tappa 1 | L'area ex Saffa, uno degli ultimi interventi di Edilizia residenziale pubblica del Comune

L'area, nei primi del '900, ospitava una fabbrica di fiammiferi della società SAFFA (Società Anonima Fabbriche Fiammiferi ed Affini), già ditta Baschiera, la cui attività cessò negli anni '50 in quanto venne trasferita a Marghera.

I 192 alloggi (distribuiti in 6 edifici) sono stati realizzati con fondi della Legge Speciale in due fasi: 1981-85 e 1998-2001, su progetto dell'architetto Vittorio Gregotti. Si tratta dell'ultimo grande intervento di ERP nella città antica di Venezia.

Da allora - con rare eccezioni, le ex Conterie a Murano - il Comune si è limitato alla manutenzione del proprio patrimonio, utilizzando finanziamenti statali (Legge Speciale) e comunitari (PON Metro).

Ma come si è costituito il patrimonio ERP nel sestiere di Cannaregio?

Il prospetto dei tre periodi di intervento:

1. Commissione Case sane ed economiche
 - 1906: Ciovèrè S. Leonardo, 8 fabbricati per 93 appartamenti
 - 1905-1907: Ciovèrè S. Giobbe**, 8 edifici, per 65 appartamenti
 - 1906: Gesuiti, 11 fabbricati per 114 appartamenti

2. IACP (allora Istituto fascista autonomo case popolari)
 - 1920s: Calle delle Conterie a S. Girolamo, 3 edifici per 120 appartamenti
 - 1929: Sacca S. Girolamo (Baia del re), 7 edifici per 224 appartamenti
 - 1920s: Madonna de l'Orto, 9 fabbricati per 135 appartamenti

3. Comune di Venezia (Legge speciale; leggi per l'emergenza sfratti)
 - 1981-85 e 1998-2001: Area Saffa, 6 fabbricati per circa 200 appartamenti**
 - 1987-1990: Istituto San Marco, circa 47 appartamenti

Attualmente sono presenti 979 alloggi ERP nel sestiere, di cui 615 gestiti da ATER e 364 dal Comune

Tappa 2 | L'ex Orto Botanico, tra interventi e progetti mai concretizzati

Un tempo occupata dall'“Imperial Regio Orto Botanico di Venezia”, l'area fu oggetto di diverse trattative e cessioni alla fine dell'Ottocento e ospitò per qualche decennio un silurificio, prima di passare a quella che sarebbe poi diventata Enel per un secolo.

Acquisita nel 2007 tramite asta dalla società San Giobbe srl, l'area ex Orto Botanico-ex Enel è stata poi coinvolta nelle vicende giudiziarie che hanno interessato l'imprenditore Giuseppe Malaspina, lo stesso che tramite un'altra società aveva acquisito anche Ca' Sagredo, adibita ad hotel di lusso. Fallite le diverse componenti del gruppo Malaspina, al centro di un processo tuttora in corso, sono poi state rilevate dal gruppo Marseglia, già proprietario del Hilton Molino Stucky e quindi ora anche dell'ex Orto Botanico.

Nel frattempo l'area è stata oggetto di un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica adottato dal Consiglio Comunale nel 2004 e di una successiva convenzione con la San Giobbe srl, i quali prevedono in particolare:

- la demolizione di alcuni, e il recupero di altri edifici ottocenteschi (per rispettivamente 3.000 e 6.600 mc circa), di cui uno destinato ad attrezzatura scolastica, in dotazione al Comune;
- nuove edificazioni per una superficie lorda di 12.000 mq (e un volume di 51.000 mc circa) da destinare prevalentemente alla residenza, di cui un 20% in regime convenzionato;
- la riorganizzazione degli spazi aperti da destinare ad uso pubblico e la creazione di un nuovo sistema di collegamenti tra l'area ora inaccessibile, campo S. Giobbe e il campus universitario ora in corso di completamento.

Quasi dieci anni dopo l'inizio dei lavori, interrotti dalla procedura fallimentare che ha interessato la San Giobbe srl prima del recente cambio di proprietà, e dopo un'assemblea pubblica e una petizione, il Comune ha riconfermato la convenzione urbanistica relativa al P.I.R.U. per altri 3 anni. Rimangono la destinazione d'uso residenziale... e lo stato di abbandono.

Tappa 3 | L'ex Istituto Coletti, quando Edilizia Residenziale Sociale e Patti Territoriali funzionano?

Il complesso sito in Cannaregio 2991, edificato nell'Ottocento dall'Opera Pia Istituti Riuniti Patronato di Castello e Carlo Coletti, ha mantenuto la funzione scolastica per più di un secolo.

Di concerto con il Comune, che vi ha contribuito economicamente con fondi della legislazione speciale, l'Opera Pia ha recentemente ristrutturato il complesso, realizzandovi 71 alloggi da assegnare in locazione per almeno 15 anni. Al relativo bando, pubblicato dal Comune nel 2016 con criteri "favorendo i giovani e le giovani coppie", sono state presentate oltre 700 domande, di cui 400 classificate.

I canoni sono calcolati, sulla base dell'Accordo territoriale per Venezia (siglato nel 2018 tra il Comune e le associazioni degli inquilini e dei proprietari), secondo i seguenti parametri:

- Zona Omogenea 3 (Cannaregio Nord);
- canone massimo subfascia 3;
- incremento del 10% per immobili ristrutturati da meno di 10 anni;
- incremento del 6% per la durata contrattuale (oltre i 6 anni).

Nel 2019 l'Opera Pia Coletti è stata incorporata nell'I.R.E., ora I.P.A.V. (Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane), uno degli IPAB (Istituti Pubblici di Assistenza e Beneficenza) più importanti del Veneto.

Tappa 4 | Chiovere - dallo IACP all'ATER

Le Ciovère di S. Giobbe sono edificate dalla la Commissione per le case sane ed economiche, un ente autonomo istituito nel 1893, costituito da Municipio e Cassa di Risparmio che gestiva i fondi destinati alla costruzione di case, le quali diventano proprietà municipale e il cui reddito serviva a finanziare altre costruzioni.

Con la costituzione nel 1914 dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) il Comune decide di trasferire al nuovo istituto alcune aree fabbricabili e 686 alloggi costruiti dalla Commissione a Venezia: tra questi, il complesso di San Giobbe: 8 edifici per un totale di 65 alloggi, realizzati dall'ingegnere Francesco Marsich.

Con la legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, la Regione Veneto ha trasformato gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (I.A.C.P.) in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) che ne gestiscono il patrimonio.

Oggi le Ciovère - tra i 615 alloggi gestiti dall'ATER nel sestiere di Cannaregio - sono un esempio del disinvestimento nell'ERP da parte dello Stato: nessuna manutenzione da anni, abitazioni degradate e sfitte.

Anche per la città insulare possiamo realisticamente stimare che attualmente gli alloggi sfitti siano almeno pari a quelli contabilizzati nella Città metropolitana, e cioè 1 su 5.

Tappa 5 | L'area ex Umberto I: un progetto pubblico per un'area di proprietà pubblica con fondi privati?

Il complesso, sorto alla fine dell'800 in un'area precedentemente usata per esercitazioni militari, ospitò un ospedale pediatrico, e successivamente funzioni sportive e sanitarie.

Nel 2011 la Giunta (assessore all'Urbanistica Ezio Micelli) approva il Piano particolareggiato per quest'area, di sua proprietà, per la realizzazione di un nuovo quartiere "che mira al rilancio complessivo di questa parte della città con un mix funzionale, tenendo conto in particolare delle esigenze del cosiddetto 'ceto medio'". Il relativo Progetto preliminare, confermato dal Piano di Assetto del Territorio, prevede in sostanza:

- la realizzazione di nuove edificazioni per circa 20.000 mc da destinare a servizi socio-sanitari e residenza, di cui una parte in "social housing" (edilizia convenzionata) e un'altra a libero mercato, per superfici complessive rispettive di 2.700 e 2.220 mq;
- il recupero dei padiglioni ospedalieri sempre a fini residenziali (a libero mercato);
- la sistemazione delle aree verdi e dei percorsi pubblici;
- la demolizione e ricostruzione della palestra.

I costi dell'intervento complessivo sono stati stimati a quasi 16.000.000€, che andrebbero coperti dalla cessione a privati di una parte degli alloggi da realizzare.

Nessuna convenzione urbanistica è stata stipulata ad oggi e il complesso è inserito nella categoria "opportunità" sul sito dell'Agenzia Sviluppo Venezia, che fa capo al Comune.

Appendice | L'ex Caserma Manin/residenza Crociferi/Combo

>>2006

La fondazione IUAV viene costituita dall'ex luav Immobiliare srl

>>2007

Comune, IUAV e Fondazione IUAV e Ca' Foscari sottoscrivono un Protocollo d'intesa per l'utilizzo dell'ex Caserma Manin, che prevede (in sostanza) una duplice concessione per 40 anni, per la parte più ampia alla Fondazione di Venezia, destinata a residenza per studenti e ricercatori universitari, e per una parte minore a Immobiliare Veneziana, partecipata del Comune, destinata ad alloggi ad affitto sociale.

I lavori sono co-finanziati dalla Fondazione IUAV e dalla Regione attraverso l'ESU, mentre la Fondazione di Venezia si fa carico degli oneri di progettazione (curata da IUAV Studi & Progetti – ISP -S.r.l.).

>> 2010

Fondazione IUAV stipula un contratto con l'ATI Sacaim-Salmistrari per le opere di recupero dell'immobile

>> 2011

Il Consiglio Comunale delibera di trasferire la porzione concessa a IVE a Fondazione IUAV, e di destinarla a studenti e ricercatori; la stessa delibera prevede la riconversione dell'edificio "B" delle ex Conterie a Murano da residenza studentesca a residenza per affitto sociale.

Fondazione IUAV presenta al MIUR il progetto esecutivo (approvato nel 2015...)

>> 2015

Convenzione Fondazione luav-MIUR per l'erogazione del cofinanziamento per la realizzazione del II stralcio dei lavori di recupero

>> 2016

La gestione della residenza viene assegnata a We_Gastameco (con sede a Bologna)

>> 2017

Vengono completati i lavori "di miglioramento e adeguamento" (cioè di scompartimento?) per aumentare da 106 a 153 i posti letto "diritto allo studio" (individuati secondo criteri regionali dalle graduatorie ESU)

La gestione del complesso passa da We_Gastameco a Combo Srl. Con sede a Torino, la società nel suo ultimo bilancio pubblicato (2019) riporta un range di fatturato 'tra 1.500.000 e 3.000.000€; rispetto al 2017 il fatturato della società è aumentato del 746,54%, mentre il capitale sociale è rimasto invariato

>> 2021

Combo propone l'"esperienza" "VIVI LA CITTÀ COME UN LOCAL"; offre ancora 255 camere... non solo a studenti e ricercatori