

HOUSING SOCIALE

Gruppo di lavoro «residenzialità».

Approfondimento a cura di Maria Fiano

COS'È

L'housing sociale, a livello normativo, è formalizzato con la definizione di “Edilizia residenziale sociale” e di “Alloggio sociale”.

Il Decreto del Ministero delle Infrastrutture n.3904 del 22 aprile 2008

ATTUAZIONE

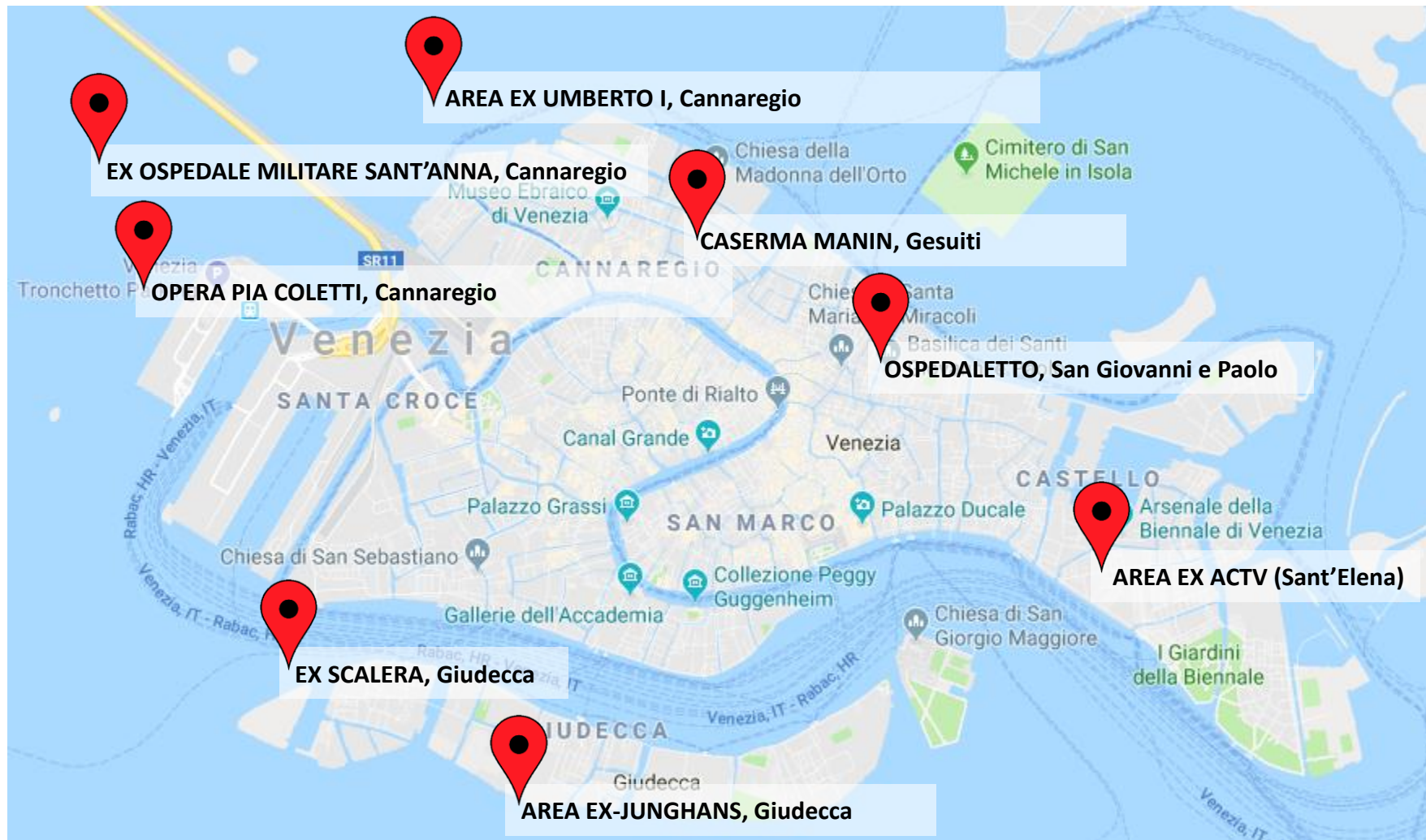
In Italia l'offerta abitativa sociale è molto bassa: recenti studi attestano un numero di abitazioni pari a **5 per 100 famiglie**, contro una media europea tre volte superiore, 16 abitazioni per 100 famiglie.

NELLA CITTÀ STORICA

Numerosi annunci dal 2000 sia per la locazione che per l'acquisto:

- Giunta COSTA (2002-2005) – 1.400 alloggi
- Giunta ORSONI (2010-2015) – 5.000 alloggi
- Giunta BRUGNARO (2015) – «ripopolamento»

NELLA CITTÀ STORICA



PIANO PIRUEA

Periodo	2004-2005
Numero alloggi previsti	1400 - di cui 1076 in terraferma e 325 nella città insulare
Numero alloggi realizzati	Da verificare
Tipologia	Vendita, locazione con patto d'acquisto, locazione in social housing
Luogo	Lido, Murano, Area Italgas
Giunta	Giunta Costa – Assessore: D'Agostino

PIANO PIRUEA - Programmi Residenziali e di Riqualificazione Urbanistica e Ambientale: istituito dalla Regione del Veneto con la LR 23/99 in cui si prevede la concertazione pubblico/privato per aree da “riqualificare”

AREA EX JUNGHANS

Periodo	1995* - 2005
Numero alloggi previsti	370 di cui 174 in edilizia convenzionata (Judeca Nova)
Numero alloggi realizzati	Solo 80 alloggi dei 137 sono stati venduti a prezzo convenzionato (1700 euro a mq). I restanti 57 a prezzo di mercato. Nel piano esecutivo scompaiono i 37 alloggi in locazione a canone convenzionato.

Il progetto viene autorizzato dal Comune in cambio di 137 appartamenti in vendita a residenti a prezzo convenzionato e di 37 a locazione a canone convenzionato. L'impresa beneficia in questo modo di finanziamenti pubblici (11,6 milioni di euro) da parte del Comitato edilizia residenziale pubblica e dalla Regione Veneto.

Molti di questi sono oggi sul mercato turistico.

CASERMA MANIN

Periodo	2008
Numero alloggi previsti	Residenza universitaria + 37 in edilizia convenzionata
Numero alloggi realizzati	Residenza universitaria – Nessun alloggio in edilizia convenzionata

Il piano di recupero avviene attraverso un decreto di finanziamento (13,5 milioni) firmato dal ministro dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, Maria Stella Gelmini + 2 milioni della Regione + 2 milioni della Fondazione Venezia per la progettazione. Per arrivare al costo complessivo (20 milioni di euro), si farà ricorso a un mutuo, al cui rimborso concorreranno gli affitti degli alloggi. Il piano di recupero viene siglato con un accordo tra: Comune, Regione, le due Università Ca' Foscari e IUAV, Fondazione IUAV, Fondazione di Venezia, ESU, Immobiliare Veneziana. L'area ha una superficie complessiva di 10.221 mq su tre piani più un ammezzato.

OSPEDALETTO

Periodo	2009-2013
Numero alloggi previsti	100 in edilizia convenzionata: locazio ne
Numero alloggi realizzati	Nessuno

Proprietà: IRE. Affidato a un architetto portoghese e prevede: 100 alloggi (in parte ottenuti restaurando edifici esistenti e in parte costruendone di nuovi) destinati al social housing, spazi per attività culturali e commerciali + 5000 metri quadri di aree verdi aperte al pubblico + collegamento con le Fondamente Nuove.

L'IRE presenta il suo piano al Comune. E cerca investitori per 40 milioni di euro. Gli ospiti dell'ex Ospedaletto vengono accolti in strutture alternative (Gazzera, San Lorenzo e Zitelle, aperte tra il 2006 e il 2008).

Non si trovano i finanziamenti necessari e il progetto salta.

EX SCALERA

Periodo	2010-2013
Numero alloggi previsti	50 di cui 25 in edilizia convenzionata: vendita
Numero alloggi realizzati	Nessuno: causa sospensione lavori
Soggetto attuatore	Acqua Marcia Immobiliari SRL (Caltagirone)
Note	Convenzione tra Comune e Soggetto attuatore: 25 alloggi (sui 50 totali) venduti con bando comunale a prezzo convenzionato di 3.157,57€ + Iva a m2.

La convenzione tra Comune e Soggetto attuatore data il 2010.

Si parla di 25 alloggi (sui 50 complessivi) venduti su bando comunale a prezzo convenzionato = 3.157,57 euro più Iva a mq.

La Convenzione viene riveduta e rinegoziata.

Fanno domanda 52 famiglie. L'estrazione viene fatta tipo "lotteria". I lavori sono stati interrotti prima del completamento degli alloggi.

Nel 2013 Acqua Marcia è stata sciolta.

EX SCALERA

La vicenda si inserisce in un contesto più ampio. La società Acqua Marcia infatti è quella che ha rilevato (ottenendo la concessione edilizia dal Comune per l'intera area nel 1997) l'ex Molino Stucky per trasformarlo in Hilton Hotel (inaugurato nel 2007) e in appartamenti di lusso. Il Comune in cambio (siamo nel 2000 Giunta Cacciari che sostiene l'operazione e lo stesso Caltagirone) ottiene che, degli alloggi realizzati, una parte (cioè 34 appartamenti) fosse venduta a prezzo convenzionato. Di questi: solo 2 vengono realmente venduti a prezzo calmierato. Gli altri finiscono a prezzo di mercato.

Nel 2013 l'immobile viene messo all'asta dopo la liquidazione della holding Acqua Marcia (per un valore di 300 milioni).

AREA EX ACTV

Periodo	2012
Numero alloggi previsti	250 in edilizia convenzionata: locazione
Note	Luigi Brugnaro nel giugno 2018 in un incontro aperto alla cittadinanza annuncia di voler realizzare un progetto di residenzialità di lusso in questa area.

EX UMBERTO I

Periodo	2011
Numero alloggi previsti	70 di cui 30 in edilizia convenzionata: locazione
Note	Piano di recupero: ALLOGGI + SERVIZI. Si prevede un aumento della volumetria pari a 15mila metri cubi (variante ammessa anche in assenza del Pat perché “intervento di pubblico interesse”)

OPERA PIA COLETTI

Periodo	2016-2018
Numero alloggi previsti	68 – con negozi di servizi primari al piano terra. Poi 71. In locazione
Numero alloggi realizzati	71 (ad oggi quasi tutti assegnati)
Soggetto attuatore	Ipab Opera Pia
Note	Domande presentate 733 di cui 425 classificati.

EX OSPEDALE SANT'ANNA

Periodo	2007
Numero alloggi previsti	18
Numero alloggi realizzati	18: 12 dei quali a bando per giovani coppie. Gli altri 6: 3 per anziani o portatori di handicap e 3 per casi di emergenza
Soggetto attuatore	EdilVenezia (società partecipata)

57 ALLOGGI COMUNALI

Periodo	2018
Numero alloggi previsti	57 : locazione
Tipologia	<p>Bando per cittadini con reddito ISEE non superiore ai 30.000 euro e non inferiore ai 13.000 euro per 29 alloggi.</p> <p>Bando per cittadini under 31 con reddito ISEE non superiore ai 30.000 euro per 28 alloggi</p>

PROVO CASA

Si tratta di un progetto di Comune + Ater, in convenzione con il Dipartimento per le politiche giovanili della Presidenza del Consiglio dei Ministri, per la locazione a costi contenuti di n. 16 alloggi di cui 9 nella Venezia insulare (con una media di 50 mq) a giovani di meno di 31 anni che vivono e lavorano a Venezia. Ater e Comune partecipano a un bando di concorso e ottengono i fondi necessari alla realizzazione del progetto nell'ambito del "Piano nazionale giovani".

16 alloggi a Venezia (Santa Marta, Gesuiti, San Leonardo) e Mestre (zona via Piave, via Spalti, via Bissa) vengono ristrutturati e assegnati a giovani tra i 18 e i 30 anni, studenti o lavoratori (anno 2013).

ALTRI PROGETTI

Altri progetti mai realizzati:

- Ex Conterie Murano - 68 alloggi di cui 10 ERP
- Area ex Italgas Santa Croce (Santa Marta) - 129 alloggi in housing sociale promessi dalla Giunta Costa e Cacciari. L'area non è ancora stata bonificata
- Area ex caserma Sanguinetti (San Pietro) – 50 alloggi
- Ex scuola meccanici (Celestia) – 60 alloggi

EX ORTO BOTANICO

Cannaregio. San Giobbe - Area ex Enel. 15.000 mq. Area privata.

- 2002-2011: Progetto di “riqualificazione” dell’area dell’ex orto botanico. L’area viene messa all’asta dall’Enel e venduta alla San Giobbe srl (di Giuseppe Malaspina).
- 2007: il progetto è firmato da De Poli, Marangon, Baldo in accordo con l’Ufficio Patrimonio del Comune per l’autorizzazione a edificare. Prevede: mantenimento dell’area verde esistente, un bar-ristorante; realizzazione di circa 140 appartamenti.
- 2011: interruzione dei lavori a causa dei debiti accumulati scatta il fallimento del gruppo Malaspina
- 2017-2018: la società Utah Spv Srl rileva i debiti del gruppo Malaspina e chiude un accordo con il Comune di Venezia per saldare circa un 1,2 milioni di euro a Ca’ Farsetti

STUDENTATO SANTA MARTA

Luogo	Venezia, Dorsoduro, area di Santa Marta
Periodo	2017-2019
Soggetto attuatore	Università Ca' Foscari: 30 milioni di euro attraverso le risorse di Cassa Depositi e Prestiti, Inps (fondo immobiliare Erasmo, a cui l'area è stata data in concessione per 75 anni) e Miur (pari a 4,5 milioni di euro).
n. posti letto	650 posti letto in 3 edifici

Ristrutturazione di un complesso di edifici storici di fine '800 che, fino al 2014, hanno ospitato attività didattiche e di ricerca della Facoltà di Scienze di Ca' Foscari, oggi trasferite presso il Campus Scientifico di via Torino a Mestre.

I lavori di realizzazione: Società CMB nel 2017 su progetto del Consorzio di Progettazione di Venezia. Gestore della struttura è Camplus, primo provider di housing per studenti universitari in Italia, che oggi gestisce circa 7 mila posti letto in tutto il Paese. Le tariffe previste sono fissate dall'Ente per il Diritto allo Studio Universitario di Venezia.

STUDENTATO SAN GIOBBE

Luogo	Venezia, Cannaregio, area di San Giobbe
Periodo	2011 ma non ancora realizzato
n. posti letto	225 posti letto
	<p>L'area di San Giobbe (ex macello comunale: superficie di 1386 metri quadrati) è stata oggetto di importanti trasformazioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• complesso universitario (polo economico)• Collegamento con la stazione ferroviaria