

***Le ATER venete e la CRISI
della gestione del patrimonio
pubblico***

Ocio

Fonti utilizzate



Elaborazioni di Ocio sui dati di bilancio
delle **ATER** del Veneto, 2020



Regione Veneto, *Dossier - Le Ater del Veneto,*
alcuni dati. Edizioni 2024 e 2025

Ocio

Patrimonio di proprietà delle ATER del Veneto: 2020-2024

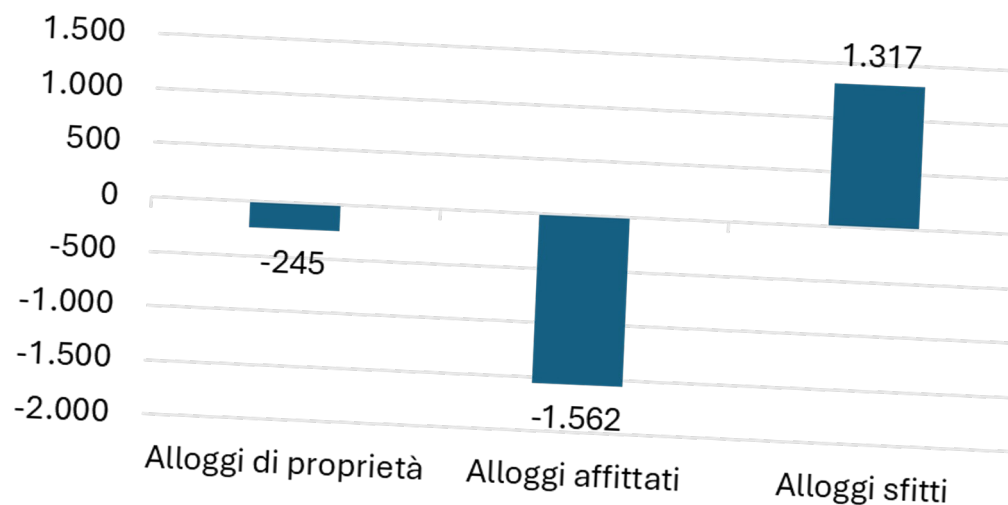
Le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Veneto sono proprietarie, al 31.12.2024, di **36.190 alloggi**.

- 28.704 sono gli alloggi affittati
- 7.486 sono invece quelli sfitti, in gran parte perché in cattivo stato manutentivo.

REGIONE	ANNO	
	2020	2024
Alloggi di proprietà	36.435	36.190
Alloggi affittati	30.266	28.704
Alloggi sfitti	6.169	7.486
% alloggi sfitti	16,9%	20,7%

Variazione 2020-2024 del patrimonio delle ATER

Rispetto al 2020, gli alloggi in proprietà sono diminuiti di 245 unità, nonostante le nuove realizzazioni, a causa soprattutto delle politiche di vendita degli alloggi: nel biennio 2023-24 le ATER venete hanno acquisito al patrimonio 50 nuovi alloggi ma ne hanno alienati 255, con una perdita di 205 alloggi.

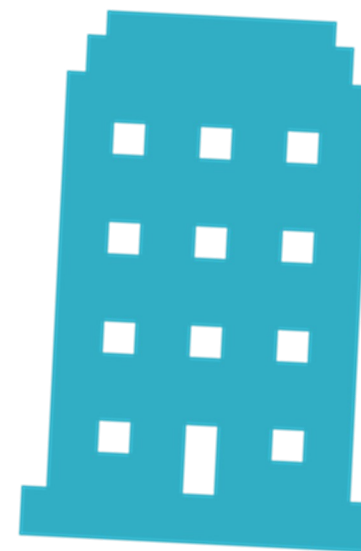


Variazione 2020-2024 del patrimonio delle ATER

Degli alloggi alienati, solo 38 sono stati ceduti agli inquilini; ne deduciamo che 217 erano vuoti e sono stati quindi venduti all'asta.

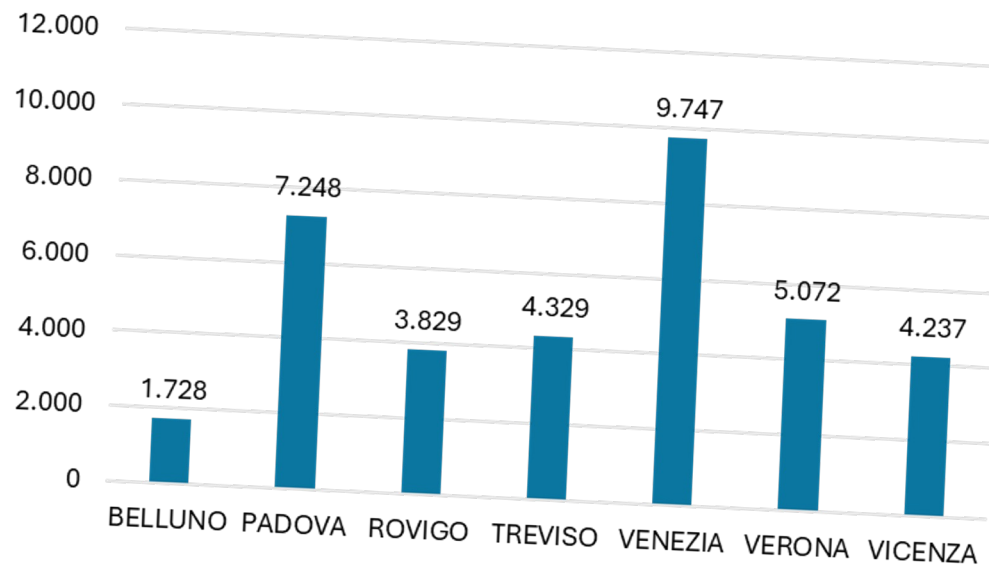
Il patrimonio SFITTO è invece aumentato di 1.317 alloggi.

Conseguentemente, il patrimonio affittato tra il 2020 e il 2024 è diminuito di 1.562 alloggi, circa 400 alloggi in meno in media ogni anno.



La distribuzione provinciale del patrimonio

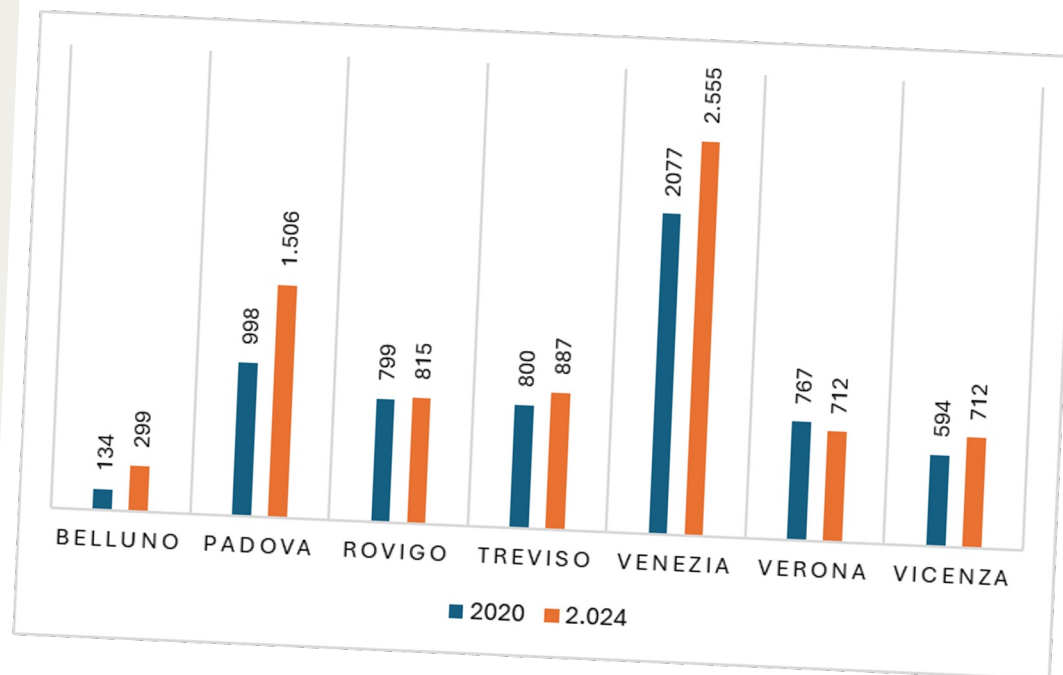
Il patrimonio di proprietà delle Ater si concentra per poco meno della metà nella Città Metropolitana di Venezia e nella Provincia di Padova, dove si localizzano **16.995** alloggi.



Alloggi pubblici sfitti al 2020 e al 2024

Sono anche le due aree della Regione nelle quali gli alloggi sfitti evidenziano i valori assoluti più elevati e le quote maggiori sul totale del patrimonio di proprietà, pari al 26% a Venezia e al 21% a Padova.

Tra il 2020 e il 2024, le ATER di Venezia e Padova incrementano il patrimonio sfitto di 986 alloggi, il 75% dell'aumento complessivo regionale.



PROVINCE	Alloggi di proprietà	Stato di conservazione del patrimonio	Somme necessarie per il recupero del patrimonio degradato (milioni di euro)
BELLUNO	1.728	B	51
PADOVA	7.248	D	100
ROVIGO	3.829	C	200
TREVISO	4.329	C	87,27
VENEZIA	9.747	D	318
VERONA	5.072	B	80
VICENZA	4.237	D	120
REGIONE	36.190		956,27

Avvertenze fornite per la lettura dei dati riportati nel Dossier: Si invita a cautela nel confronto tra i dati forniti dalle diverse ATER, in quanto è possibile che gli Enti abbiano utilizzato metodologia di stime diverse per l'esposizione di taluni valori, nonché che abbiano riportato dati riferiti a insiemi non sempre direttamente confrontabili.

A= Stato di conservazione buono o molto buono. Necessari normali interventi manutentivi.

B= Stato di conservazione discreto. Solo parte del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari

C= Scarso stato di conservazione: una quota considerevole del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari.

D= Cattivo stato di conservazione. Una quota elevata del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari.

Stato di conservazione del patrimonio:

2024

«Il patrimonio immobiliare di proprietà o gestito da ATER non è per qualità e numero degli alloggi sufficiente a far fronte alla domanda abitativa delle persone in maggiore difficoltà economica. Devono essere acquisiti nuovi alloggi e sistemati molti di quelli esistenti.»

Giudizio sintetico espresso da tutte le ATER del Veneto sullo stato del patrimonio abitativo gestito, in Regione Veneto, *Dossier - Le Ater del Veneto, alcuni dati. Edizione 2024.*



La valutazione che le ATER venete danno dello stato di conservazione del proprio patrimonio è realistica e impietosa: una quota molto consistente degli alloggi richiederebbe interventi manutentivi straordinari.

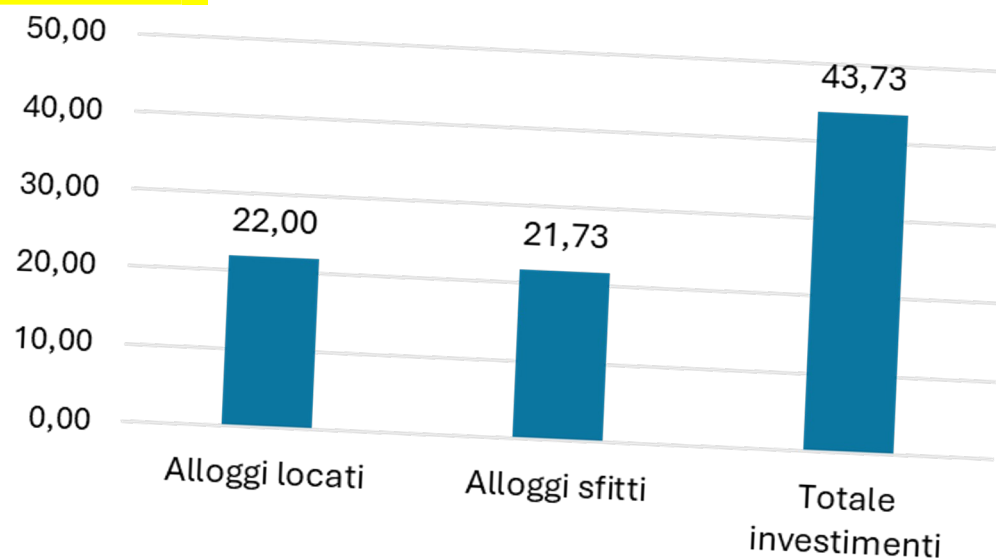


Pur con le dovute precauzioni, il fabbisogno finanziario necessario per il recupero del patrimonio degradato regionale è stimato, dalle stesse ATER, in poco meno di un miliardo di euro, cifra imponente che richiederebbe uno sforzo economico straordinario, in primo luogo da parte della Regione Veneto.

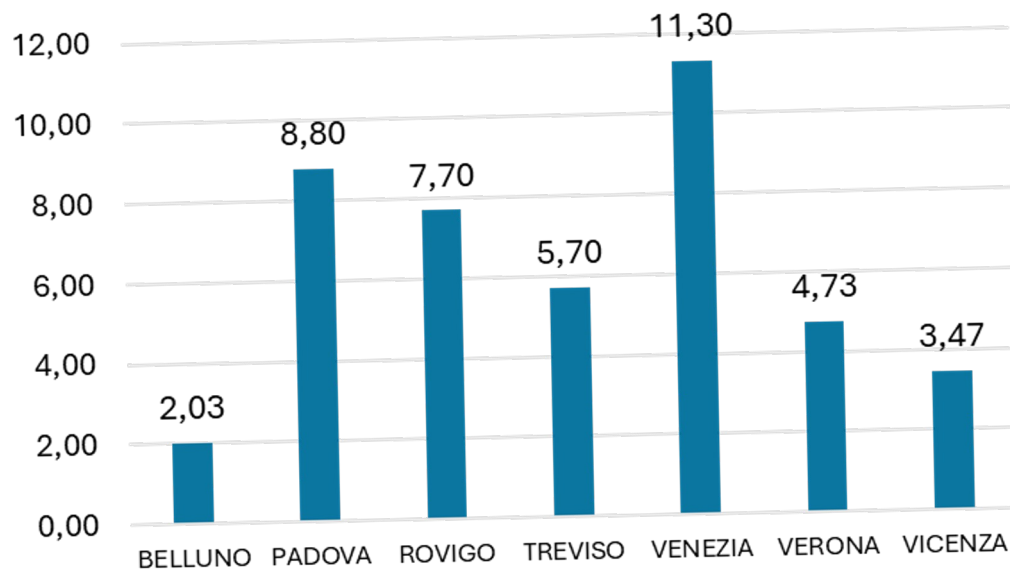
OCIO-VENEZIA

Investimenti per il recupero del patrimonio: biennio 2023- 24

Nel biennio 2023-2024 le Ater del Veneto hanno investito nel recupero del patrimonio degradato 44 milioni di euro, suddivisi equamente in interventi per la rimessa a reddito del patrimonio abitativo sfitto e per il recupero del patrimonio locato, sia di manutenzione ordinaria su segnalazione degli inquilini, che di manutenzione straordinaria, in particolare di efficientamento energetico degli edifici.



La distribuzione territoriale degli investimenti

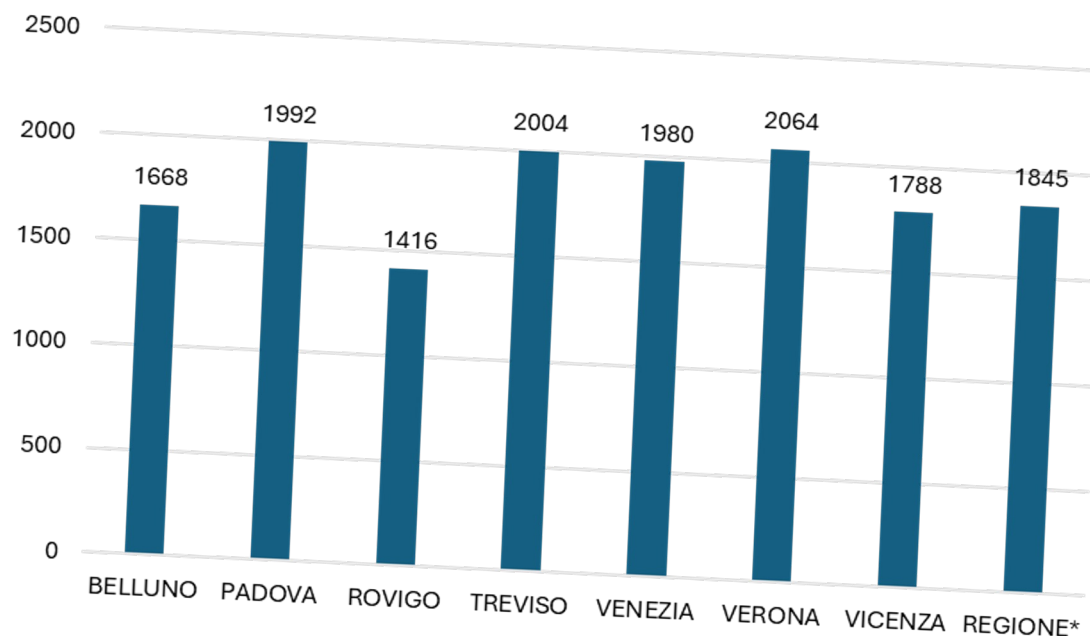


Appare del tutto evidente che gli investimenti messi in campo non solo sono del tutto insufficienti rispetto al fabbisogno stimato, ma risultano anche talmente inadeguati da non riuscire nemmeno a evitare il continuo aumento negli ultimi anni degli alloggi sfitti perché inabitabili.

Canone medio annuo teorico dovuto dagli inquilini

Il canone di locazione degli alloggi ERP è calcolato sui parametri dell'equo canone e graduato sulla base della capacità economica degli inquilini.

L'utenza delle ATER è in gran parte costituito da famiglie a basso reddito, quindi il canone medio annuo teorico dovuto è molto ridotto e tale da non poter garantire un monte fitti in grado di coprire, oltre alle spese di gestione delle Aziende, anche i costi per la tutela e la salvaguardia del patrimonio.



Domande nelle graduatorie di ERP* nel 2024	12.974
Alloggi di proprietà Ater assegnati nel 2023-2024	2.106
Quota di domande soddisfatte	16,2%

*il dato sulla domanda è probabilmente sottovalutato in quanto tiene conto solo delle graduatorie attive nel 2024, e da valutare con cautela a causa delle modalità difformi di raccolta delle informazioni da parte delle diverse Ater.

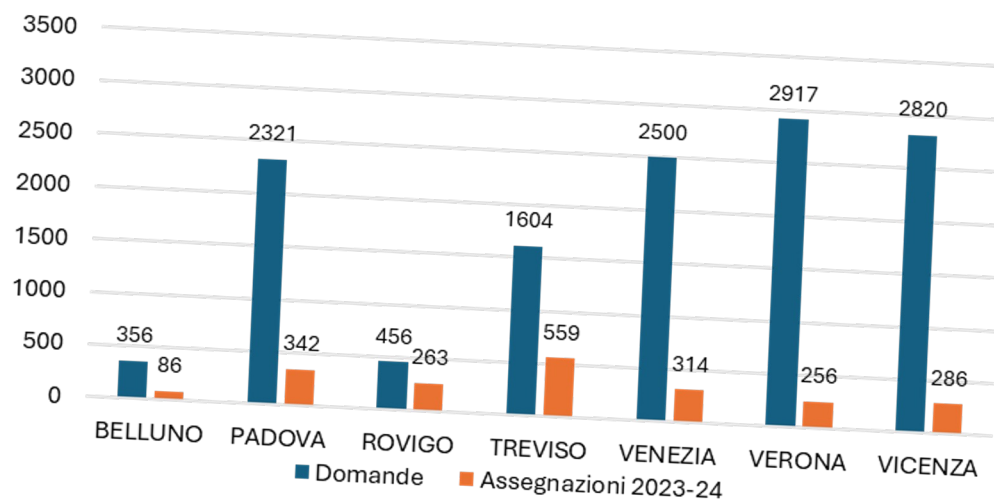
Nel corso del 2023 e del 2024 (il biennio è in genere il periodo di validità delle graduatorie) le assegnazioni di alloggi di proprietà delle ATER sono state 2.106, a fronte di 12.974 richiedenti di un alloggio di ERP*.

Il Tasso di copertura della domanda è stato del 16,2%, una quota molto modesta e probabilmente insufficiente anche a soddisfare le domande espresse da richiedenti in condizioni socio economiche e abitative gravi.

**La domanda di ERP e
le assegnazioni**

Distribuzione territoriale delle domande e delle assegnazioni

Sotto la soglia di assegnazione media regionale si collocano le ATER dove maggiore è la presenza di domande di ERP: Venezia, Padova, Verona, Vicenza. Sarebbe interessante saper se questa «anomalia» sia dovuta a una distorta distribuzione dei finanziamenti regionali, o a una maggiore rapidità e capacità di spesa o, più banalmente, a differenti modalità di raccolta delle informazioni.





Predisporre un piano pluriennale di intervento per il recupero del patrimonio abitativo pubblico degradato e per un suo ampliamento, finanziato da risorse comunitarie, statali e regionali.

Un primo passo per garantire perlomeno le risorse per la manutenzione del patrimonio, può essere la copertura con risorse regionali della differenza tra il fitto calcolato sui parametri dell'equo canone (base di riferimento per la definizione dei canoni di ERP) e la quota parte versata dalle famiglie a basso reddito sulla base della loro capacità economica.

Priorità per invertire la rotta

Occhio



Vendere per ampliare e migliorare il patrimonio residenziale pubblico, obiettivo da sempre dichiarato per giustificare l'alienazione delle abitazioni di ERP è sempre meno credibile; va quindi bloccata la cessione di alloggi, in particolare se localizzati in comuni ad alta tensione abitativa.

Priorità per invertire la rotta

Ocio



Questi interventi vanno inseriti all'interno di una politica regionale più generale **per la CASA**



Alcuni punti irrinunciabili sono stati riportati da OCIO, qui:
<https://ocio-venezia.it/report/un-ocio-sulle-elezioni-regionali>

Una politica regionale per la CASA

OCIO