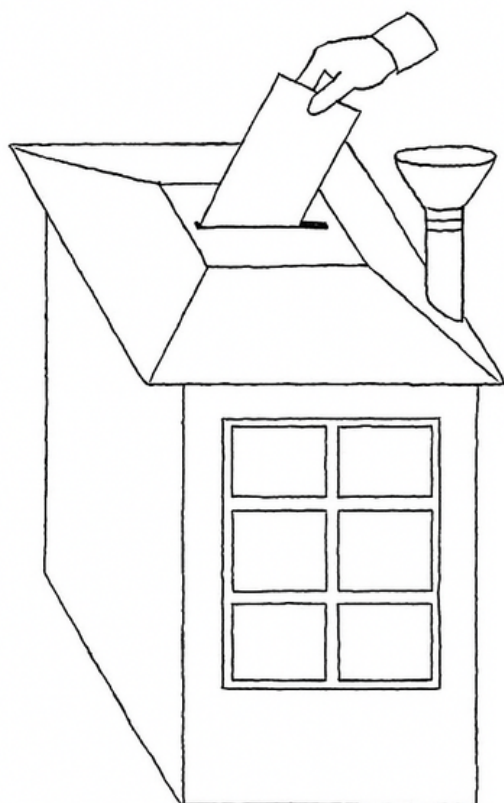


Un **Ocio** sulle elezioni comunali a Venezia



Breve sintesi di cosa può fare
il comune di Venezia per il diritto all'abitare
in vista delle Elezioni Comunali 2026

1. COSTITUZIONE DI UN OSSERVATORIO CASA COMUNALE

⇒ Lo stato di fatto

Fino al 2012 è stato attivo l'Osservatorio casa del Comune di Venezia, nato nella metà degli anni Novanta e finanziato con i contributi della Legge Speciale. Dal 1994 al 2012 ha prodotto diversi studi e analisi relativi alla situazione abitativa veneziana, indicando anche le azioni da intraprendere per risolvere le principali criticità. Con la gestione commissariale l'Osservatorio è stato definitivamente chiuso. Le successive amministrazioni non hanno ritenuto di doverlo ricostituire.

● La proposta

Va ripristinato un **Osservatorio comunale sulla casa**, quale strumento conoscitivo sistematico e permanente per sostenere le politiche abitative dell'amministrazione e affiancare i processi decisionali sulla base di analisi e dati. Per poter svolgere questa funzione deve essere dotato di personale e risorse adeguate e stabili nel tempo.

L'Osservatorio sulla casa comunale dovrebbe mettere a disposizione dell'amministrazione, degli abitanti e degli operatori economici, dei quadri conoscitivi tali da:

- a) rappresentare e interpretare la condizione abitativa all'interno del territorio comunale, di tracciare le trasformazioni nel tempo, riconoscere l'articolazione complessa della domanda sociale e del disagio abitativo;
- b) costruire e proporre politiche mirate in risposta della domanda sociale in ragione delle dinamiche del sistema abitativo;
- c) valutare l'efficacia dei provvedimenti di politica abitativa adottati o che si intendano assumere.

Inoltre, l'Osservatorio dovrebbe istituire al proprio interno:

- d) l'**Anagrafe degli alloggi inoccupati** per censire gli alloggi vuoti in città, ricostruire le proprietà e i motivi per i quali sono inoccupati.

2. GESTIONE E ASSEGNAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

⇒ Lo stato di fatto

a) La domanda sociale abitativa

Nel Comune di Venezia la domanda abitativa si caratterizza per una forte articolazione che travalica i tradizionali confini dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e coinvolge anche fasce sociali escluse dall'accesso ad un mercato abitativo privato sempre più caratterizzato dalla contrazione dell'offerta di affitto stabile e dal forte aumento dei costi delle locazioni, trainati dalla continua espansione dell'affitto a breve termine.

Anche come conseguenza della limitata offerta di abitazioni pubbliche, i richiedenti collocati nelle graduatorie di edilizia residenziale pubblica, dal 2020 continuano a mantenersi intorno alle 2.000 unità e presentano condizioni di disagio abitativo molto critiche.

Nella graduatoria provvisoria del 2025, sui 2.251 richiedenti:

- 517 sono poveri, con un ISEE inferiore a 6.000 euro l'anno;
- 274 richiedenti sono ospitati in dimore precarie procurate dalla Pubblica Assistenza o sono senza casa da almeno un anno;
- altri 54 hanno ricevuto un provvedimento di sfratto esecutivo;
- altri 328 vivono in situazioni di forte disagio abitativo (coabitazione forzata, alloggio antigienico o sovraffollato, ecc.).

La domanda di abitazioni a canone di *Social Housing* (Edilizia Residenziale Sociale), destinate secondo l'amministrazione a un "ceto medio" non più solvibile sul mercato privato delle locazioni, ha coinvolto nel 2025 circa 1200 richiedenti. Tra questi però, poco meno di 2/3 denunciano un ISEE inferiore a 15 mila euro annui, del tutto compatibile con l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma sono spinti anche verso questa tipologia di abitazioni, molto più onerosa, dalla scarsa offerta di alloggi popolari. Questa scarsità è stata accentuata dalla decisione del Comune di sospendere le assegnazioni dall'aprile 2024, in seguito alla decisione della Corte costituzionale di dichiarare illegittimo il requisito della residenza almeno quinquennale in Veneto per poter partecipare ai bandi di assegnazione.

Un'ulteriore tipologia di domanda è rappresentata dalle cosiddette situazioni di emergenza abitativa, cui la Legge regionale n. 39/2017 destina una quota del 10% del totale di assegnazioni annue, giudicata dal Comune del tutto insufficiente.

b) Il patrimonio immobiliare comunale

Le abitazioni di proprietà comunale sono 5.408, di queste 1143, pari al 21% del patrimonio totale, risultano non assegnate.

Tra il 1994 e il 2014 il Comune ha ampliato il proprio patrimonio di 1.343 alloggi, acquisiti con i fondi stanziati dalla Legge Speciale e da altre risorse nazionali, integrate da finanziamenti regionali e comunali.

Dal 2015 invece il patrimonio comunale cala di circa 200 unità, perché l'Amministrazione comunale ha deciso di non investire sul suo ampliamento, nonostante i fondi messi a disposizione dal PNRR, dal PON Metro europeo e, in parte, dalla Legge Speciale.

Dal 2015 al 2025 l'Amministrazione comunale si è limitata a finanziare – in gran parte con fondi nazionali ed europei, comunque insufficienti – il recupero del patrimonio degradato e il riatto dello sfitto, che negli ultimi anni continua, comunque, a mantenersi intorno alle 1.000 unità immobiliari.

Gli alloggi sfitti recuperati rappresentano l'unica offerta abitativa messa a disposizione dei richiedenti di alloggio pubblico.

Inoltre, grazie a una deroga concessa dalla Regione Veneto negli anni '90 del Novecento, gli alloggi realizzati non a totale carico dello Stato, sono stati classificati come “non ERP”: non sono soggetti cioè alla normativa regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ma gestiti autonomamente dal Comune di Venezia. Si tratta di 3.110 alloggi sui 5.408 di proprietà comunale, che dal 2018, via via che si liberano sono riassegnati al “ceto medio” attraverso bandi a canone di Social Housing.

Il cosiddetto Social Housing è stato quindi attuato nell'ultimo decennio sottraendo abitazioni all'Edilizia Residenziale Pubblica destinata alla fascia di popolazione economicamente più fragile.

La proposta

a) Incremento dell'offerta abitativa pubblica

A fronte di una domanda sociale abitativa che non accenna a diminuire, deve essere riaffermato un impegno prioritario a tornare a investire nell'ampliamento del patrimonio abitativo.

I possibili interventi del Comune:

- acquisizione a titolo gratuito e la valorizzazione di edifici del Demanio dello Stato;
- acquisizione e ristrutturazione di edifici non residenziali nella Venezia insulare (come fatto nel passato ad.es alle ex Conterie, all'area Saffa, e come si potrebbe fare per la casa della Madonna Nicopeia al Lido);
- valorizzazione di edifici di proprietà di Enti controllati dal Comune (ad es. l'ex Casa di riposo di SS Giovanni e Paolo, per la quale esiste già un progetto di riconversione);

Questi interventi possono essere realizzati sia con finanziamenti pubblici e destinati all'ERP, sia mediante partenariato pubblico/privato finalizzato alla locazione di alloggi a un prezzo calmierato.

b) Manutenzione del patrimonio

Va condotta una stima realistica del fabbisogno manutentivo del patrimonio comunale e assicurato un incremento dei finanziamenti tale da riuscire a garantire, nel corso di 5 anni, una sostanziale riduzione dello sfitto e interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed energetica, attingendo sia a fondi europei e nazionali, sia fondi del bilancio comunale (la voce sostanzialmente assente nelle ultime consiliature).

c) Bandi di mobilità

Vanno espletati con regolarità bandi di mobilità dell'inquilinato (l'ultimo è del 2014) per superare i casi di disagio abitativo interno al patrimonio abitativo (anziani con scarsa mobilità ai piani alti, coabitazioni forzate, sovraffollamento, ecc.), ma anche i casi di persone sole o in coppia residenti in abitazioni ormai troppo ampie per il nucleo residuo, da accompagnare (senza coercizioni o penalizzazioni, che non hanno mai funzionato) verso situazioni alloggiative adeguate per ampiezza, localizzazione, canoni, costi delle utenze domestiche.

d) Assegnazione delle abitazioni pubbliche

d.1) Al di là della loro classificazione amministrativa (ERP, Non ERP) gli alloggi comunali che si rendono disponibili (esistenti o di nuova acquisizione) sono da assegnare in base alle dimensioni effettive delle diverse tipologie di domanda (ad es. in proporzione al numero di richiedenti che partecipano ai bandi di assegnazione, ERP o social housing).

d.2) Oltre che alla quota, insufficiente, di abitazioni di ERP, il Comune potrebbe destinare alle situazioni di emergenza abitativa, anche parte degli alloggi Non Erp, non soggetti a normativa regionale, in particolare alle famiglie soggette a sfratto esecutivo, garantendo loro il passaggio da casa a casa.

d.3) Ridefinizione delle condizioni di punteggio di competenza comunale per l'assegnazione di alloggi di ERP, dopo la sentenza della Corte d'Appello e la sentenza della Consulta, che hanno dichiarato illegittimi i punteggi per gli anni di residenza in Regione e in Comune. Vanno valorizzati i principali elementi di disagio presenti nel territorio, ad es. onerosità del canone di locazione (oltre il 40% del reddito familiare); persone anziane o famiglie con minori con sfratto esecutivo; sfratto per morosità incolpevole; pendolarità per distanza tra il luogo di lavoro (nel Comune di Venezia) e residenza; permanenza effettiva e continuativa in ambienti incompatibili, per tipologia o condizioni igienico-sanitarie con la destinazione ad abitazione. Per valorizzare il radicamento sul territorio – che non può prevalere sulla valutazione degli elementi di disagio – vanno considerati gli anni di permanenza nelle graduatorie ERP.

d.4) il meccanismo di punteggio va rivisto anche per le domande di alloggi a canone di social housing riducendo il punteggio, molto elevato, per residenza pluridecennale in Italia di almeno un componente il nucleo, che nulla ha a che vedere con la situazione abitativa dei richiedenti, e introducendo invece altre variabili esplicative del bisogno casa, quali ad es. la convivenza forzata di nuclei giovani con le famiglie di provenienza o fitti incompatibili coi redditi familiari...

3. ALTRE FORME DI INTERVENTO PUBBLICO



Lo stato di fatto

- Diversi enti con sede o comunque operanti a Venezia dispongono di un patrimonio residenziale la cui entità è più (IPAV) o meno (in Curia e altre comunità religiose, ecc.) nota.
- Per quanto riguarda la popolazione studentesca, alcune residenze gestite dall'ESU, Ente Regionale per il diritto allo studio, e da operatori privati, coprono una parte molto limitata della domanda. Il Comune può incidere sulla gestione di tale patrimonio attraverso le proprie competenze amministrative e in materia di pianificazione urbanistica, ma anche avviando processi di cooperazione istituzionale. Tra questi, l'Accordo Territoriale relativo ai cosiddetti "Patti territoriali" o "canoni concordati", siglato tra le organizzazioni sindacali e associazioni degli inquilini e dei proprietari, risale al 2018.



La proposta

- Facendo seguito al tavolo aperto dalla Prefettura di Venezia su sollecitazione delle organizzazioni sindacali per affrontare l'emergenza abitativa e la crisi riscontrata dalle pubbliche amministrazioni (Università, Regione, Questura, Inail, Inps, forze dell'ordine...) nel reclutare personale, il Comune può farsi promotore di una maggiore **cooperazione interistituzionale**, per agevolare un migliore utilizzo del patrimonio evocato sopra e rispondere ad una domanda abitativa articolata. Questo nella prospettiva di assicurare il diritto all'abitare, senza privilegiare specifiche categorie.
- Con riferimento all'Anagrafe degli alloggi inoccupati proposto sopra (cfr. Costituzione di un Osservatorio, lettera d), il Comune può intraprendere **un'interlocuzione con i proprietari** (specie i più piccoli) per condurli, attraverso un percorso dedicato, a re-immettere l'alloggio sul mercato, ad es. attraverso la neocostituita Agenzia dell'Abitare. Per incentivare la reimmissione sul mercato, il Comune potrebbe inoltre abbattere le principali imposte sull'immobile, purché questo venga affittato con contratto libero (4+4; ad es. l'IMU potrebbe scendere sotto l'1,10% attuale, con una parziale rinuncia al gettito) o concordato (3+2; scendendo sotto all'attuale 0,76%). Oppure finanziare con fondi pubblici interventi su immobili privati (in conto capitale sugli edifici, in conto interessi sulle singole abitazioni) con priorità per le abitazioni sfitte e con l'obbligo per la proprietà di destinarle alla locazione di lungo periodo a canoni concordati col Comune, o a prima casa di abitazione.

- Occorre aggiornare gli strumenti di **pianificazione per il recupero delle molte aree dismesse** presenti nel territorio comunale, affinché sia realizzata una vera rigenerazione urbana, che tenga in adeguata considerazione gli interessi pubblici, quali la creazione di abitazioni economicamente accessibili e la promozione di una maggiore qualità dell'abitare rispetto all'area interessata in termini di servizi (ad es. verde, parcheggi, collegamenti ciclo-pedonali, ecc.).
- Il Comune potrebbe farsi promotore di una **revisione dell'Accordo territoriale per i canoni concordati**, e incentivare questa tipologia di contratti.
- Il Comune potrebbe farsi promotore, ad es. assieme all'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI), del **rifinanziamento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**, istituito dalla Legge 431/1998 presso il Ministero dei Lavori Pubblici, ora Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ma sospeso dal 2023.
- Nell'ambito del protocollo d'intesa per la realizzazione del progetto Venezia Città Campus, il Comune dovrebbe **promuovere assieme agli altri enti coinvolti la residenzialità universitaria** rispetto all'incremento della popolazione studentesca complessiva, anche a garanzia del diritto allo studio.

4. LOCAZIONI TURISTICHE BREVI (LTB)

⇒ Lo stato di fatto

Nel 2022 Venezia è stata la prima (e per molto tempo, l'unica) città in Italia che, grazie al cosiddetto "emendamento Pellicani", avrebbe potuto regolamentare il fenomeno delle LTB. Fino ad ora il Comune di Venezia ha però rinunciato ad ogni serio tentativo di intervento, adducendo motivazioni pretestuose.

Attualmente esistono due soli freni all'espansione incontrollata delle LTB, entrambi derivanti dal Regolamento Edilizio.

Il primo è rappresentato dall'articolo 42 formulato come segue: *Negli edifici costituiti da due o più unità immobiliari ad uso residenziale sono ammesse più unità immobiliari residenziali che svolgono attività di "Bed and Breakfast / Locazione turistica" a condizione che non siano tra loro in comunicazione fisica o poste in continuità diretta.*

Questo dovrebbe impedire l'apertura di più LTB in continuità tra loro. Di fatto non viene rispettato: sia per via della sua definizione vaga, sia per una scelta interpretativa dell'Amministrazione comunale estremamente permissiva, che ritiene di poterlo applicare solo quando tra due appartamenti è presente una porta di collegamento.

Il secondo è l'articolo 63 che non permette deroghe agli appartamenti ad uso turistico in fatto di presenza della fossa settica. Nonostante tale articolo abbia una maggiore efficacia, anche questa norma risulta aggirabile senza troppa difficoltà. Inoltre, non essendo i dati sulle fosse facilmente accessibili al pubblico, è molto complesso per i vicini o altri cittadini interessanti poter verificare l'effettiva regolarità degli scarichi e dunque della LTB.

La proposta

Le LTB per alcune famiglie possono rappresentare fonte di integrazione del reddito e come alternativa nei casi di appartamenti da sottoporre a pesanti ristrutturazioni o che per via delle caratteristiche (piano terra poco luminoso) non sarebbero adatti a residenze di lungo termine.

È fondamentale disciplinare l'espansione delle LTB attraverso gli strumenti già disponibili all'amministrazione comunale, a partire dal Regolamento edilizio e dal c.d. Emendamento Pellicani, al fine di garantirne una gestione equilibrata e coerente con l'interesse pubblico.

Dal punto di vista della proprietà e al fine specifico della regolamentazione, la formula della LTB può articolarsi grossomodo in tre categorie:

- a)** Affitto di una singola stanza o di un divano letto (o della residenza principale per periodi circoscritti su base annuale) nello spirito originario della *sharing economy*, purché nell'immobile sia stabilmente presente un residente, sia esso proprietario o locatario.
- b)** Affitto di un solo intero appartamento, da parte di un residente a Venezia.
- c)** Affitto di più di un appartamento, anche in forma imprenditoriale (a partire dal terzo appartamento).

a) Nel primo caso, attualmente non meno oneroso che nei casi successivi in termini di incombenze urbanistiche e amministrative, il Comune potrebbe semplificare l'affitto breve, per periodi comunque non superiori a 120 giorni, anche in assenza di fosse settiche o di presenza di altre LTB adiacenti.

b) e c) Per il secondo e il terzo caso:

- Adozione **di una moratoria** della durata di due anni, funzionale a...

☞ ricostruire il **quadro conoscitivo del numero di LTB nel territorio comunale** quanto più completo e approfondito;

☞ avviare un **processo partecipativo** con la cittadinanza e le parti interessate su obiettivi, modalità ed effetti della regolamentazione delle LTB.

- Adozione della **corretta e più restrittiva interpretazione dell'articolo 42 del Regolamento edilizio** in linea con la lettera della disposizione. Per l'immediato futuro, precisare ulteriormente il concetto di "continuità diretta", aggiungendo il seguente inciso: *"ossia tra loro adiacenti, sullo stesso piano o su due piani sovrapposti"*;
- Avvio di una **collaborazione con altri livelli di governo (Regione, Governo)** sul tema, con la possibilità ad esempio di introdurre sul piano legislativo la **destinazione d'uso turistico-ricettiva** per quelle che sono a tutti gli effetti delle strutture ricettive, come B&B e LTB a carattere professionale;
- Adozione del **Regolamento comunale sulle locazioni brevi**: in attuazione dell'art. 37-bis del d.l. n. 50/2022 (cd. d.l. Aiuti), il regolamento comunale dovrebbe perseguire l'obiettivo di contingentare il numero di immobili sottratti al mercato residenziale per essere immessi sul mercato della locazione breve turistica.

Quanto al Regolamento comunale le possibilità sono molteplici: in calce al documento si possono trovare alcune ipotesi.

5. PIATTAFORMA GEOIDS

⇒ **Lo stato di fatto**

La piattaforma GeoIDS permette di localizzare sulla mappa le strutture ricettive (alberghi, B&B, appartamenti etc.) ed è aggiornata al giorno precedente (anche se, di fatto, spesso l'aggiornamento avviene con ritardi di settimane). La sua utilità per contrastare il fenomeno delle LTB irregolari è limitata dalla quantità di dati pubblicata, che include esclusivamente indirizzo, numero di stanze e numero di posti letto.

🕒 **La proposta**

La piattaforma deve pubblicare puntualmente l'insieme di dati relativi ad una LTB e deve permettere la verifica della sua legittimità in modo semplice a chiunque.

In particolare, per ogni LTB, vanno inserite e pubblicate ulteriori informazioni relative a:

- Numero CIN
- Data di apertura della locazione
- Stato imprenditoriale / non imprenditoriale
- Superficie utile, numero stanze, singole e doppie e posti letto complessivi
- Presenza fossa settica, numero di abitanti equivalenti dedicati, numero di protocollo autorizzazione allo scarico del Magistrato alle Acque
- Link ad annuncio Booking o Airbnb, se presenti
- Dati partita iva per per locazioni imprenditoriali

Alcune ipotesi per un possibile uso dell'art. 37-bis del d.l. n.50/2022 (cd. Emendamento Pellicani)

Secondo il testo dell'articolo, il Comune di Venezia, *al fine di favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico nonché di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale*, può sia a) integrare i propri strumenti urbanistici per stabilire i limiti massimi e i presupposti per LTB sia b) dotarsi di un regolamento che limiti la durata delle LTB effettuate con destinazione d'uso residenziale.

Le locazioni turistiche rappresentano, da un lato, un ottimo sistema per permettere ristrutturazioni costose che affitti normali renderebbero difficili, dall'altro lato, rappresentano una concorrenza impari agli affitti di lungo termine anche nei casi in cui non ce ne sarebbe alcun bisogno. Il regolamento Pellicani, ponendosi come obiettivo la tutela sia della residenzialità che del patrimonio, fornisce la possibilità di coordinare questi due campi. Le locazioni turistiche possono dunque rimanere un'opzione (temporanea) nel caso di edifici troppo malandati o troppo complicati da abitare, ma non devono poter concorrere con i residenti per le case già sostanzialmente adatte ad essere abitate.

Su questa base per quanto riguarda la lettera a) - Integrazione degli strumenti urbanistici (limiti massimi e presupposti)

Oltre a definire limiti massimi al numero di unità immobiliari destinabili a LTB per ambito omogeneo, e in aggiunta al rispetto delle regole attuali, si potrebbero introdurre presupposti oggettivi relativi alla tipologia e distribuzione interna delle unità:

α1) Unità novecentesche (Categorie Nr, Ne) o cambi di destinazione d'uso da tipologie non residenziali: collocazione esclusiva al piano terra

Negli immobili classificati dal VPRG per la Città Antica come "unità novecentesche", in quanto edilizia più recente e maggiormente idonea alla residenza stabile, la destinazione a locazione breve dovrebbe essere consentita esclusivamente per unità poste al piano terra. Sarebbe pertanto esclusa la possibilità di attivare locazioni brevi ai piani superiori in tali fabbricati.

a2) Altre categorie tipologiche residenziali: collocazione fino al primo piano o ai piani più alti

Al fine di favorire la permanenza a uso residenziale delle unità maggiormente luminose e più idonee alla vita stabile, in particolare quelle collocate ai piani intermedi, per tutte le categorie tipologiche diverse dalle unità novecentesche la destinazione a locazione breve potrebbe essere ammessa esclusivamente fino al primo piano compreso e oltre il quarto piano.

Sarebbero escluse da tale disciplina, in quanto caratterizzate da maggiore onerosità manutentiva e minore idoneità alla residenza ordinaria, le unità:

- sottoposte a vincolo monumentale della Soprintendenza;
- classificate dal VPRG come categoria "C" (Preottocentesche),
- classificate in categoria catastale F2 (unità collabenti, cioè fatiscenti).

a3) Limiti distributivi interni: rapporto bagni/stanza

Al fine di evitare la trasformazione degli alloggi in strutture assimilabili a camere d'albergo, è stabilito che non possa essere realizzato più di un bagno ogni due stanze non destinate a soggiorno o cucina.

a4) Presenza obbligatoria di vano accessorio

Con la medesima finalità di garantire una configurazione compatibile con l'uso abitativo ordinario, è obbligatoria la presenza di almeno un locale adibito a ripostiglio o vano accessorio, con superficie minima superiore a 1 metro quadrati.

Disposizione relativa alla soglia dei 120 giorni - lettera b) - Destinazione d'uso turistico-ricettiva

Qualora l'attività di locazione breve sia esercitata per un periodo superiore a 120 giorni complessivi nell'anno solare, anche non consecutivi, è obbligatorio il mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile da residenziale a turistico-ricettiva, secondo le procedure urbanistiche vigenti.

In questo caso, integrando la previsione di cui alla lett. b) con la lett. a):

b1) Meccanismo ordinario di compensazione (rapporto 1:1)

Per ogni unità immobiliare destinata a locazione breve, il titolare è obbligato a destinare contestualmente un'altra unità immobiliare, in rapporto uno a uno (1:1), a residenza principale o a locazione residenziale di lunga durata in favore di residenti nel Comune.

Ne consegue che il proprietario che destina il suo unico immobile a locazione breve può farlo senza problemi; il soggetto che destina 2 immobili a locazione breve deve destinarne 2 alla residenza (inclusa la propria residenza); il soggetto che destina 5 immobili a locazione breve deve destinarne 5 al mercato residenziale stabile.

b2) Meccanismo derogatorio incentivante (rapporto 2:1)

Al fine di favorire la destinazione a residenza delle unità immobiliari maggiormente idonee sotto il profilo abitativo e contemporaneamente sostenere l'interesse al restauro delle unità meno attraenti per la residenza stabile si può prevedere un meccanismo diverso.

In deroga al rapporto ordinario 1:1 di cui al punto b1, è consentita l'apertura di due unità destinate a locazione breve per ogni unità immobiliare destinata a residenza stabile situata oltre il piano terra e con buoni rapporti aeroilluminanti (con verifica del fattore medio di luce diurna > 4%, cioè il doppio di quanto richiesto nel Regolamento Edilizio), secondo un rapporto due a uno (2:1).

Ne consegue che il titolare può destinare due unità a locazione breve secondo le regole descritte nei precedenti paragrafi, se affitta ad un residente un'unità situata oltre il piano terra e realmente luminosa.

Gli appartamenti così destinati alla residenza potrebbero essere gestiti in collaborazione con l'Agenzia dell'Abitare, con garanzie sul pagamento del canone di affitto da parte del Comune che potrebbe venire almeno in parte finanziato dagli oneri aggiuntivi richiesti dal cambio di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo.

Come cambiare direzione sulle LTB esistenti

Le disposizioni così delineate non risolverebbero il problema dell'enorme quantitativo di appartamenti che sono attualmente gestiti come LTB.

Per provare a riportare un po' di questi appartamenti verso la residenza, si potrebbe ipotizzare di rilassare alcune delle regole nei confronti degli appartamenti residenziali a destinazione d'uso ricettiva. Le attuali norme sulle residenze fissano una superficie minima di 38 mq, un parametro pensato per garantire standard abitativi adeguati ma che, nella pratica, genera effetti distorsivi nel mercato degli affitti brevi. Molti di questi alloggi, infatti, vengono destinati a turisti che avrebbero esigenze abitative inferiori, costringendo i locatori a gestire spazi più ampi del necessario e sottraendo alla collettività unità abitative di dimensioni ideali per i nuclei familiari frammentati attuali.

Si potrebbe quindi ipotizzare una soluzione diversa: consentire la suddivisione di piani terra di almeno 60 mq in due unità ricettive da 28 mq ciascuna in deroga all'articolo 42. Questo però esclusivamente a condizione che il proprietario metta contestualmente a disposizione dell'Agenzia dell'Abitare almeno un appartamento di 60 mq già a uso turistico non a piano terra, destinandolo all'affitto di lungo termine. In sede di approvazione del progetto, dovrebbe inoltre essere dimostrata la reversibilità dell'intervento, ossia la possibilità tecnica di ricondurre agevolmente le due unità da 28 mq a un unico appartamento conforme agli standard ordinari. Ciò garantirebbe un rapido ripristino dell'assetto originario qualora il proprietario decidesse di alienare l'immobile o di destinarlo nuovamente a uso residenziale.

In questo modo si compenserebbe l'offerta ricettiva con un effettivo incremento dell'offerta abitativa stabile, con beneficio sia per il mercato sia per la comunità residente.

Osservatorio OCIO Venezia

web: <https://ocio-venezia.it/>

facebook: <https://www.facebook.com/ocio.venezia>

instagram: <https://www.instagram.com/osservatorioociovenezia/>

podcast: <https://www.spreaker.com/show/ear-la-citta-in-ascolto>
osservatorio@ocio-venezia.it