

OSSE- VATORIO CASA N° 15



OSSER- VATORIO CASA N° 15

Ad Alessandro Alberghini

Una persona gentile che aveva sempre un sorriso per tutti.

Anche quando è arrivata a prenderlo la sua compagna per l'eternità non ha saputo che sorridere con ironia.

"... quando i foderi combattono e le spade restano appese ..."

Queste poche parole danno l'idea di come quotidianamente tanti individui, illustri sconosciuti, contribuiscono con una grande carenza di mezzi alla gestione della cosa pubblica. Non ci sono generali o comandanti, ma persone che permettono di realizzare la quotidianità tra innumerevoli difficoltà. Talvolta non è cosa facile, talvolta si pensa di fare miracoli, spesso, molto semplicemente; si porta a termine il lavoro quotidiano.

PERIODICO DEL SETTORE INQUILINATO E POLITICHE DELLA RESIDENZA
ASSESSORATO INQUILINATO E POLITICHE DELLA RESIDENZA
COMUNE DI VENEZIA

Giorgio Bombieri

grafica e fotografie
Archivio della Comunicazione
Comune di Venezia

Silvano Venier

fotografie
Archivio della Comunicazione
Comune di Venezia

Paolo Apice

coordinamento editoriale
Settore Inquilinato e Politiche della residenza
Comune di Venezia

Marta Bertolissi, Marco Bocca

verifica dei dati
Settore Inquilinato e Politiche della residenza
Comune di Venezia

Caterina Memo

dati contributi all'affitto
Settore Inquilinato e Politiche della residenza
Comune di Venezia

stamp a cura di

CPM Centro Produzione Multimediale
Comune di venezia

finito di stampare nel 2014

Si ringraziano per la collaborazione:

il Patriarca di Venezia Mons. Francesco Moraglia, il Prefetto di Venezia Dott. Domenico Cuttaia, il Presidente della Fondazione IUAV Marino Folin, Andrea Rumor IVE, Pier Francesco Ghetti Assessore Città Metropolitana, Maurizio Lupi Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

INTRODUZIONE

Maurizio Lupi
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

"Per tetto un cielo di stelle" è un'immagine molto romantica buona per un romanzo o per un film. Nella realtà quotidiana la mancanza di una casa è invece un'emergenza drammatica di cui chi governa questo paese deve farsi carico.

Da quando sono ministro la casa è stata oggetto di vari provvedimenti mirati a favorire sia l'acquisto della prima casa sia l'accesso alle locazioni. In particolare, in questo momento di crisi, si è posto il problema dei cosiddetti "morosi incolpevoli". Si tratta di persone che hanno sempre pagato l'affitto e che per cause di forza maggiore (perdita del lavoro, lutti o gravi malattie in famiglia...) non possono più pagarla. Per queste persone abbiamo costituito il fondo "morosità incolpevole" dotandolo inizialmente di 40 milioni e in un secondo tempo di altri 226 milioni di euro. Questi soldi verranno gestiti dai comuni, ai quali mi sento di raccomandare l'adozione di un sistema di vaucher, già sperimentato in altri paesi, in modo che il sussidio arrivi con certezza al proprietario dell'alloggio e non si fermi nelle tasche dell'inquilino moroso.

Di fronte alla richiesta crescente di case in locazione a canone concordato bisogna partire da un dato verificato: in Italia non mancano le case. Sono molte quelle sfitte, sono molte quelle di proprietà di enti pubblici rese inagibili da una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria e che necessitano di ristrutturazioni. Nel primo caso bisogna dare certezza del diritto ai proprietari di alloggi e incentivare a metterli sul mercato a canone concordato. Questo vuol dire: un fondo che li garantisca del rispetto dei pagamenti, con forme assicurative che li garantiscono da eventuali danni, e soprattutto che al termine del contratto l'immobile tornerà nella loro disponibilità. Spesso si tratta di persone, magari anziane, che dall'affitto di quell'alloggio

ricavano sostentamento. Un ulteriore incentivo per chi affitta a canone concordato, cioè sotto i valori di mercato, è stato l'abbassamento della cedolare secca inizialmente dal 19 al 15%, e ora al 10%.

Quanto alla ristrutturazione degli immobili c'è un piano di 468 milioni di euro per finanziare il recupero di oltre 14.300 mila alloggi ex lacp , di cui 2.300 da destinare alle categorie sociali disagiate. Ci è stato giustamente fatto notare che gli immobili di proprietà dei Comuni restavano fuori da questo piano, quando questa pubblicazione vedrà le stampe sarà approvato l'emendamento che sana questa mancanza.

Vorrei , infine, citare il ritorno di una pratica che ha permesso a molte famiglie della generazione a noi precedente di comprarsi casa, il cosiddetto affitto a riscatto. Nel decreto del 29 marzo 2014 abbiamo inserito la facoltà per l'inquilino, trascorsi almeno sette anni dalla stipula del contratto di locazione, di riscattare l'alloggio in cui abita. Poter rinviare una decisione così importante, non avendo subito la possibilità di impegnarsi in un acquisto, è una possibilità in più per molti di risolvere in modo definitivo il problema casa. Chi ne usufruirà, oltre a poter rimandare il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto, ha il vantaggio di pagare l'Iva (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) solo al momento del riscatto e non all'inizio. Chi vende ha il beneficio di rimandare la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto. Per ora la norma riguarda solo gli alloggi sociali, ma contiamo di estendere questa modalità e farla diventare una nuova tipologia contrattuale.

Un'ultima cosa. Molto si è discusso e molto si discuterà dell'articolo 5 di questo decreto. Là dove si dice a

ABITARE LA CITTÀ

Giorgio Orsoni
Sindaco di Venezia

chiare lettere che chi occupa abusivamente una casa (non chi è moroso) commette un reato e non può chiedere la residenza né avere gli allacci a luce, acqua e gas. Mi stupisce che ribadire una cosa ovvia susciti queste reazioni. Aiutare chi è nel bisogno è un dovere, sancire l'illegalità no. Per risolvere in modo non provvisorio i problemi serve solidarietà e certezza del diritto.

Con questi provvedimenti abbiamo debellato l'emergenza casa? Non ho questa presunzione, ma – dopo anni di rinvio del problema con l'unico strumento della proroga degli sfratti abbiamo imboccato la strada percorrendo la quale la crisi dell'abitare può trovare una risposta.

La fotografia scattata dall'ultima edizione del report dell'Osservatorio Casa consente di tracciare un segno di chiarezza sulla politica della residenza a Venezia. Il patrimonio residenziale del Comune è totalmente censito ed è altrettanto chiara, finalmente, la consistenza, lo stato di gestione e le esigenze di manutenzione. Sulla residenza pubblica, più che in altri settori, è infatti dovere dell'Amministrazione imporsi ed imporre la massima trasparenza. E questo principio vale ancor più oggi, quando la morsa dell'economia aggredisce anche fasce sociali prima immuni alla crisi.

In un contesto così delicato è oggi necessario che le politiche sociali e quelle sulla casa siano complementari e, parallelamente ad una attenta azione sul nuovo housing sociale, è fondamentale la massima determinazione per prevenire e combattere gli abusi.

Su questo fronte l'Amministrazione comunale di Venezia è stata inflessibile nel controllo e nel contrasto alle situazioni anomale, nell'affrontare quelle smagliature insite in un sistema complesso, agendo con determinazione, e sottolineando con decisione la funzione sociale dell'abitazione, diritto riconosciuto come fondamentale dalla nostra Costituzione.

Con altrettanta determinazione il Comune di Venezia, attraverso una attenta politica interassessorile, è intervenuto nell'ambito delle proprie disponibilità affrontando le situazioni di disagio sociale e abitativo, un disagio che in questi ultimi anni ha raggiunto livelli preoccupanti, e sul contrasto e la prevenzione del quale l'Amministrazione ha voluto impegnare meritatoriamente gran parte delle proprie forze, anche economiche. Gli elementi fisici di questa realtà rendono a tutti evidente l'impossibilità per il pubblico di realizzare nella città antica nuovi interventi di edilizia residenziale, da qui la scelta obbligata di agire sull'esistente attraverso un programma di interventi di riqualificazione edilizia e urbana.

È altrettanto chiaro che, al pari di tutte le altre città antiche, Venezia subisca il fenomeno dell'allontanamento dei propri residenti dal centro storico. Un fenomeno qui ancor più accentuato e visibile dalla dimensione insulare della città. Un fenomeno che non può essere ridotto solo all'esigenza di costruire più case, ma che va letto attraverso codici più complessi, investe il tema delle funzioni, dei servizi, del lavoro, del tessuto commerciale di questa città: insiste sul tema della forma civis più che sulla forma urbis. Un fenomeno che nei numeri è ben chiaro e che da anni è affrontato da tutte le istituzioni del territorio.

Resta impregiudicata l'esigenza di offrire risposte alla cittadinanza in termini di spazi abitativi, anche e soprattutto in centro storico. Numerosi infatti sono stati in questi ultimi anni i progetti di riqualificazione edilizia volti alla realizzazione di housing sociale e, alla luce della evidente scarsità di mezzi economici a disposizione degli enti locali, in gran parte realizzati in convenzione con i privati.

Molti di questi progetti, anche nelle loro fasi realizzative, sono oggi bloccati da una crisi che ha decimato gran parte delle aziende del settore edilizio. Una situazione pericolosa sulla quale il pubblico difficilmente può intervenire e che sta costringendo le amministrazioni a rivedere gli interventi sulla residenzialità pubblica programmati da tempo. Nonostante questo, lo sforzo dell'Amministrazione è stato importante, ma sono convinto che molto ancora si possa e si debba fare. Gli obiettivi sono chiari e strumenti come questo, edito dal Comune di Venezia, possono costruire il fondamento di ogni seria discussione e di ogni efficace programmazione delle politiche sulla casa nel territorio veneziano.

LA CASA: UN DIRITTO FONDAMENTALE

✉ Francesco Moraglia
Patriarca di Venezia

Quando si parla di casa, il pensiero si associa subito ad istanze realissime e profonde che attraversano tutta la vita della società e dei suoi componenti. Si avverte, insomma, di stare di fronte a questioni che toccano la concretezza e la quotidianità - la "carne" - della vita e rimandano direttamente al bene comune e alla dignità della persona che non possono mai risultare parole vuote ma, al contrario, devono informare di sé le varie espressioni dell'umana convivenza.

"Le esigenze del bene comune derivano dalle condizioni sociali di ogni epoca e sono strettamente connesse al rispetto e alla promozione integrale della persona e dei suoi diritti fondamentali", scrive al n. 166 il Compendio della Dottrina Sociale della Chiesa che inserisce a pieno titolo l'abitazione tra "quei servizi essenziali delle persone" strettamente connessi, a loro volta, con il corpo fondamentale dei diritti dell'uomo.

Lo stesso Compendio, al n. 167, specifica che "il bene comune impegna tutti i membri della società: nessuno è esentato dal collaborare, a seconda delle proprie capacità, al suo raggiungimento e al suo sviluppo. Il bene comune esige di essere servito pienamente, non secondo visioni riduttive sottordinate ai vantaggi di parte che se ne possono ricavare, ma in base a una logica che tende alla più larga assunzione di responsabilità (...). Tutti hanno il diritto di fruire delle condizioni di vita sociale che risultano dalla ricerca del bene comune".

Anche nel decisivo campo dell'abitare e soprattutto in questo tempo segnato dalla crisi, pur se si cominciano a scorgere i primi spiragli di luce e ripresa, una comunità politica e territoriale che non persegua effettivamente il bene comune ha già, di fatto, condannato i suoi membri più fragili ad essere soggetti "di serie B", per non parlare di

quando il non perseguitamento del bene comune comporta il mancato riconoscimento dei diritti fondamentali della persona.

Qui, specialmente, la buona politica e la corretta amministrazione devono diventare davvero grandi protagonisti perché sono le sole in grado di dare risposte efficaci e capaci di affrontare i problemi e le emergenze che tale ambito continua a presentare.

La politica, in particolare, deve farsi carico e richiamare a se stessa il fatto "costitutivo" di avere come fine il bene comune poiché non è difficile comprendere come la persona da sola, la singola famiglia e i singoli corpi intermedi non siano spesso in grado, perché non ne hanno le forze, di giungere al loro pieno sviluppo. L'impegno di tutti i soggetti chiamati in causa - e in particolar modo la funzione della politica - consiste infatti nel conciliare sempre e di nuovo, in modo vero e secondo giustizia, i beni particolari e quello generale.

Dobbiamo tutti ricomprendersi e rafforzare la dimensione civile e quella politica come "strutture del bene comune", architravi autentiche della "casa comune". E la politica, soprattutto, deve recuperare onore e prestigio per saper correttamente indirizzare, sostenere e correggere anche gli altri contesti ed ambiti della vita sociale, dell'economia e della finanza.

Anche questa nuova pubblicazione dell'Osservatorio Casa del Comune di Venezia - con i suoi numerosi ed interessanti elementi di analisi e valutazione, verifica e orientamento rispetto all'attuale situazione in materia residenziale e delle politiche per l'abitare - aiuti perciò a svolgere quelle riflessioni e a prendere quelle decisioni oggi tanto utili e necessarie sul fronte sempre "caldo" della casa, a reale beneficio delle persone e delle famiglie che

UNA GESTIONE TRASPARENTE

Bruno Filippini
Assessore Inquilinato e Politiche della Residenza
Comune di Venezia

risiedono stabilmente, o anche solo per un certo periodo, sul nostro territorio.

E ciò vale specialmente in un contesto così originale e in una città come Venezia, bella e complessa, che richiede da ciascuno di noi uno sforzo straordinario per generare o ravvivare quell'ottimismo della volontà che porta a costruire - concretamente e in ogni campo d'azione - un buon futuro e una speranza per tutti.

La gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del comune di Venezia viene oggi riorganizzata su basi più moderne per rispondere efficacemente alle richieste di alloggi dignitosi e vivibili che non siano abbandonati al degrado. Questo semplice concetto però viene minato dall'attuale situazione economica che riguarda non solo il nostro Paese, ma la maggior parte del Pianeta. Alla scarsità di risorse, ormai quasi endemica, si cerca di sopprimere con un'amministrazione oculata del bene pubblico. Un'analisi dell'ERP non può prescindere da una serie di fattori come quelli occupazionali e di reddito delle famiglie che vivono in questi alloggi e di quelle altre che ambiscono a entrarvi. Come affermato più volte dalla Corte Costituzionale, la legislazione sull'edilizia residenziale pubblica ha sempre avuto la finalità di favorire l'accesso all'abitazione ai cittadini meno abbienti e alle famiglie che ne fanno richiesta con riferimento al disagio abitativo, familiare ed economico. L'impoverimento progressivo delle famiglie italiane e venete è un dato certo, visto le condizioni determinate dalla crisi per i lavoratori disoccupati, in cassa integrazione, studenti e pensionati.

A scanso di equivoci è opportuno sottolineare, come si avrà modo di leggere in questa pubblicazione, che il Comune di Venezia è tra i più virtuosi d'Italia nella gestione del suo patrimonio e che negli ultimi anni sono stati effettuati controlli nell'ambito delle proprie competenze, ossia sulle "nostre proprietà" al fine di imporre un maggior ordine. E questo si può facilmente evincere dai dati pubblicati in virtù della trasparenza. Non si deve cadere nella falsa chimera della perfezione, ma si deve riconoscere il tentativo della sua intrapresa. Non può essere il singolo caso estremo, che talvolta può sfuggire al controllo, a determinare l'intera riuscita di un progetto unitario. E su questa strada l'amministrazione ha l'intenzione

di continuare, grazie anche alla collaborazione dei cittadini, per il raggiungimento del bene di pubblica utilità.

Gli alloggi comunali sono un bene di proprietà pubblica e devono assolvere a una funzione sociale importante: offrire una casa ai veneziani che non siano in grado di accedere al mercato privato delle abitazioni. Ed è per questo che l'Amministrazione comunale non condivide, come altre amministrazioni, la revisione della legge regionale n° 10 del 1996 lad dove si preveda il passaggio dal regime pubblicistico a quello privatistico con contratti di locazione a termine (4+4). Questa "trasformazione" si ritiene non possa risolvere il problema della cosiddetta rotazione dei beneficiari di alloggi pubblici e possa oggi creare tensioni di natura sociale.

Su questo punto va evidenziato invece che Amministrazione e cittadini hanno obblighi e diritti che devono osservare. Da qui si può costruire il concetto di una cultura dell'abitare. La casa pubblica non è detto debba essere un diritto acquisito e valido per tutta la vita. L'Amministrazione ha il dovere di assegnare le case a chi ha un effettivo bisogno sociale, curando il recupero e il mantenimento in buono stato di conservazione del patrimonio di case, i cittadini devono pagare un affitto, ma che sia equo in rapporto all'alloggio assegnato e sostenibile dal proprio reddito familiare e contribuire alla cura della propria casa per quanto è di loro competenza.

Intanto, possiamo rendere più chiari i diritti e i doveri degli inquilini e dell'Amministrazione per intervenire con maggiore prontezza ed efficacia nella manutenzione degli alloggi pubblici. Il sistema che garantisce la manutenzione degli alloggi trova delle difficoltà per via della crisi generale della sfera pubblica e nel mancato trasferimento di fondi da parte dello Stato. Altro fattore che contribuisce alla scarsità di risor-

LA RESIDENZA UNIVERSITARIA AI CROCIFERI

Marino Folin
Presidente Fondazione IUAV

se è dovuto in parte anche dalle morosità. Un punto dolente, dove l'Amministrazione cerca di intervenire secondo principi sociali. Verso la morosità ingiustificata sono già stati messi in atto diversi provvedimenti. Questo modo di agire contro l'Amministrazione finisce inevitabilmente per ledere il bene comune, il diritto di chi ha veramente bisogno. L'altro tipo di morosità è quella dettata dal bisogno reale. E su questo l'amministrazione non può che dare un sostegno sociale poiché tra le sue finalità.

Nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica non è facile eliminare le inefficienze. Ma ogni sforzo possibile va compiuto. Oggi è già possibile instaurare un clima di reciproca collaborazione tra Amministrazione e cittadini con il comune obbiettivo di migliorare il servizio di case pubbliche nella città di Venezia.

Il patrimonio immobiliare di una città – grande o piccola che sia – è una immensa risorsa pubblica che talvolta non produce ricchezza né utilità sociale.

Obbiettivo moderno di una Amministrazione avveduta è restituire a questi patrimoni la funzione sociale e urbanistica di volano equilibrato di politica della casa. Una finalità che si raggiunge con una efficace politica patrimoniale fondata sull'uso razionale e produttivo del patrimonio pubblico, tramite investimenti, disinvestimenti, programmi di recupero. Come si sta facendo per esempio sull'area ex Vaschette o di Altobello. Il riutilizzo del territorio attraverso la sua riqualificazione e non solo con il mero sfruttamento. Soprattutto a Mestre, dove la crescita metropolitana nello scorso Secolo è stata caotica e disomogenea. Oggi l'inurbamento di quella città cresciuta in funzione dell'industria di Porto Marghera va ripensato. Così una corretta gestione del patrimonio immobiliare, improntata a criteri di produttività sociale ed economica, ha riflessi molto positivi nei settori della casa, dell'edilizia, dei servizi, del decentramento am-

ministrativo, del traffico urbano e dell'assetto urbanistico.

Una gestione integrata e propositiva, nonché evolutiva, di questi patrimoni, consente di ottenere la redditività economica necessaria al finanziamento della manutenzione e la copertura delle spese per forniture e servizi, attivando così una vera e profonda riforma in grado di autofinanziarsi.

Di certo il raggiungimento di una ottimale condizione d'uso di questi patrimoni passa per il consolidamento di una nuova cultura di gestione, fondata sul convincimento che essi rappresentano una risorsa collettiva nel quadro certo e preciso dei diritti e dei doveri dell'ente proprietario e dei cittadini che vi abitano.

Una capacità che si è perfezionata ed evoluta sull'onda di una filosofia di base, quella della Civiltà dell'abitare che racchiude in se il senso della responsabilità nuova che deve coinvolgere cittadini ed enti proprietari; collaborare ognuno per la propria parte alla conquista di una nuova qualità della vita. Progetto reso purtroppo difficile dalla crisi che tocca sempre di più le famiglie. Il welfare familiare non riesce più a essere incisivo, laddove quello pubblico è oramai in crisi da tempo. La qualità della vita va intesa non più nell'ottica individualistica, ma in quella collettiva, quella di tutti. Quella che nasce vivendo nella migliore armonia possibile su un territorio quanto meglio organizzato.

Un evento importante per diverse e concomitanti ragioni. La prima è che un grande edificio, rimasto inutilizzato per quasi mezzo secolo, viene finalmente riaperto alla città.

Un edificio storico, un monumento, la cui storia, dal XII secolo in poi, si intreccia con quella di Venezia: convento dei Crociferi, convento e scuola professa dei Gesuiti, scuola pubblica, e infine caserma di eserciti di diversa nazionalità, francese, austriaca, italiana.

Esso viene riaperto oggi per un uso collettivo assolutamente compatibile con la sua storia e la sua morfologia architettonica: esso è stato adattato, ma non distrutto o radicalmente manomesso: la sua storia non è stata cancellata, ma anzi, a seguito dei restauri emerge con tutta la sua forza.

La seconda è che l'uso collettivo per il quale questo edificio viene riaperto è quello di residenza universitaria per studenti e ricercatori.

Perchè è importante che si aprano a Venezia residenze universitarie?

Oggi l'offerta di alloggi per gli studenti universitari fuori sede è, a Venezia, assolutamente inadeguata rispetto alla domanda, quando è fondamentale che gli studenti vivano nella città in cui studiano. È fondamentale per la loro formazione, ma ancor più lo è per la città che li ospita nel tempo della loro formazione: perché vivendo nella città in cui studiano essi diventano parte della popolazione della città, una parte perennemente giovane - e Dio sa quanto Venezia ha bisogno di questo; perchè molti di loro, finiti gli studi, restano in città, contribuendo in questo modo a ripopolarla.

Ed è importante che gli studenti non siano vissuti dalla città come un corpo a essa estraneo e che la città non li viva come minaccia. Solo stravolgendolo radicalmente, questo edificio avrebbe potuto essere usato per dare casa ai veneziani residenti: usato per gli studenti allenta la loro pressione sul mercato della

casa. Ma questo è solo un aspetto. L'altro è che il suo restauro è stato pensato perché il complesso, nella sua nuova destinazione, sia aperto alla città e diventi luogo di incontro e di eventi aperto a tutta la popolazione abitante Venezia. Questo cortile, dove ora ci troviamo, diventerà uno dei campi veneziani: la prosecuzione, entro la residenza del campo dei Gesuiti.

La terza è che questa residenza destinata agli studenti e ricercatori dei due Atenei veneziani potrà, nel periodo estivo, ospitare studenti e ricercatori provenienti da ogni parte del mondo, oltre che essere utilizzata dalle università e dalle principali istituzioni culturali della città per le loro attività di formazione extracurricolare (summer school) e di produzione culturale, come da accordi in corso con la Biennale, che ne ha già utilizzato alcuni spazi per la sua inaugurazione di quest'anno. Così facendo questo edificio contribuirà a rafforzare la base economica della città, non quella più immediatamente turistica, ma quella che poggia sulla formazione superiore, sulla ricerca, sull'arte e cioè sulla produzione culturale.

La quarta, infine, riguarda l'insegnamento che viene da quest'opera conclusa. Essa è stata decisa e realizzata in sei anni: sei anni fa non avevamo né la disponibilità dell'immobile, né i mezzi finanziari per realizzarlo. Sei anni per portare a compimento un'opera pubblica di tale dimensione e complessità, partendo da zero, è un tempo che ha pochi precedenti, nel nostro Paese e nella nostra città. E' questa un'opera che fa capo all'Università Iuav di Venezia e che Iuav ha potuto portare a compimento, con questi tempi, solo perché essa si è avvalsa di due strutture organizzative create ad hoc, la Fondazione Iuav e IsP – Iuav Studi e Progetti. Un'opera straordinaria ha potuto essere realizzata con tempi straordinari attraverso strutture pubbliche straordinarie. Questo, io credo, dovrebbe essere oggetto di attenta riflessione.

PER UNA NUOVA LEGGE REGIONALE

Francesco Bortoluzzi
Dirigente Settore *Inquilinato e Politiche della Residenza*
Comune di Venezia

La necessità di una modifica delle norme in materia di edilizia residenziale pubblica e in particolare della legge Regionale 10/1996 è ampiamente condivisa da tutti i comuni del Veneto e anche da quello di Venezia.

Le norme che regolano la fruizione degli alloggi ERP hanno come scopo quello di favorire l'accesso all'abilitazione sociale ai cittadini meno abbienti. Le regole non possono prescindere da un'analisi puntuale e continua della situazione economica del momento e della sua possibile evoluzione. Queste vanno periodicamente riviste alla luce della situazione sociale contingente. Il progetto di legge che oggi dibattiamo rischia di essere già superato dall'attuale momento di crisi economica globale che colpisce anche la nostra Regione.

Sarebbe da chiedersi se la principale preoccupazione dell'Ente Regione debba essere quella di modificare le norme per l'accesso all'ERP e non invece quella di attivare immediatamente mezzi e strumenti per addivenire rapidamente alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e individuare risorse finanziarie per il sostegno all'affitto. Di fronte a indicatori quali l'aumento della disoccupazione da un lato e l'aumento degli sfratti per morosità dall'altro, l'offerta di alloggi ERP a Venezia come nel Veneto è assolutamente insufficiente a rispondere ai bisogni delle famiglie toccate gravemente dalle dinamiche descritte.

Venendo a una valutazione tra le more delle norme previste nel progetto di legge regionale si evidenziano alcuni aspetti.

La riorganizzazione delle ATER.

Su questo aspetto si apprezza lo sforzo mirante alla razionalizzazione e semplificazione dell'assetto complessivo delle ATER con il fine di ridurne i costi. Quello che manca però è una visione più com-

plessiva: il fine del risparmio non si accompagna a una politica per la casa compiutamente descritta. Si potrebbe andare verso una riforma ancora più radicale delle ATER con la costituzione di un Ente unico a livello regionale con un rafforzamento del ruolo dei comuni che sono più vicini alle reali necessità dei propri cittadini. Se nella nuova proposta alcune funzioni assegnate alle ATER sono meglio definite, rimangono alcune perplessità sul concetto di valorizzazione del patrimonio che così come descritto sembra essere indirizzato più alla semplice vendita degli alloggi piuttosto che alla loro valorizzazione da perseguire con la ristrutturazione, messa a norma e l'adeguamento agli standard più avanzati di sicurezza e risparmio energetico.

Il ruolo dei comuni.

Come evidenziato si poteva immaginare la costituzione di una ATER unica a livello regionale e pensare a un rafforzamento, invece, del ruolo dei comuni che sicuramente sono più attrezzati delle ATER nella valutazione delle condizioni di bisogno dei cittadini. Il nuovo progetto di riforma lascia invece inalterato il dualismo ATER – Comuni che crea, specie nei comuni di maggiori dimensioni, notevoli disfunzioni. Occorre ricordare che se un cittadino ha bisogno di una casa, in prima battuta si rivolge prevalentemente alla sede del comune di residenza e non all'ATER. Si evidenziano due articoli della nuova proposta di legge che paiono limitativi dell'autonomia e delle competenze proprie delle amministrazioni comunali. L'articolo 31 dell'attuale proposta limita al 10% (al posto dell'attuale 15) l'aliquota massima degli alloggi che i comuni possono assegnare annualmente per far fronte alle situazioni di emergenza abitativa delle famiglie. Paradossale poiché, in una situazione economica come quella attuale dove le difficoltà e il bisogno di casa delle famiglie

emergono con una rapidità tale che i tradizionali bandi ERP non riescono a soddisfare, si dovrebbe invece prevedere un aumento su tale aliquota. Se fino a ora la decadenza dal diritto di alloggio stava in capo al comune, con la nuova legge proposta, tale competenza rimane in capo ai comuni solo in quanto gestori del loro patrimonio, mentre la risoluzione del contratto di locazione degli alloggi di proprietà ATER passa a queste ultime.

Su alcune norme specifiche in materia di locazione.

Costruttivo il concetto di sostenibilità economica previsto nei principi di determinazione del canone (art. 28). Ugualmente efficace è l'utilizzo dell'ISEE come indicatore della capacità economica (art. 25). Su questo si è concordi anche nell'utilizzo di un ISEE particolare collegato alla specifica necessità abitativa (ISEE-ERP). Non sono però chiari nella proposta di legge i contenuti di questo ISEE-ERP. Si riserva quindi un giudizio dopo aver visto tutti gli elementi di questo strumento. Sui requisiti per l'accesso all'ERP se non possiamo che salutare con soddisfazione l'adeguamento alla normativa comunitaria su stranieri e rifugiati come previsto dal comma 1 dell'articolo 23, pare contraddittorio se non persino illegittimo invece il comma 2 che prevede come requisito per la partecipazione ai bandi due anni di residenza anagrafica nella regione Veneto.

La privatizzazione del diritto alla casa.

Il disegno di legge prevede la conversione dei contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine (4+4). Sembra sparire il provvedimento amministrativo di assegnazione. Si è favorevoli all'introduzione di meccanismi che intervengano positivamente sul tasso di rotazione dei beneficiari degli alloggi, permettendo così di rispondere più efficacemente al bisogno dei cittadini.

Il punto è che il meccanismo individuato non appare quello più adatto a tale scopo: non è ben chiaro come materialmente Comuni e ATER potranno gestire questo ricambio. Nel breve inoltre, essendo previsto il cambio di tutti i contratti oggi in essere, ci sarebbe un ingolfamento delle attività amministrative di Comuni e ATER. Nella difficile congiuntura economica attuale inoltre una modifica di questo tipo segnalerebbe un arretramento e peggioramento delle politiche sociali con tutte le possibili conseguenze sociali del caso. Sostanzialmente si ritiene che il meccanismo previsto risponda più a una logica di privatizzazione del diritto alla casa pubblica che a uno strumento di equità sociale. Quindi, come tale non è condiviso. Andrebbe piuttosto valutata la riduzione del limite di accesso all'ERP (e conseguentemente della decadenza) come strumento per una maggiore mobilità degli alloggi.

La Giunta Regionale ha adottato "il piano strategico delle politiche della casa nel Veneto". Questo piano avrebbe dovuto essere propedeutico alla modifica della legge 10 del 1996. Sostanzialmente il progetto di legge 282 dovrebbe essere uno degli strumenti di attuazione del piano strategico. Quindi prima il piano strategico e poi l'eventuale legge. E non al contrario.

Quale amministrazione comunale di Venezia si auspica una rivoluzione più radicale del sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica, con la creazione di una unica ATER regionale che si occupasse della gestione del patrimonio ERP delegando invece ai comuni il governo dello stesso con una autonomia maggiore di quanto prevista dalla nuova normativa.

Se su molte norme specifiche in materia di locazione sono stati fatti notevoli passi avanti (requisiti di accesso, introduzione del concetto di ISE ...) si

rimane fortemente contrari alla trasformazione del contratto da indeterminato a quattro più quattro. Passaggio ad una gestione della casa popolare e della sua utilità sociale in contrasto con il principio ordinatore.

CRISI E DISAGIO ABITATIVO

Domenico Cuttaia
Prefetto di Venezia

Il disagio abitativo e le difficoltà economiche delle famiglie italiane sono sotto gli occhi di tutti: uno degli indici per rilevarli è rappresentato dalle procedure di rilascio degli immobili a uso abitativo. Basti pensare che si è passati dalle 34 richieste di esecuzione presentate agli Uffici Giudiziari nel 2001 alle 9.222 del 2012 (il picco è stato raggiunto nel 2011, con 9.562 istanze) nella sola provincia di Venezia.

Sempre nel 2012, secondo i dati acquisiti dal Ministero dell'Interno, sono stati attuati 470 provvedimenti con l'intervento degli Ufficiali Giudiziari, rispetto ai 285 dell'anno precedente.

Ad aumentare, sono stati gli sfratti per morosità, che costituiscono la quasi totalità dei provvedimenti emessi (154 su un totale di 161) mentre soltanto sette sono stati quelli adottati per finita locazione. Poco confortante anche il dato regionale e nazionale: l'aumento dei provvedimenti emessi, rispetto all'anno 2011, è stato del 5,86% per il primo e del 6,18% per il secondo.

I numeri non sono un semplice dato statistico, ma riflettono lo stato generale di difficoltà, sul piano economico e sociale, confermato peraltro da alcuni drammatici episodi di autolesionismo che hanno visto protagonisti, nell'ultimo anno, piccoli imprenditori del veneziano.

Testimonianza di questo crescente malessere sono anche le segnalazioni che pervengono sempre più frequentemente alla Prefettura a evidenziare il grave disagio abitativo, che coinvolge principalmente nuclei familiari "a rischio" perché numerosi oppure per la presenza, al loro interno, di categorie deboli – minori, ultrasessantacinquenni e persone con disabilità – o ancora perché di origine straniera, in condizioni di grande deprivazione ed estrema precarietà.

Non di rado, però, le difficoltà nello sostenere le rate

dei mutui e dei canoni di locazione interessano anche altri settori del tessuto sociale, lasciando presagire la progressiva estensione dei livelli di impoverimento. La complessità del fenomeno, che vede contrapporsi, da un lato, il diritto di credito, il cui soddisfacimento passa attraverso le procedure di sfratto, dall'altro il diritto all'abitazione, costituzionalmente riconosciuto tra quelli fondamentali della persona, appare di tutta evidenza se si pensa alle sue ricadute sulla sicurezza pubblica e sul piano sociale.

La delicatezza della problematica richiede soluzioni altrettanto articolate e composite e, a tal fine, non può che rivelarsi preziosa la cooperazione tra gli organi istituzionali coinvolti: Regioni, enti Locali, Autorità Giudiziaria, Prefettura, Forze dell'Ordine sono gli attori chiamati a intervenire, ciascuno sulla base delle proprie competenze e nel rispetto delle disposizioni normative vigenti, per individuare queste strategie.

Con questo obiettivo la Prefettura di Venezia ha avviato, sin dallo scorso febbraio, una ricognizione delle procedure di rilascio degli immobili a uso abitativo, con il coinvolgimento dei Comuni della provincia che, in ragione della loro prossimità rispetto ai cittadini, sono i primi a essere interessati nel caso in cui sia necessario individuare soluzioni alloggiative alternative in tempi solleciti.

Speculare a queste situazioni, vi è quella, meno frequente ma che si ha ragione di credere in crescita, dell'occupazione abusiva degli alloggi di edilizia residenziale economica popolare, suscettibile di rilevanza penale, oltre che eventualmente amministrativa.

Anche su questa problematica, la Prefettura ha coinvolto i sindaci in un monitoraggio, allo scopo non soltanto di agire in chiave repressiva, garantendo l'assistenza della forza pubblica in occasione di eventuali sgomberi coattivi, ma anche di intervenire contemporaneo l'istanza abilitativa, di cui si

LA CITTÀ METROPOLITANA

Pierfrancesco Ghetti

Assessore con delega alla Città Metropolitana
Comune di Venezia

deve far carico il sistema dell'assistenza sociale, con l'esigenza di prevenire il consolidarsi di situazioni che impediscono o ritardino la legittima assegnazione degli alloggi di edilizia economica popolare agli aventi diritto.

E' dunque di tutta evidenza l'importanza di una pubblicazione come questa e dell'Osservatorio casa del Comune di Venezia, la cui iniziativa statistico-attuativa, unita alla competenza degli estensori, può consentire una migliore lettura dei fenomeni e dunque facilitare gli interventi, sempre più urgenti e indifferibili, a tutela dell'ordine sociale e dei diritti di tutte le persone.

Lo sviluppo della richiesta di abitazioni "sociali" avrà un inevitabile cambiamento a partire dalla costituzione della Città Metropolitana. Si dovrà rivedere un sistema valutativo basato principalmente sui nuovi cittadini e sul tessuto sociale della nuova metropoli, che vedrà allargare i suoi confini. Nel corso del 2012 è stato fatto un esperimento campione impostato su un'Agenda 21. Il territorio scelto è stato quello dell'isola di Murano. E' proprio su quest'isola che nei prossimi anni verranno fatte importanti opere di riqualificazione del territorio al fine di favorire la residenzialità. Proprio in funzione di questo sviluppo futuro della città metropolitana.

A Venezia, fino dagli anni '60 il tema del governo metropolitano è stato al centro di studi, politiche e piani. Un processo che si è intrecciato da un lato con la volontà e le scelte regionali di riconoscere e affermare il carattere policentrico del sistema insediativo Veneto, dall'altra con il progressivo affermarsi negli anni Settanta e Ottanta della diffusione insediativa residenziale e imprenditoriale che è stata definita in termini economici come "modello veneto" e in termini territoriali come "città diffusa". Questo lungo cammino è stato attraversato da due fattori che hanno radicalmente trasformato la scena: uno studio commissionato all'OECD/OCSE dalla Fondazione di pubblicato nella versione italiana nel 2010, che evidenzia come l'area metropolitana già esiste, compete a livello internazionale e necessita di essere rafforzata con interventi infrastrutturali e di governo coordinato a scala metropolitana; la legge 135/2012 che introduce la realizzazione delle città metropolitane già previste nel 1990 e nel titolo V della Costituzione. Dopo tanto parlare di area metropolitana centrale i protagonisti,

Presidente della Provincia di Venezia e i Sindaci di Venezia, Padova e Treviso in primo luogo, hanno cominciato a muoversi riconoscendo la città metropolitana e gli spiragli aperti dalla legge. Le nuove alleanze per la città metropolitana. Nel 2012 l'irrompere contemporaneamente della scadenza della soppressione della provincia di Venezia, del riordino delle altre provincie venete e della costruzione della nuova città metropolitana di Venezia, aveva messo in moto un interessante processo di riflessione sul governo nel quadro della cooperazione e competizione territoriale nel contesto europeo. Di fronte alla decisione della Regione, di non pronunciarsi e optare per lo status quo, la Provincia di Venezia e molti Sindaci in primo luogo quelli di Padova e Venezia, hanno assunto un'iniziativa diretta di adesione alla città metropolitana facendo esprimere i rispettivi Consigli, riconoscendo che un modello vecchio di due secoli, dove tutti i comuni sono uguali, non è più utile e che un nuovo cammino dovrà essere intrapreso a partire da quella città metropolitana che già esiste. L'area urbana di Padova ha aperto una concreta ipotesi di integrazione nella città metropolitana convinta che lì si assumeranno le decisioni strategiche nel futuro, l'area del Delta del Po potrebbe andare nella stessa direzione congiungendo tutta la fascia costiera del Veneto omogenea sia nei problemi che nelle opportunità.

Una lettura di sintesi nella forma di un progetto La città metropolitana assume il significato di rilanciare ad una scala più grande la questione della trasformazione del sistema affrontando il tema della mobilità, dell'organizzazione produttiva, della qualità dei servizi all'impresa e alla persona nel rispetto dell'ambiente. I temi e le sfi-

IL PATRIMONIO RESIDENZIALE

Paolo Apice

Settore inquilinato e politiche della residenza
Comune di Venezia

de sono, ancora oggi, quelle proposte dall'OECD nelle sue "Valutazioni e Raccomandazioni":

- Sviluppo della capacità di innovazione e potenziamento dell'inclusione nel mercato del lavoro.
- Miglioramento della mobilità e dei collegamenti tra Padova, Venezia e Treviso.
- Riconoscimento e integrazione di una sensibilità ambientale.
- Creazione di una governance metropolitana. Il percorso intrapreso nel corso del 2012 può diventare una opportunità di approfondimento e coesione istituzionale.

Più che una caccia alle streghe e un clima di esasperazione serve obiettività e realismo. I numeri e le riflessioni sono inequivocabili. Non lasciano dubbi. La percentuale maggiore si riscontra nella giustizia e legalità. I singoli casi, i pochi numeri non possono inficiare l'intera collettività. L'insieme di quanto costituisce patrimonio e umanità dell'edilizia residenziale pubblica del Comune di Venezia. L'amministrazione comunale ha attivamente lavorato insieme all'ANCI per arrivare a concrete soluzioni con il Governo.

E' di pochi giorni il decreto che ha visto confermato il lavoro che si è fatto. Subito entrerà in vigore lo sconto fiscale della cosiddetta cedolare secca che scende dal 15 al 10% per i proprietari che affittano un alloggio a canone concordato. È questa la novità di impatto più immediato del decreto legge n° 47 che è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 marzo.

Il provvedimento mette a disposizione 100 milioni aggiuntivi al fondo di sostegno all'affitto (oltre ai 100 già stanziati) e 226 milioni in più al nuovo fondo per la morosità cosiddetta incolpevole (oltre ai 40 già stanziati). Ma anche stretta all'abusivismo. Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento ai servizi (acqua, luce, gas). Con questa misura si cerca di contrastare l'occupazione abusiva degli alloggi.

Confermato anche il piano di recupero di alloggi ex lacp che, nell'ultima e definitiva versione del DI, mette a disposizione 468 milioni di euro. Di questi 68 milioni sono disponibili (e andranno a finanziare alloggi per famiglie con sfratto esecutivo). Gli altri 400 milioni arriveranno dal definanziamento - con decreti Mit-Mef, d'intesa con la Conferenza unificata - di opere pubbliche

incagliate. Ci vorranno però sei mesi per definire e - soprattutto - approvare questa lista.

Un ruolo dello Stato diverso dal passato. Non più un protagonismo indiretto ma un ruolo di regia di accompagnamento delle politiche per l'abitare. Occorre destinare in maniera certa parte del bilancio statale alle politiche abitative, che consenta a regioni e comuni di programmare con continuità. Va ribadito il concetto per cui il problema socio abitativo investe non solo fasce della popolazione in condizioni di povertà conclamata, ma anche fasce che da una condizione di stabilità economica sono passate alla vulnerabilità sociale. Non è un caso se chi ha avuto in passato un contratto di locazione in social housing, oggi non possa più sostenere nemmeno questo e cerchi di rivolgersi verso l'edilizia residenziale o verso altre forme di assistenza. L'offerta di un'edilizia residenziale pubblica adeguata oggi passa attraverso la valorizzazione del territorio e la sua riqualifica. Come è stato fatto per Altobello. Quindi non la mera cementificazione. Oggi esistono le condizioni affinché lo Stato Italiano riaffermi le politiche destinate all'edilizia pubblica.

Occorre favorire l'accesso alla casa alle categorie meno abbienti. Rinnovare il patrimonio edilizio sostituendo laddove possibile, i vecchi edifici con altri nuovi e dalle moderne caratteristiche strutturali; quale l'elevata efficienza energetica. C'è, senz'altro, bisogno di riqualificare il patrimonio residenziale pubblico ma ciò può avvenire soltanto attraverso piani mirati. Per esempio i vecchi quartieri popolari potranno essere riqualificati o demoliti e ricostruiti secondo moderni criteri costruttivi, tecnologici e ambientali, come in parte sta già avvenendo. E' il caso dell'area "Vaschette".

Il totale degli alloggi è di **5.507**

4.948 sono locati

Sul totale **559** risultano essere sfitti

Dei **559** sfitti

- 122** sono stati inseriti nel piano vendita
- 86** sono stati destinati al cosiddetto bando in auto restauro
- 18** sono stati destinati al nuovo bando auto restauro
- 27** rientrano nel progetto vaschette finanziato con l'ex finanziamento Chioggia
- 37** sono dedicati a prima assegnazione
- 57** in esecuzione
- 16** fanno parte dell'ex Convento delle agostiniane e in restituzione al Patrimonio
- 11** restituzione al Patrimonio
- 3** sono restituiti alla proprietà

Restano **183** alloggi che necessitano di manutenzione

Di questi **132** sono in terraferma e **51** nel centro storico e isole

Sui **132** in terraferma **69** sono destinati all'ERP.

75 prevedono lavori leggeri (ossia al di sotto dei 20 mila € per ciascuna unità) per un totale di
€ 511.750.

24 necessitano di lavori importanti per un importo totale di
€ 1.017.500.

33 unità richiedono ancora una valutazione.

Sui **51** del centro storico e isole **26** sono destinati all'ERP

20 alloggi prevedono una spesa per lavori importanti di
€ 1.0850.000.

31 unità richiedono ancora una valutazione

Il totale generale per ristrutturare i 183 alloggi è di € 2.542.400

Elaborazioni al 31/12/2013

L'insufficiente rotazione degli occupanti e la permanenza di soggetti senza più requisiti sono gli elementi che hanno portato alla vischiosità nella gestione dello strumento. Al proposito, si deve comunque segnalare che il notevole sforzo profuso, anche sanzionatorio, consente a Venezia di vantare percentuali di rotazione decisamente migliori rispetto alla media italiana. Su questo terreno però l'Amministrazione ha voluto una maggiore rigorosità per la gestione del patrimonio pubblico residenziale. Con maggiori azioni di verifica sulle dichiarazioni (reddituali, patrimoniali ... ecc) presentate dagli inquilini. Di controllo sull'utilizzo stesso degli alloggi. Il fenomeno delle occupazioni abusive poi va considerato nella sua complessità e problematicità; per esempio dalla presenza di minori a un elevato disagio sociale. Il diritto alla casa che si estende anche al diritto all'acqua. Questo significa che se da una parte l'amministrazione non applica tolleranza a tali abusi, dall'altra cerca di vagliare il caso. Ossia non procedere cecamente e senza distinzione. E ad ogni buon conto i fenomeni di occupazioni senza titolo per gli immobili di proprietà del Comune di Venezia sono una percentuale ridotta che si identifica con 64 posizioni comunque denunciate alle autorità competenti. Sempre in quest'ottica, in cui si possa sviluppare un clima di rispetto civile e delle regole si sta intervenendo in delicate zone quali; via del Bosco, piazza Vittorino da Feltre e altre tristemente conosciute ai fatti. Qui le problematiche sono molteplici, dalla morosità, al cattivo utilizzo del bene pubblico, dal disagio sociale alle occupazioni senza titolo. Una quadratura di non facile risoluzione sulla quale l'amministrazione si sta impegnando. Nelle pagine seguenti si possono avere i numeri dell'azio-

ne intrapresa in questi anni. Azioni che hanno comunque un limite poiché l'amministrazione in alcuni casi, per esempio le dichiarazioni reddituali, non può intervenire se non segnalando le incongruenze riscontrate alle autorità preposte che hanno il compito di inter-venire. Magistratura, Guardia di Finanza, Agenzia delle entrate ... Sulla gestione del patrimonio si sono fatte molteplici illazioni. Ma i numeri da soli sono sufficienti a far capire la situazione gestionale. I numeri riportati sono un'elaborazione al 31 dicembre 2013 e sono dati in continua evoluzione, dovuta da molteplici fattori per esempio, le riconsegne degli alloggi, le rimesse a reddito, le assegnazioni, le mobilità.

I LIMITI: GESTIONE E MOROSITÀ

Oltre a rendere più chiari i diritti e i doveri degli inquilini e dell'Amministrazione si cerca di intervenire con maggiore prontezza ed efficacia nella manutenzione degli alloggi pubblici. Il sistema del mantenimento che garantisce la conservazione degli alloggi trova delle difficoltà per via della crisi generale della sfera pubblica e nel mancato trasferimento di fondi da parte dello Stato. Altro fattore che contribuisce alla scarsità di risorse è dovuto in parte anche dalle morosità. Un punto dolente, dove l'Amministrazione cerca di intervenire secondo principi sociali. Dove in qualche maniera, si cerca di andare incontro a quella morosità definita "incolpevole". Verso la quale il Governo nazionale ha di recente istituito un fondo a garanzia. Con questo non si vuole dare alcuna giustificazione, ma si deve prendere atto che fino a poco tempo fa chi riusciva a pagare un affitto, o un mutuo, oggi si trova costretto a diventare un "cattivo pagatore". Invece Verso la morosità ingiustificata sono già stati messi in atto diversi provvedimenti. Questo modo di agire contro l'Amministrazione finisce inevitabilmente per ledere il bene comune, il diritto di chi ha veramente bisogno. L'altro tipo di morosità è quella dettata dal bisogno reale. E su questo l'amministrazione non può che dare un sostegno sociale poiché tra le sue finalità.

Nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica non è facile eliminare le inefficienze. Ma ogni sforzo possibile va compiuto. Oggi è già possibile instaurare un clima di reciproca collaborazione tra Amministrazione e cittadini con il comune obiettivo di migliorare il servizio di case pubbliche nella città di Venezia.

Procedure rilascio immobili dal primo gennaio 2014 al 12 aprile 2014

467 procedure avviate per rilascio immobile
119 sfratti eseguiti

Rilascio di immobili per morosità a uso diverso 40
Rilascio immobile per morosità o decreto di trasferimento uso abitativo 325
Rilascio immobile per finita locazione uso abitativo 102

Sfratti avverso stranieri 109
Sfratti avverso italiani 318

Sfratti secondo semestre 2013

691 richieste di esecuzione
163 eseguite

Rilascio di immobili per morosità a uso diverso 83
Rilascio immobile per morosità o decreto di trasferimento uso abitativo 585
Rilascio immobile per finita locazione uso abitativo 23

227 avverso stranieri
381 avverso italiani

Sfratti primo semestre 2013

653 richieste di esecuzione
151 eseguite

Rilascio di immobili per morosità a uso diverso 34
Rilascio immobile per morosità o decreto di trasferimento uso abitativo 581
Rilascio immobile per finita locazione uso abitativo 72

202 avverso stranieri
451 avverso italiani

I CONTROLLI

Sono aumentati gli sfratti contro le aziende morose.
Sono aumentati gli sfratti per morosità a carico di italiani.

Durante il 2013 presso i servizi decentrati sono stati istruiti 99 casi di sfratti per morosità. Di questi 47 a Mestre, 9 a Chirignago Zelarino, 15 a Venezia, 23 a Marghera. Il totale complessivo degli accessi della Questura è stato di 188 casi.

Altro punto come evidenziato sono i controllo su questo patrimonio. Di seguito sono elencate le attività dell'ultimo triennio. Come si può facilmente interpretare tanto è stato fatto e ancora si farà. Avendo potenziato il servizio di controllo con nuove unità esperte maturate dal Corpo di polizia municipale.

Ufficio Verifiche amministrative

Pratiche evase anno 2011 n° 1080 che comprendono un totale 5992 controlli complessivi così suddivisi:

Visure anagrafiche 2763

Visure Siatel/Sister 3223

Ispezioni Ipotecarie 6

Rispetto alle verifiche relative agli assegnatari del lido sono stati accertati 40 casi difformi su 198 assegnatari (5 decadenze, 2 risoluzioni contrattuali, 33 ricalcoli affitto)

Pratiche evase anno 2012 N° 1352 che comprendono un totale di 8476 controlli complessivi così suddivisi:

Visure anagrafiche 3334

Visure Siatel/Sister 5109

Ispezioni Ipotecarie 26

Ricerche datori di lavoro 7

Relativamente alle pratiche Cannaregio e Bissuola, le verifiche sono state così suddivise: Cannaregio 193, Bissuola via Cavagni 151, via Carrer 54, per un totale di 398 verifiche. Sono stati trovati 35 casi difformi che hanno comportato 16 ricalcoli per maggiorazione d'affitto e 3 decadenze.

Pratiche evase al 31 ottobre 2013 N° 1950 che comprendono un totale di 7534 controlli com-

plexivi così suddivisi
Visure anagrafiche 2771
Visure Siatel/Sister 4461
Ispezioni Ipotecarie 10
Ricerche datori di lavoro 4
Isee 268

Relativamente alle pratiche sugli assegnatari ex demanio per un totale di 432 assegnatari sono state definite 212 posizioni che hanno portato all'individuazione di 28 casi difformi con conseguente avvio di 6 decadenze, 16 ricalcoli per maggiorazione affitto, 3 ospitalità non autorizzate. Le rimanenti 220 posizioni hanno portato all'individuazione di ulteriori 30 casi incongruenti che al momento sono in via di valutazione.

Ufficio Controlli Vigili Informatori:

Attività anno 2011 :

Accertate 38 occupazioni abusive che hanno portato alla formulazione di 37 NdR di cui 9 in collaborazione con altre forze di polizia . In 11 occasioni si è provveduto a liberare l'alloggio al momento dell'accertamento;

Su 25 disposizioni di sgombero richieste in 21 casi si è provveduto a liberare l'alloggio comunale e/o ATER oggetto della disposizione.

Verificati 219 alloggi mediante sopralluoghi e altre attività;

N° 5 deleghe indagine Procura:

Attività anno 2012.

Accertate 21 occupazioni abusive che hanno portato alla formulazione di 20 NdR di cui in 5 occasioni si è provveduto a liberare l'alloggio al momento dell'accertamento;

Su 16 disposizioni di sgombero richieste in 14 casi si è provveduto a liberare l'alloggio comunale

QUALITÀ DELLA VITA: AVVICINAMENTO ALLE ISTITUZIONI E RESPONSABILITÀ

le e/o ATER oggetto della disposizione.

Verificati 248 alloggi mediante sopralluoghi e altre attività; di cui. 6 in Via del Bosco. (trattasi di verifiche riferite ai nuclei familiari indicati dal comitato dei cittadini denominato " via del bosco" e che hanno determinato , a seguito dei sopralluoghi dei vigili distaccati al servizio di individuare un caso di disagio sociale e maltrattamenti a d una minorenne straniera che avuto menzione sulla stampa a rilievo nazionale)

N° 4 deleghe indagine Procura con due interrogatori delegati.

Attività al 1 ottobre 2013

Accertate 35 occupazioni abusive (7 su alloggi ATER 28 su alloggi Comunali di cui 14 su alloggi ex demanio) ed in 4 occasioni si è provveduto a liberare l'alloggio al momento dell'accertamento;

Verifiche su 252 alloggi mediante sopralluoghi ed altre attività;

Sgomberi effettuati 16;

N° 4 deleghe indagine Procura.

Il raggiungimento di una ottimale condizione d'uso di questi patrimoni passa per il consolidamento di una nuova cultura di gestione, fondata sul convincimento che essi rappresentano una risorsa collettiva nel quadro certo e preciso dei diritti e dei doveri dell'ente proprietario e dei cittadini che vi abitano. Le istituzioni vanno vissute positivamente e si deve fare il massimo sforzo per non allontanare gli individui da queste. In questo momento particolare i cittadini socialmente deboli, non devono sentirsi abbandonati. Quindi il senso della responsabilità nuova che deve coinvolgere cittadini ed enti proprietari; collaborare ognuno per la propria parte alla conquista di una nuova qualità della vita. Progetto reso purtroppo difficile dalla crisi che tocca sempre di più le famiglie. Il welfare familiare non riesce più a essere incisivo, laddove quello pubblico è oramai in crisi da tempo. La qualità della vita va intesa non più nell'ottica individualistica, ma in quella collettiva, quella di tutti. Quella che nasce vivendo nella migliore armonia possibile su un territorio quan-

to meglio organizzato.

La domanda di edilizia residenziale pubblica e le soluzioni adottate. Cosa si è fatto

La domanda di edilizia residenziale pubblica si può evincere dalla variabile riferita alla graduatoria definitiva del bando (ERP) 2010 pubblicata a febbraio 2012. Le domande approvate sono state 2940. A tal riguardo si può vedere sul sito del Comune di Venezia la graduatoria definitiva del bando pubblicata il 29 febbraio del 2012.

A oggi sono stati assegnati 164 alloggi.

Ma non solo, si sono assistite anche emergenze abitative dovute a sfratti (si veda la tabella di seguito per le assegnazioni del 2013).

Oltre al bando citato è stato attivato quello a canone calmierato per lavori di auto restauro. Ossia sono stati a messi a disposizione 87 alloggi che necessitavano di interventi manutentivi. I costi per il restauro di queste unità immobiliari al posto di essere a carico dell'amministrazione

Assegnazioni 2013	DETtaglio provvedimento	FONDAZIONE RUGGERI	ATER	COMUNE		UPPI	TOTALE
				ERP	NON ERP		
Tipo provvedimento	Dettaglio provvedimento	0					
CAMBIO CONS.					3		3
CONC.OSPIT.	FOND. RUGGERI	1					1
EM.AB.	ASILO D'ESTE					2	2
EM.AB.	ASS. PROVV.			13	5		18
EM.AB.	CONC. TEMP.					4	4
EM.AB.	ASSEGNAZIONI ERP DEFINITIVE		2				2
GRADUATORIA	BANDO ERP 2010		24	8	1		33
MOBILITA'	ERP		15	14			29
SANATORIA OST	SANATORIA		1	2			3
SFRATTO	CONC. TEMP.					2	2
SFRATTO	DELIB.N.14/2008			17			17
SFRATTO	ERP			1			1
		1	42	58	8	6	115

saranno a carico degli assegnatari. Il canone di locazione verrà scalato in base all'importo del restauro in un lasso di tempo concordato dalle parti. A tale bando hanno partecipato 1119 persone residenti nel comune di Venezia. Anche questa graduatoria può essere vista sul sito del comune di Venezia.

A questa attività va aggiunta anche quella dell'assistenza attraverso i contributi: sia regionali si a Comunali. Questi ultimi (come si può vedere nelle tabelle riepilogative in appendice) sono aumentati negli anni per sopperire la carenza dei fondi Stati. Oltre a questi sono stati anche concessi per venire incontro alle problematiche correlate alla morosità 82.610 euro su 58 casi (i dati si riferiscono al conteggio effettuato fino al terzo trimestre 2013).

La drastica diminuzione dei fondi pubblici ha messo in crisi parte di questo sistema. Si noti solamente che il contributo regionale per il sostegno all'affitto è passato dai 5 milioni di euro del 2005 ai 3.740.943 del 2011. Lo scarto per quelli statali è ancora maggiore, si passa dai 14.704.931 euro del 2005 ai 627.220 euro del 2011.

In questo momento il Governo italiano sta adottando delle nuove misure per ripristinare questo tipo di sostegno.

Sicuramente la macchina amministrativa va rinnovata. Lo stiamo già facendo. Grazie a VENIS che ci fornirà un nuovo programma per la gestione dei bandi, i tempi per la formulazione delle graduatorie verranno ridotti fortemente: A breve quindi partiranno il bando per la gestione delle mobilità, il secondo bando per autorestauri, e il nuovo bando ERP.

La situazione del personale del Settore non aiu-

ta: gli operatori distaccati presso le municipalità sono in numero insufficiente ed è più razionale la loro concentrazione in due sportelli (Venezia e Mestre) dove gli utenti possono essere seguiti al meglio. Ugualmente la squadra deputata ai controlli non è adeguata alla missione che abbiamo in mente. Nonostante abbia acquisito una nuova unità.

Si porteranno a breve in Giunta due deliberazioni: una che modifica e razionalizza il sistema delle assistibilità e l'altra quello dei contributi, cercando di dare risposte più mirate e trasparenti ai bisogni delle persone.

Bando Autorestauri: con questa modalità si rispondere alle necessità di chi non riesce a trovare un alloggio ma ha comunque la possibilità di ristrutturare (a scomputo) alloggi del patrimonio comunale che – per difficoltà economiche – l'amministrazione non riesce a ristrutturare. E' indubbio che il bando abbia proceduto al rilento. Tuttavia la procedura era nuova nel suo genere e i partecipanti in moltissimi casi hanno barrato l'opzione "isole" per avere 10 punti aggiuntivi in graduatoria. Alla prova dei fatti molti di questi non sono stati più disposti ad accettare l'alloggio ubicato nelle isole. Rallentando fortemente l'assegnazione degli alloggi per il continuo aggiornamento della graduatoria. Con i nuovi sistemi questi problemi verranno risolti.

**LAVORI
IN CORSO**

RAZIONALIZZAZIONE E PROGETTAZIONE

Le linee programmatiche presentate a inizio mandato sottolineavano per le politiche della residenza la necessità di una politica di intervento che favorisse il mantenimento ed il "ripopolamento" dell'intero territorio comunale ed in particolare del centro storico di Venezia e delle isole. Una delle azioni individuate per favorire tale politica era appunto lo sviluppo del "social housing" attraverso interventi edificatori pensati per trovare una soluzione abitativa al ceto medio presente nel territorio comunale, la cui situazione reddituale era troppo alta per ottenere l'assegnazione di una casa in edilizia residenziale pubblica. Ma allo stesso tempo troppo bassa per le locazioni di mercato o per poterne acquistare una mediante indebitamento a mutuo. Le linee di mandato specificavano il "senza particolari oneri finanziari". Questo significava e significa, interventi studiati e progettati in partnership pubblico/privata, ma la cui realizzazione di fatto rimane in capo a operatori privati. In quest'ottica il federalismo demaniale e l'housing sociale rappresenterebbero due strumenti fondamentali per i Comuni per riqualificare il proprio territorio, combattere lo spopolamento e rilanciare l'economia locale.

La crisi economica mondiale che ha colpito anche il nostro territorio ha minato alle fondamenta molte realtà imprenditoriali tra queste in particolare, il settore dell'edilizia. Ciò ha reso più lento del previsto l'avanzamento di molti progetti. Cantieri già aperti sono stati chiusi per fallimento delle ditte appaltatrici, studi già presentati non sono passati alla fase esecutiva.

I ritardi e la mancata portata a termine di alcuni progetti, non sono dipesi quindi dall'amministrazione comunale. Il caso più evidente è quello degli alloggi previsti sull'area ex Scalera a seguito delle vicissitudini riguardanti il principale ente operante

ai fini della costruzione; la società Acquamarca. La triste congiuntura socio economica che è ancora in atto non ha permesso di prevedere quali sarebbero state le conseguenze sulle infrastrutture. Resta comunque viva da parte dell'amministrazione comunale la volontà di portare avanti, anche in mezzo a queste difficoltà tutte le iniziative nel merito della residenzialità e che vadano incontro alle necessità dei suoi cittadini.

Aree di progettazione	Zone	Numero alloggi previsti	stato di avanzamento
Ex Conterie Murano	Murano	36	in atto
Ex Umberto Primo	Cannaregio	40	in atto
Complesso Coletti	Cannaregio	71	in atto
PIRUEA	Lido	10 (sup. 700 mq)	in atto
Nucleo 1 - strada dei Bagni	Lido	14 (sup. 1.065 mq)	già consegnati ad A.C. e locati
PIRUEA	Lido	10 (sup. 720 mq)	in fase di conclusione
Nucleo 3 - La Fontaine - via Sandro Gallo	Lido	18 (sup. 1.400 mq)	In atto
PIRUEA	Lido	72	In atto
Via Mattuglie		52	In atto
Area Pertini			

Una nota a parte merita il cosiddetto "Contratto di Quartiere" siglato dal Comune di Venezia con ATER. Sull'area di via Altobello tra i vari interventi di riqualificazione, è stato recuperato un edificio i cui 36 alloggi saranno destinati alle categorie sociali deboli, nella fattispecie gli anziani. Per questi alloggi verrà fatto il bando di assegnazione su una previsione di consegna di 24 immobili entro il 2014. Oltre a ciò è stata anche prevista attraverso il recupero di una delle ex Tettoie da Re, l'assegnazione, sempre entro lo stesso periodo, di sei unità abitative a un'altra categoria speciale: gli studenti.

Nel dettaglio

Area ex Umberto I:

si è in attesa di predisporre il bando. Prima di fare il bando però si deve procedere alla caratterizzazione preliminare del suolo. Sono già stati avviati accordi con l'ufficio ambiente. Somma stimata per l'operazione 36mila euro gestita dall'ufficio ambiente attraverso Veritas.

Dal tempo di attuazione del bando (trascorsi i sei mesi) si potranno iniziare i lavori. La prospettiva è di avere gli alloggi per la primavera del 2016.

PIRUEA del Lido:

i nuclei uno e quattro hanno opere in corso. La consegna è in via di definizione. Il terzo nucleo è terminato. Si è in attesa di chiudere le trattative d'acquisto. Il secondo completato e gli alloggi già dati in affitto.

Complesso Coletti:

Dopo la convenzione:

- in data 03/06/2013 sono stati ritirati il Permesso di Costruire e l'Autorizzazione Paesaggistica;
- a oggi sono in corso i lavori ed è prevista la consegna entro la fine del 2015

Ex Conterie a Murano:

lavori terminati. Gli alloggi devono essere collaudati e sono attualmente in gestione a INSULA. Edificio A, lavori incominciati per 36 alloggi. Consegnata entro l'estate 2014.

Edificio B, lavori da cominciare per 32 alloggi. Con-

segna prevista entro la fine del 2015.

Per entrambi i lotti si sta procedendo alla bonifica e all'urbanizzazione.

Edificio L, di proprietà ATER Venezia. I 10 alloggi sono finiti, manca la parte relativa alla bonifica e all'urbanizzazione. Una parte dei fondi è stata trovata attraverso l'intervento del Comune di Venezia. Infine, sul blocco G è in corso lo sviluppo di recupero attraverso il progetto UTAP tra Comune e ULSS 12 veneziana.

Area Pertini:

verranno realizzati 52 alloggi destinati al SH, che resteranno di proprietà pubblica (IVe). Altri 109 previsti dal piano particolareggiato saranno di privati (DNG Pertini), che da loro informazione diretta, hanno comunque intenzione di destinare al SH convenzionandosi con il Comune. Il cantiere è formalmente aperto; il "vero" inizio lavori ci sarà entro l'anno e i 52 appartamenti saranno consegnati entro i due anni successivi.

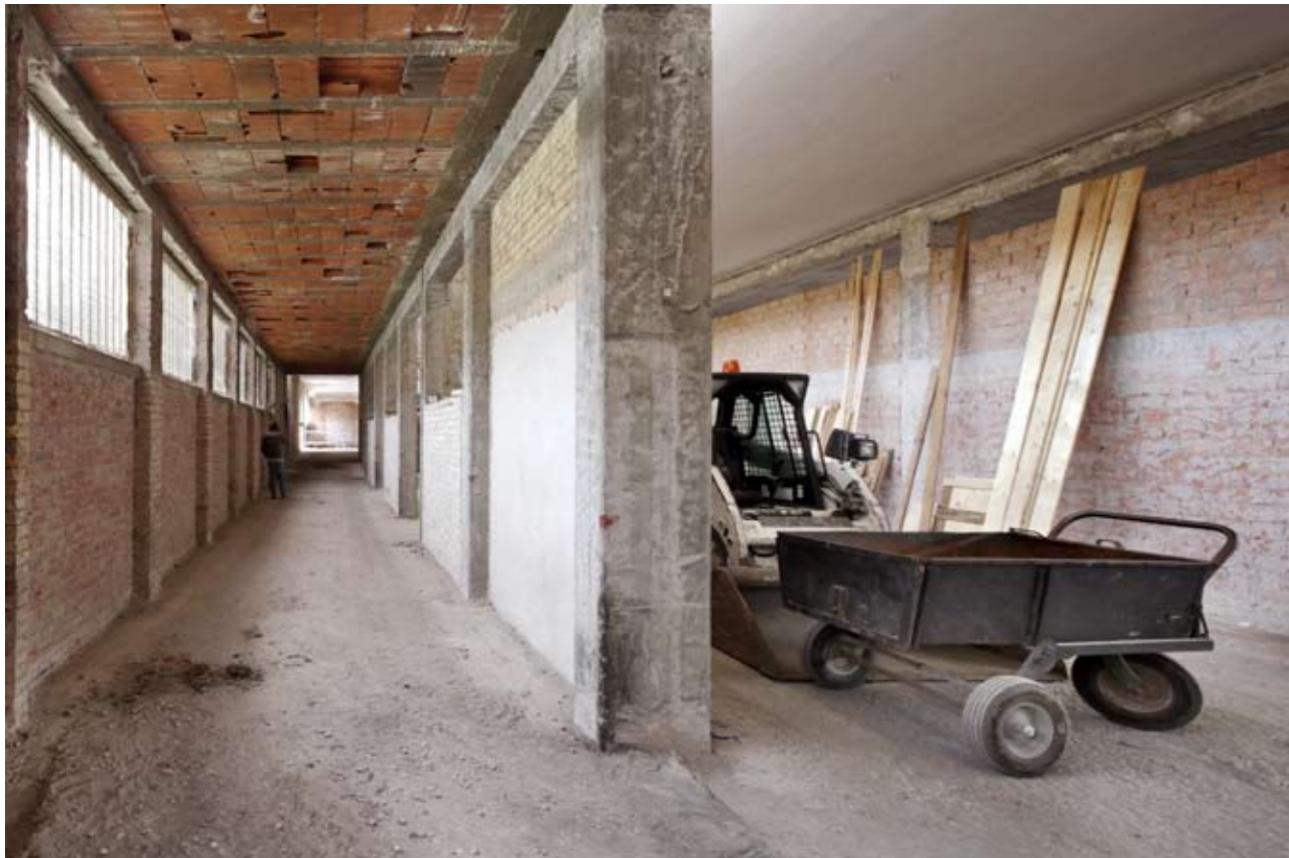
Area via Mattuglie:

Consegna alloggi prevista per fine 2015.

Il taglio degli alloggi è vario, a una/due/tre camere, con maggior percentuale di quelli a due. Verranno realizzati 60 alloggi di SH che resteranno di proprietà pubblica (IVe), più 12 di ERP (ATER Ve). Il resto dell'intervento sarà collocato sul mercato privato per finanziare gli alloggi, le opere di urbanizzazione, le opere per il rischio idraulico, il verde. Dopo aver espletato la gara per la progettazione definitiva per i 60 alloggi SH e per le opere di urbanizzazione, in questi giorni verranno rilasciati i Permessi di Costruire per questi due interventi. Nel giro di un mese (forse anche meno) dovremmo quindi pubblicare il bando di gara per l'appalto integrato (progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione, idrauliche, verde e i 60 alloggi). Inizio lavori previsto tra gennaio e febbraio 2014 e fine lavori nei tre anni successivi. Tempi definiti dal parziale finanziamento del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile PRUACS sottoscritto con la Regione. Anche qui il taglio degli alloggi è vario, a una/due/tre camere, con maggior percentuale di quelli a due.



COLETTI



44



45

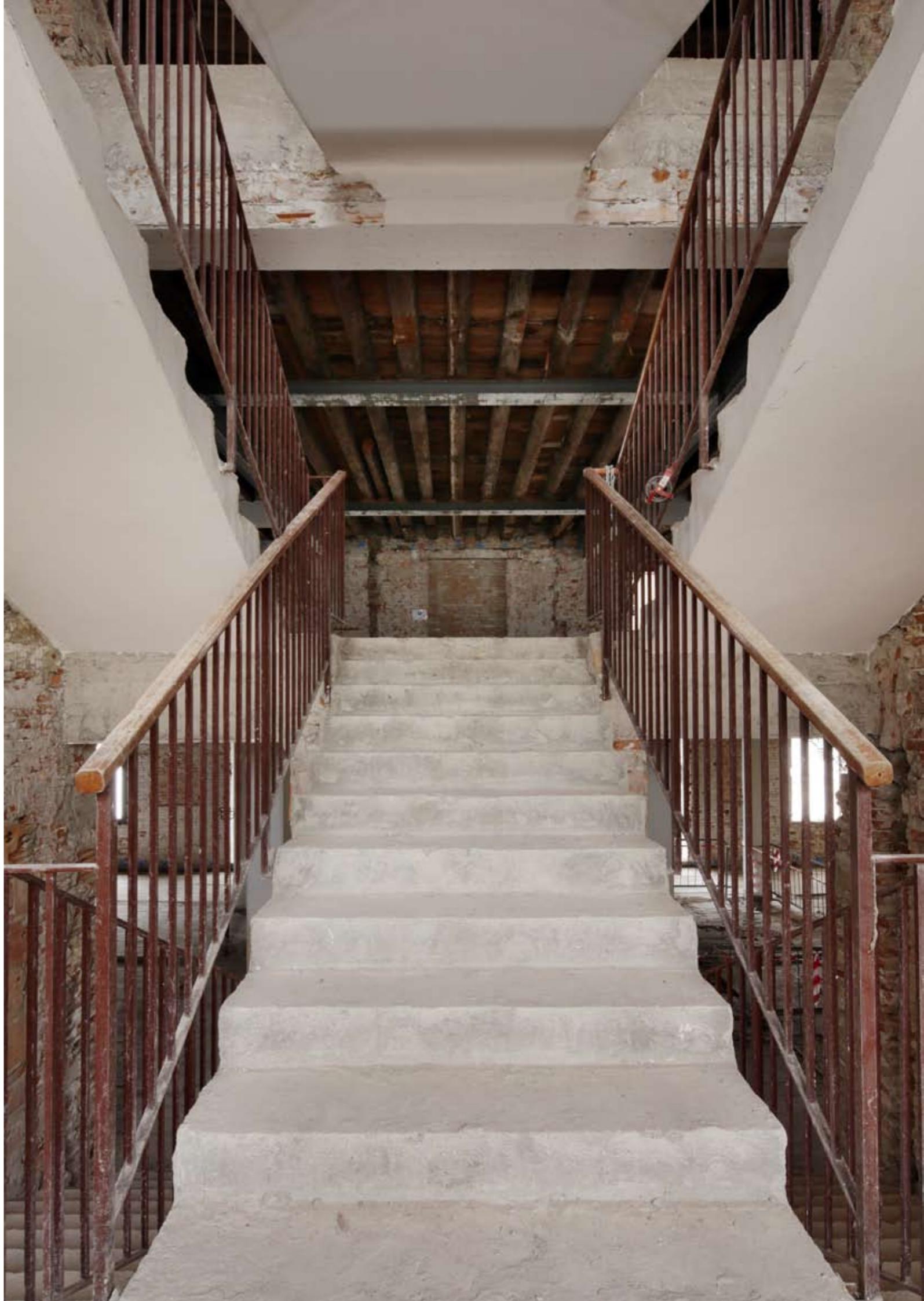


46



47







LIDO



54



55



MATTUGLIE



PERTINI



UMBERTO I





64



65

CONTERIE





68



69



70



71



PROGETTI



PROSPETTIVE PER LA CITTÀ FUTURA

Sono in corso di studio avanzato le proposte per la realizzazione di nuovi alloggi nelle zone indicate dallo schema sottostante. Sull'area ex Italgas si procederà prima alla bonifica e poi al bando per l'assegnazione lavori. Stesso procedimento sull'area di Sant Elena dove la società Arsenale S.p.A. aveva realizzato uno studio e un progetto di massima sullo sviluppo dell'area.

Infine sull'area denominata ex Vaschette si sta procedendo con la riqualifica del territorio. Qui verrà recuperato circa lo stesso numero di alloggi.

E' previsto anche il rilancio della residenzialità nelle isole attraverso attività che abbiano in se anche il riavvio di un percorso virtuoso di rilancio del lavoro. Per esempio il sistema agricolo o quello delle valli da pesca. Progettare un ambiente nuovo ha, nei piani dell'amministrazione, un significato complesso: riqualificazione, promozione sociale e culturale, indistinguibili. Questo per non ripetere il percorso che ha portato in passato allo svuotamento di zone produttive della città antica, le vecchie periferie come la Giudecca o Santa Marta, a favore di zone della terraferma dove stava crescendo uno smisurato polo industriale e un disordinato distretto urbano che sarebbe diventato nel tempo un periferia degradata. Questi futuri interventi potrebbero consegnare circa 1.000 alloggi nel 2016. Ma questa previsione è in stretta relazione al reperimento dei fondi. Gli eventuali ritardi

non possono essere addebitati all'amministrazione lad-dove questa non ha alcuna responsabilità.

La crisi finanziaria internazionale ha minato nel nostro Paese in particolar modo proprio il settore delle costruzioni. Inoltre, il patto di stabilità imposto, la diminuzione dei fondi pubblici stanziati per la città di Venezia hanno ulteriormente vincolato l'amministrazione. A ciò si aggiunga la spesa che costantemente viene effettuata per la manutenzione del patrimonio immobiliare. Ma non solo quella ordinaria, si deve tenere in considerazione anche quella straordinaria, per esempio gli sgomberi e la messa in sicurezza degli immobili. Ciò nonostante si è proceduto e si sta procedendo alla costruzione di una nuova città. Lo sviluppo della richiesta di abitazioni "sociali" avrà un inevitabile cambiamento a partire dalla nascita della Città Metropolitana. Si dovrà rivedere un sistema valutativo basato principalmente sui nuovi cittadini e sul tessuto sociale della nuova metropoli, che vedrà allargare i suoi confini. Per esempio, nel corso del 2012 è stato fatto un esperimento campione impostato su un'Agenda 21. Il territorio scelto è stato quello dell'isola di Murano. E' proprio anche su quest'isola che nei prossimi anni verranno fatte importanti opere di riqualificazione del territorio al fine di favorire la residenzialità. Proprio in funzione di quello sviluppo futuro della città metropolitana.

Ex Italgas	Santa Croce	120 alloggi previsti avviato studio di progettazione
Ex ACTV	Sant Elena	250 alloggi previsti avviato studio di progettazione
Ex Caserma Sanguinetti	San Pietro di Castello	50 alloggi prevista progettazione
Scuola ex Meccanici	Celestia	60 alloggi prevista progettazione
Attività agricole	Isole	Sant'Erasmo
Murano		Piano di rilancio dell'isola anche attraverso la residenzialità
Vaschette	Marghera	Riqualificazione dell'intera area



78



79



CELESTIA E SANT'ELENA

Paolo Apice

Settore Inquilinato e Politiche della Residenza

Comune di Venezia

Il disagio abitativo non investe più solo le fasce più deboli ma ha raggiunto anche quello che fino a poco tempo fa veniva definito ceto medio. Le cause sono ascrivibili alla caduta del potere d'acquisto di stipendi e pensioni, all'aumento dei canoni e dei prezzi degli appartamenti, alla bassissima offerta di alloggi in affitto. E la domanda di affitto cresce sempre più in ragione della maggiore mobilità lavorativa, al fenomeno crescente di scomposizione delle famiglie, alla giusta ambizione dei giovani di uscire dalla casa familiare, alla presenza crescente di immigrati, a coloro che per studio o per lavoro vivono stabilmente in città pur non avendovi la residenza. E' necessario, quindi, che, accanto alle politiche tradizionali rivolte alle fasce più deboli della popolazione, si consolidino progetti rivolti all'ampliamento del mercato dell'affitto a canone sostanziale. Oltre alla domanda riferita all'ERP (che, peraltro, da anni non beneficia di finanziamenti statali), l'Amministrazione Pubblica deve considerare anche la domanda sempre più diffusa e complessa di chi non riesce più a pagare un affitto a libero mercato o a sostenere le rate del mutuo; delle giovani coppie; di chi ha uno sfratto in corso; dei giovani che continuano a restare nella casa dei genitori oltre i 30 anni, di chi non ha accesso al credito bancario perché precario, dei separati, degli immigrati, di coloro che per ragioni di lavoro o di studio cercano un alloggio. Questa esigenza si presenta in tutte le città medio-grandi ma a Venezia assume una valenza affatto specifica: senza interventi sulla casa, mirati a trattenere in città i residenti e ad attrarre nuove quote di popolazione, Venezia perderebbe quella dimensione di "città normale", pur nella straordinarietà del suo patrimonio culturale e ambientale, per divenire solamente meta turistica, in cui riescono a vivere soltanto i molto ricchi e i molto poveri

(perché assistiti dall'Amministrazione Pubblica). E' necessario, in particolare, guardare ai giovani e a quella middle-class, che, insieme, costituiscono l'ossatura e la prospettiva di una società. Da qui nasce il programma di social housing del Comune di Venezia, che fa leva sulla proprietà di aree significative e che si è già concretizzato in alcune iniziative: per esempio gli alloggi agli Alberoni, acquisiti attraverso un PIRUEA, e anche all'avvio di un piano di rimessa a reddito di tutti gli alloggi comunali sfitti perché in grave stato di degrado. A Mestre, per ovvie ragioni, il piano ha dimensione ben più consistenti. E' stato appaltato l'intervento di Via Pertini, e Via Mattuglie. L'Amministrazione Comunale ha affidato alla sua società immobiliare, I.V.E., il compito di attuare il programma social housing.

Come emerso da un'indagine a testimoni privilegiati la posizione prevalente espressa dal panel di intervistati per riqualificare questa parte della città, è quella di aumentare le abitazioni in affitto a prezzi convenzionati, per le fasce di popolazione che risultano impossibilitate (per reddito) ad accedere al mercato pubblico, ma che non sono in grado di accedere al mercato privato degli affitti o di sostenere le spese di un mutuo.

Una delle emergenze del settore immobiliare veneziano è la forte pressione turistica e quindi la crescita esponenziale di appartamenti ad uso turistico, che ha fatto lievitare in poco tempo il costo delle case del 30-40%, sottraendo abitazioni destinate ai residenti. La crescita elevata dei costi degli immobili, ha progressivamente "espulso" dal Centro Storico le classi medie, in particolare le famiglie di nuova costituzione, costrette a stabilirsi prevalentemente in Terraferma o nei comuni di cintura. L'indicazione prevalente per rispondere a tale emergenza, secon-





84



85



do gli intervistati, è quella di incrementare l'offerta di case in affitto a prezzi più contenuti rispetto a quelli di mercato, e rifinanziare i contributi per l'acquisto della prima casa per i residenti, come nel passato è stato con la Legge Speciale per Venezia. Gli interventi di valorizzazione delle tre aree di Castello e la scelta di destinare gli ambiti di Castello ad usi prevalentemente residenziali, vengono valutati strategici dal panel di intervistati. In particolare, si ritiene che la scelta di destinare l'ambito territoriale ad uso residenziale possa aiutare a contrastare il declino demografico dell'area di Castello Est e in generale del Centro Storico e quindi favorire l'ingresso di popolazione stabile e più giovane nel mercato immobiliare della città lagunare. L'impatto positivo che può generare il progetto di recupero è quindi principalmente: demografico, sociale ed economico per tutto il sestiere di Castello. Privilegiando la realizzazione di alloggi da destinare a fasce di popolazione che hanno particolare difficoltà ad accedere alla casa attraverso il libero mercato, si va incontro ad una domanda abitativa da lungo tempo inesistente e si dà inoltre un concreto sostegno alla crisi demografica che affligge da decenni il Centro Storico. Insieme ai benefici sociali si devono considerare gli impatti diretti e indiretti dell'intervento di recupero sul tessuto economico cittadino. Nella fattispecie della Celestia gli impatti diretti potrebbero derivare dall'avvio di nuove attività commerciali al piano terra del complesso, qualora dovessero essere dismessi gli spazi attualmente occupati dall'Università e dall'Archivio Comunale. D'altra l'insediamento di un numero rilevante di nuovi nuclei familiari costituiti da giovani coppie e single nel complesso recuperato, potrebbe favorire lo sviluppo di attività economiche e servizi anche nelle aree limitrofe all'ambito di intervento,

favorendo per tutta l'area considerata:

- processi di valorizzazione immobiliare per usi residenziali;
- sviluppo di politiche residenziali e processi di integrazione tra funzioni urbane;
- dinamiche socio-economiche, abitative e sviluppo di progetti per la viabilità e la mobilità urbana.

Secondo gli interlocutori, il sostegno alle politiche abitative, per risultare realmente strategico e quindi contribuire a rivitalizzare concretamente le aree del Centro Storico, incluso il sestiere di Castello, dovrebbe contemplare una logica di integrazione tra funzioni, con l'inserimento nella medesima area di funzioni miste (residenza, attività produttive, servizi).

Il complesso della Celestia, fondato nel 1237 come Convento cistercense annesso alla Chiesa di S. Maria Celeste (1199), fortemente rimaneggiato dopo i gravi danneggiamenti a seguito dell'incendio dell'Arsenale del 1569, il 25 aprile 1810 venne soppresso come monastero e trasferito alla proprietà del demanio. Il convento fu immediatamente aggregato all'Arsenale, venendo utilizzato come caserma per le truppe di Marina, mentre nel 1824 venne annessa anche la chiesa che già spogliata di ogni arredo, chiusa ed abbandonata da anni, venne completamente demolita per fare spazio agli edifici attuali. Unito il Veneto al Regno d'Italia, il convento venne trasformato in Scuola per Meccanici nava- li; dopo la cessazione di tale attività, il complesso è stato trasformato in parte in sede dell'Archivio Storico Comunale, parte in sede dell'Università Ca' Foscari, parte in abitazioni.

Il complesso edilizio comprende oggi il nucleo originario del convento della Celestia e degli edifici ottocenteschi edificati a seguito della demolizione

della Chiesa. Dal punto di vista dell'impianto planimetrico, il complesso si configura con edifici articolati attorno ad un chiostro centrale e quattro corti, di minori dimensioni, e si affaccia sugli scoperti prospicienti il muro dell'Arsenale.

Gli edifici sono per la maggior parte a due piani fuori terra, a eccezione di una porzione della parte ottocentesca che è a tre piani; di altezza complessiva superiore agli altri edifici è pure la sala ex capitolare (ora compresa nell'Archivio comunale) che, pur essendo a due piani, è costituita da vani di notevole altezza interna.

Il complesso Ex Scuola Meccanici della Celestia è situata nell'area di Castello Est, "periferica" rispetto alla concentrazione di servizi urbani ed extraurbani localizzati nel Centro Storico di Venezia. L'area della Celestia, come analizzato nelle analisi socio-economiche, soffre inoltre di un decremento demografico e di un invecchiamento della popolazione residente, in particolare nel Sestiere di Castello, è maggiore della media del Centro Storico. A tale situazione si aggiunge una modesta presenza di servizi per l'infanzia e di attività commerciali e servizi di vicinato. Rispetto a questa situazione socio-demografica dell'area considerata, il progetto di recupero e ri-funzionalizzazione del complesso della Celestia rappresenta sicuramente una importante occasione per l'innesto di un processo di rivitalizzazione di questa parte del Centro Storico veneziano.

L'area di Sant'Elena è localizzata nella parte orientale di Venezia, la più distante dal ponte translagunare che collega la città storica di Venezia alla terraferma. La zona degli accessi, che comprende Piazzale Roma, Tronchetto, Stazione Marittima e Stazione Ferroviaria, è quella, e per il momento unica, ove sono concentrati i punti di arrivo dei colle-

gamenti con i mezzi di trasporto pubblico e privati destinati a residenti, pendolari e turisti. Se tale sovrapposizione di funzioni ha condotto l'area in tempi recenti al limite del collasso, è altresì vero che intorno ad essa si sono concentrate attività e funzioni che hanno "svuotato" la parte orientale della città. L'area oggetto di intervento di valorizzazione risulta dal punto di vista del sistema infrastrutturale e della mobilità più svantaggiata di altre zone di Venezia Centro Storico, in particolare rispetto ai principali punti di accesso alla città, e agli ambiti con maggiore concentrazione di servizi e di attività commerciali.

Un'analisi più approfondita delle attività economiche e dei servizi di vicinato distribuiti intorno all'ambito di intervento e ricadenti nell'area denominata Castello Est, permette di osservare che nelle immediate vicinanze dell'area Ex Piazza d'Armi di sant'Elena sono presenti pochi esercizi commerciali e servizi, che invece si concentrano principalmente lungo Via Garibaldi e in misura minore nei pressi della fermata Actv di Sant'Elena. L'area di intervento, di complessivi 57.080 mq, comprende la sede dei cantieri dell'Azienda Comunale Trasporti di Venezia (ACTV) e la scuola materna S.Elena (Tavola 2). La superficie coperta occupata dai cantieri ACTV è di 11.090 mq, mentre la superficie della scuola materna corrisponde a 638 mq. Le aree scoperte di pertinenza ammontano complessivamente a 45.352 mq, di cui 38.852 mq corrispondono alle superfici esterne dei cantieri e 6.500 mq al giardino della scuola materna. Anche nel caso dell'area di Sant'Elena l'intervento di riqualificazione a fini residenziali risponde alla necessità dell'Amministrazione Comunale di soddisfare la consistente domanda abitativa presente nel Comune di Venezia ed in particolare nel centro storico.







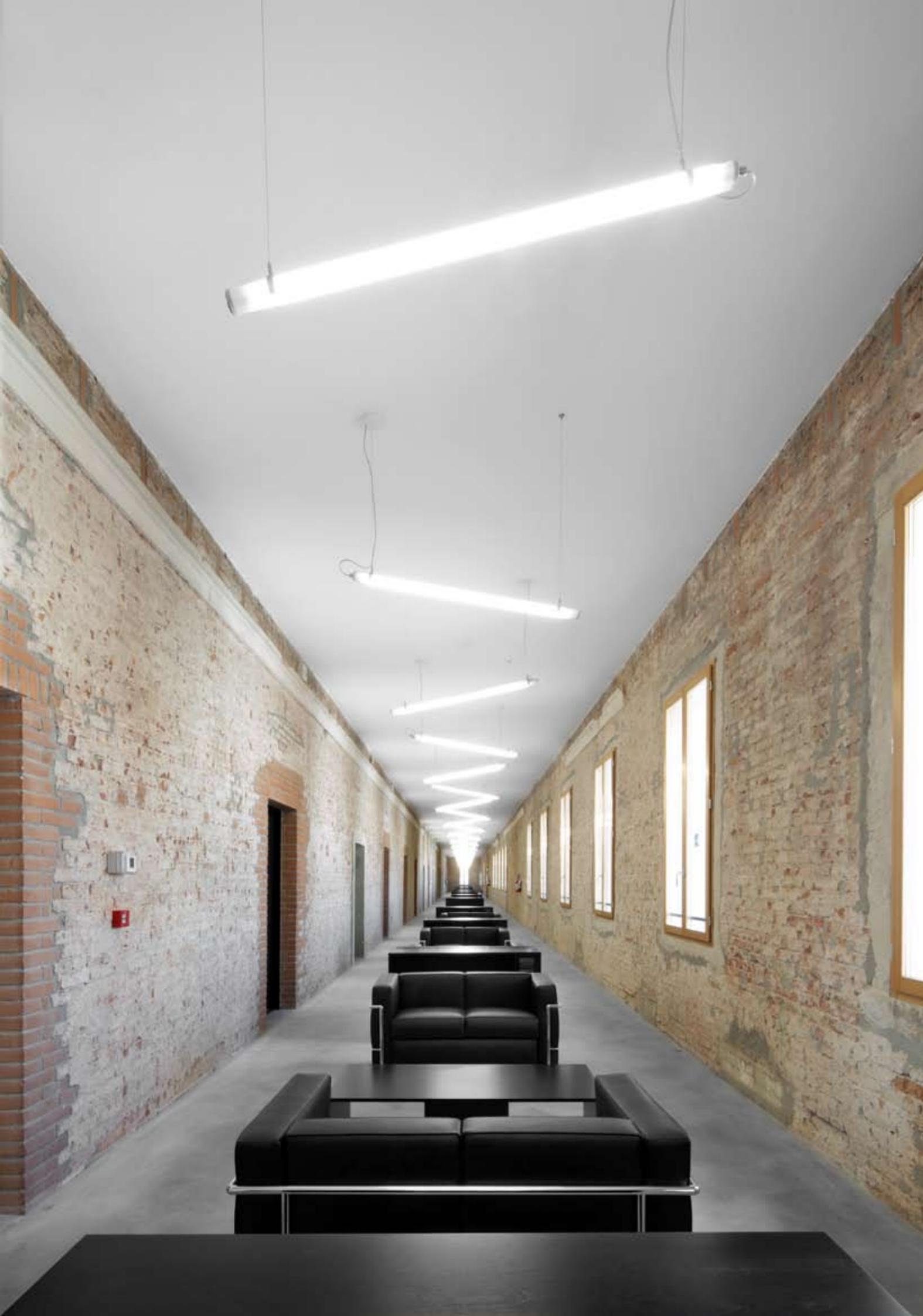
92



93

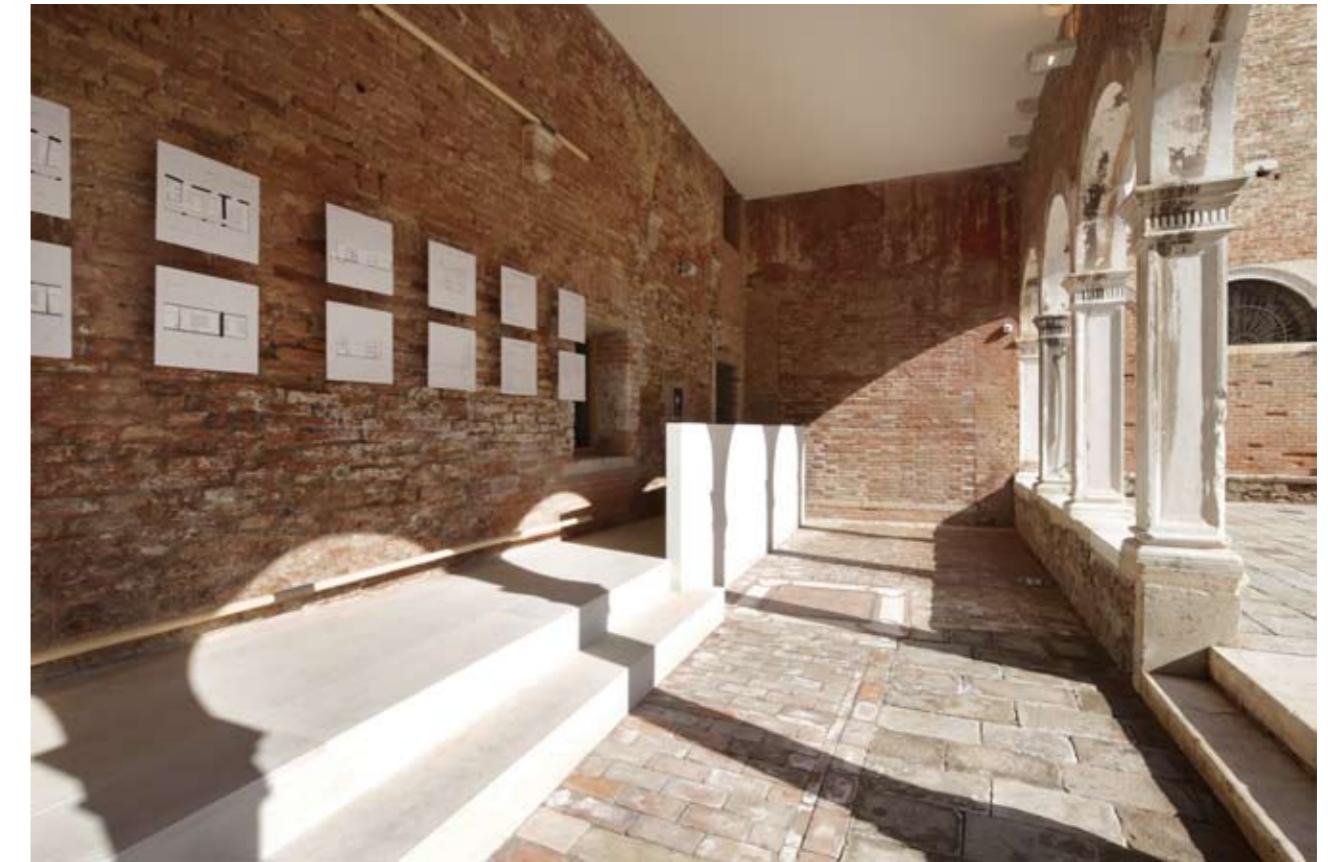


LA RESIDENZA UNIVERSITARIA



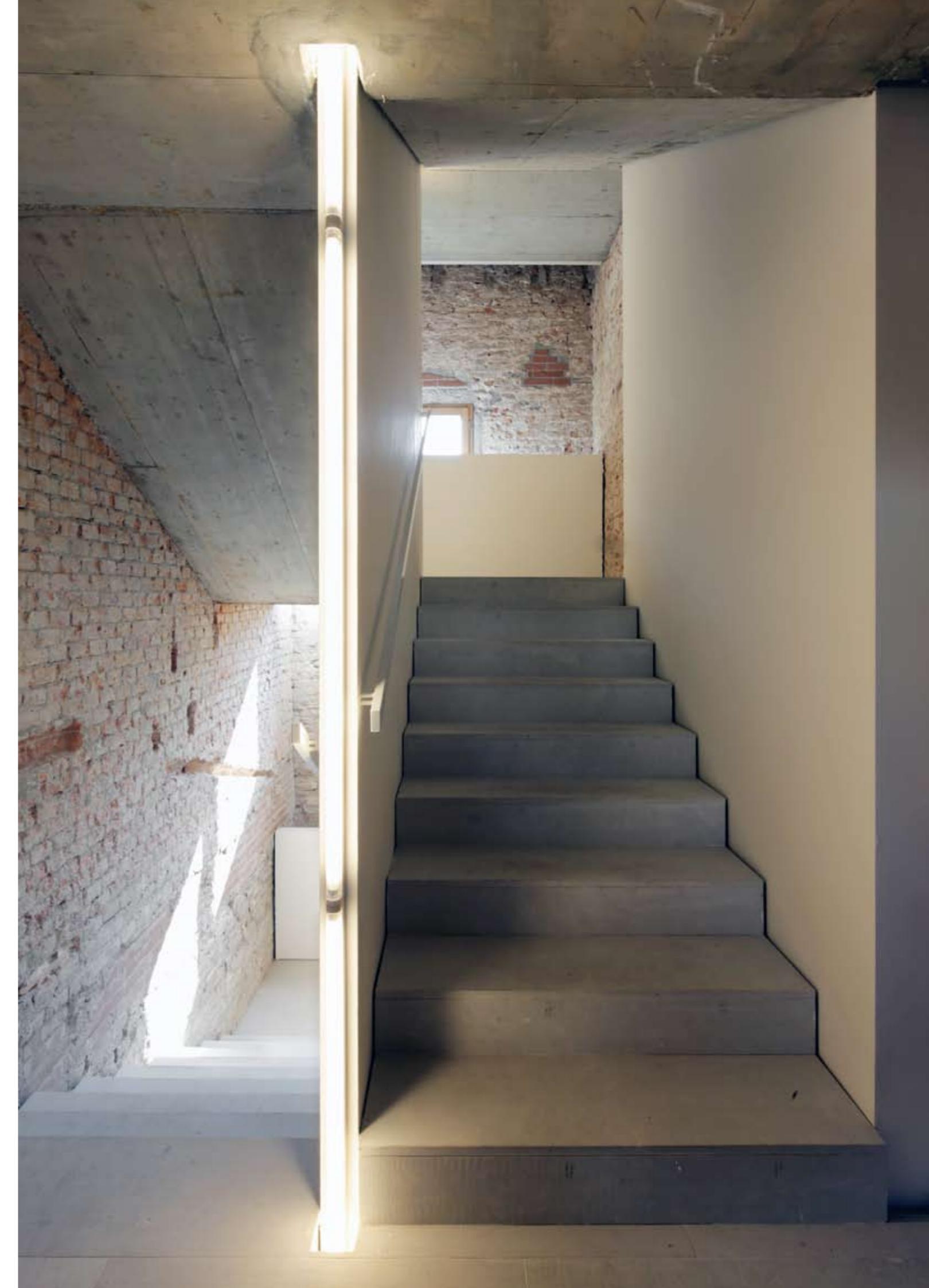
SCUOLA DEI CROCIFERI











I NOSTRI SERVIZI

POLITICHE DELLA RESIDENZA: I PRINCIPI

Uguaglianza

È garantito il medesimo servizio a tutti i cittadini-utenti indipendentemente da genere, provenienza nazionale, opzioni sessuali o affettive, lingua, religione, cultura, opinioni politiche, condizioni psico-fisiche e socio-economiche. Sono garantite, inoltre, le stesse opportunità di trattamento per ogni tipologia di cittadini-utenti tenendo conto anche delle diverse aree geografiche del Comune. Vengono adottate, infine, tutte le iniziative necessarie per adeguare le modalità di prestazione del servizio alle esigenze delle persone con disabilità.

Imparzialità

Il servizio viene prestato con obiettività, equità, giustizia e cortesia nei confronti di tutti coloro che ne usufruiscono, assicurando la costante e completa conformità alle leggi e ai regolamenti in ogni fase di erogazione delle prestazioni.

Continuità

Viene assicurato un servizio continuativo, regolare e senza interruzioni e, qualora queste dovessero verificarsi, vanno limitati al minimo i tempi di dis-servizio.

Partecipazione

Viene garantita la partecipazione del cittadino-utente all'erogazione delle prestazioni, sia per tutelare il suo diritto alla corretta erogazione dello stesso, sia per favorire la collaborazione con gli uffici. Il cittadino-utente ha diritto di accesso alle informazioni che lo riguardano e può produrre memorie, documenti, presentare osservazioni, formulare suggerimenti per il miglioramento del servizio, cui il soggetto erogatore deve dare riscontro nei tempi stabiliti. Viene inoltre acquisita

periodicamente la valutazione dell'utenza riguardo alla qualità delle prestazioni rese.

Chiarezza e trasparenza

Al cittadino-utente viene garantita un'informazione chiara, completa e tempestiva riguardo alle procedure, ai tempi e ai criteri di erogazione del servizio ed in merito ai diritti e alle opportunità di cui può godere.

Efficienza ed efficacia

Il servizio è reso garantendo criteri di efficienza ed efficacia attraverso l'esplicitazione dei tempi entro i quali deve essere garantita la prima risposta ad una domanda di prestazione od intervento, la programmazione integrata delle varie attività, il monitoraggio periodico e la valutazione conclusiva dei risultati raggiunti.

Presentazione del Servizio del Settore inquilinato e politiche della residenza

Missione, organizzazione del Servizio e finalità

Missione

Al servizio viene richiesto di promuovere e accompagnare lo sviluppo dei sistemi di assegnazione e di assistenza per le politiche della residenza, attraverso la crescita delle responsabilità, sia dell'Amministrazione sia dei cittadini. La valorizzazione delle risorse del territorio.

Dal 2013 il Servizio si trasforma sviluppando e articolando nuovi ambiti di lavoro e attività che si affiancano tra loro. Oltre all'assegnazione degli alloggi pubblici, quale attività principale, anche la pianificazione delle emergenze, sviluppo dei sistemi di qualità, comunicazione e promozione degli in-

terventi sulla residenza pubblica. Nonché attività di collegamento con altri servizi e strutture nell'ambito sociale.

Organizzazione del Servizio

A seguito della riorganizzazione il servizio si divide in front Office e back office. L'organizzazione prevede che nella realizzazione delle diverse attività si lavori per staff di progetto, con operatori che operano su più progetti e aree di attività. Questa modalità organizzativa, che è più onerosa per gli operatori, permette tuttavia una grande flessibilità organizzativa e lo sviluppo di competenze trasversali e specifiche, fondamentali nella gestione dei progetti.

Finalità generali

L'inquilinato e Politiche della Residenza è un settore della Direzione Comunale denominata Patrimonio e Casa. Sulla base degli indirizzi politico-amministrativi stabiliti dall'Amministrazione, ha il compito principalmente di accogliere e valutare la domanda di sostegno alla locazione e la richiesta di alloggi pubblici nel Comune di Venezia, mediante l'utilizzo delle risorse economico, finanziarie a disposizione. Ciò avviene principalmente con l'erogazione di contributi economici, e con l'assegnazione/locazione di alloggi di sua proprietà comunale o di proprietà dell'A.T.E.R. di Venezia. Le risorse abitative possono essere anche derivate da specifiche convenzioni con privati o con altri soggetti pubblici.

Articolazione delle attività: il sostegno alla casa.

Caratteristiche: come si arriva ad avere un sostegno alla residenza.

Le finalità richiedono capacità di tenere insieme vin-

coli e risorse, di organizzare attività con soggetti diversi e molteplici, di muoversi all'interno di situazioni complesse e mutevoli. Il personale presente offre specifiche competenze e saperi professionali in merito a capacità di ascolto e decodifica della domanda; conduzione e gestione delle dinamiche di gruppo, cura delle relazioni e mediazione nella gestione dei conflitti.

A chi sono rivolti gli interventi

Alle persone con problemi abitativi che siano in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Il servizio si rivolge anche agli inquilini già residenti in alloggi del Comune e ha competenze nella definizione di buona parte dei procedimenti amministrativi relativi agli inquilini che risiedono negli alloggi di proprietà di A.T.E.R.

Cosa offriamo: come arrivare ad avere un aiuto per la casa

Il sostegno all'utente che necessita di avere un'assistenza in relazione alla residenza pubblica può seguire due percorsi. Rivolgendosi agli uffici di front-office o a quelli del back-office.

Tutti i servizi erogati sono a titolo gratuito

Il **front-office** "Operatori decentrati nelle Municipalità - Ufficio Contributi" è un servizio di nuova istituzione e coordina gli operatori distaccati nelle varie Municipalità.

- Gestione dei contributi sulle emergenze sociali. Coordinamento e controllo dell'erogazione di contributi per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione privata.

- Sanatoria di situazioni di morosità nel pagamento degli affitti di alloggi pubblici a carico del Fondo Sociale.

- Assistenza, interventi straordinari per situazioni di rilevanza sociale che presentino problematiche legate al bisogno abitativo.

Il Servizio inoltre individua e gestisce casi di rilevanza sociale e abitativa per i quali cura, se necessario, gli inserimenti presso strutture ricettive (comunità/alloggio, alloggi in comunità o altri alloggi di proprietà di Istituzioni), e tratta casi di rilevanza sociale per problematiche correlate all'emergenza abitativa mediante predisposizione di proposte per l'assegnazione di alloggi.

Il **back-office** si occupa delle assegnazioni degli alloggi gestiti dal Comune di Venezia e ha la sua sede in Venezia a Santa Croce 353. Le modalità di assegnazione avvengono mediante differenti tipologie.

- Creazione di bandi pubblici
- Su segnalazione degli operatori distaccati

Inoltre il servizio segue:

- Le pratiche della mobilità degli inquilini
- I subentri e gli ampliamenti del nucleo familiare
- Le procedure di controllo e di decaduta dal diritto all'alloggio già assegnato

IL FRONT-OFFICE

Emergenza abitativa: sfratti e casi sociali, come fare

Viene proposta l'assegnazione di alloggi comunali a seguito della valutazione dell'emergenza motivata da sfratto o da particolari condizioni di disagio sociale.

Sfratto

Assistenza nelle varie fasi del procedimento esecutivo di sfratto per finita locazione. Tale assistenza si concretizza con l'impegno da parte dell'amministrazione;

A) nell'individuare una soluzione abitativa. Viene proposta l'assegnazione, anche in via provvisoria, di alloggi pubblici a canone sociale o a canone libero.

B) concessione transitoria di alloggi privati presi in locazione dal Comune.

C) Viene anche valutata l'erogazione di un contributo economico per sostenere la spesa dell'affitto stipulato autonomamente con il privato.

Come fare

L'utente che intende presentare domanda di assistibilità ed assegnazione di alloggio a seguito di sfratto, può ritirare l'apposito modulo presso le sedi distaccate di municipalità e previo appuntamento telefonico, oppure scaricarlo dal sito web delle politiche della residenza (www.comune.venezia.it/politichedellaresidenza) alla sezione modulistica. E' necessario avere una fotocopia della sentenza esecutiva di sfratto. Che non deve essere causato da morosità nel pagamento dell'affitto e non deve essere intentato nei confronti del soggetto da parenti in linea retta fino al secondo grado ed essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per quanto concerne l'accesso agli alloggi pubblici.

Casi sociali

Per valutare la specifica emergenza abitativa del caso gli operatori del servizio si avvalgono anche della collaborazione dei servizi sociali. Viene anche valutata la concessione provvisoria di alloggi privati presi in locazione dal Comune o erogazione di un contributo economico per sostenere il contratto di locazione stipulato privatamente dall'utente.

Come fare

Il nucleo familiare che si trovi in una particolare condizione di disagio sociale e che necessita di una soluzione abitativa, anche in assenza di uno specifico bando, può chiedere assistenza prendendo appuntamento con gli operatori del servizio dislocati nelle Municipalità e per Venezia presso la sede centrale (Santa Croce 353) i quali valuteranno i requisiti e le necessità indicate nella domanda

IL BACK-OFFICE

Assegnazione attraverso bandi

A) Bandi ERP

Periodicamente viene pubblicato il bando per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di cui viene data informazione anche attraverso il sito del Comune di Venezia. Gli interessati in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale n° 10 del 2 aprile 1996; per esempio la non proprietà di immobili, possono presentare domanda nella quale sono indicate le condizioni soggettive, come il reddito del nucleo familiare; e oggettive riferite ad esempio alle condizioni dell'alloggio in cui si risiede, sovraffollamento, sfratto.

B) Locazione attraverso bandi speciali

Per la sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare le esigenze di specifiche categorie sociali, può essere prevista l'assegnazione di un alloggio di proprietà del Comune di Venezia attraverso l'emanazione di bandi speciali.

Come fare

Il cittadino per partecipare ai bandi può ritirare i moduli presso la sede centrale, presso le sedi di Municipalità, gli uffici comunali URP o scaricare i modelli dal sito web del Comune di Venezia. Successivamente si presenta la domanda completa di autocertificazione presso la sede centrale o presso gli uffici protocollo del Comune di Venezia o la municipalità di Mestre.

Mobilità degli inquilini

La mobilità (cambio di alloggio) degli inquilini, nell'ambito degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Venezia e di pro-

prietà A.T.E.R. ha lo scopo di eliminare condizioni di sovrautilizzo o di sottoutilizzo e di risolvere problemi di accessibilità dell'alloggio da parte di soggetti anziani o portatori di handicap e anche di consentire l'attuazione di piani di recupero edilizio manutentivo degli alloggi pubblici. Nel quadro delle effettive disponibilità di alloggio si offre un'alternativa abitativa più idonea alle esigenze del nucleo familiare. A tale scopo è prevista periodicamente la pubblicazione di un bando pubblico dedicato alla mobilità degli inquilini. Oltre a questo c'è anche lo scambio consensuale tra due o più inquilini. L'intervento si attiva anche in presenza di condizioni di disagio sociosanitario, sovraffollamento e anche quando l'immobile è interessato da interventi di risanamento o di recupero manutentivo che richiedono lo spostamento dell'inquilino.

Come fare

Partecipando al bando dedicato alla mobilità secondo quanto viene indicato nel momento della sua pubblicazione.

Subentro, presenze transitorie, presenze definitive. Decadenze dal diritto di occupazione.

Vengono autorizzati gli ospiti, ossia le presenze delle persone che entrano a far parte di nuclei familiari già residenti negli alloggi pubblici, sia in via transitoria (come ospiti temporanei) sia in via definitiva. Oppure il diritto al subentro nell'assegnazione a seguito di decessi o separazioni legali dei coniugi.

Ogni anno, si verifica la composizione del nucleo familiare, la presenza autorizzata per tutti i soggetti conviventi con l'assegnatario, nonché i rispettivi redditi. Quando viene riscontrata la perdita di uno

COSA GARANTIAMO

o più requisiti previsti per il mantenimento dell'alloggio, per esempio in quanto proprietari di alloggio o anche di quote di altri alloggi acquisite dopo l'assegnazione o superamento dei limiti massimi di reddito (oltre il 75%) o morosità nel pagamento dei canoni; è avviato il procedimento di decadenza e risolto di diritto il contratto di locazione. Ciò comporta l'obbligo della restituzione dell'alloggio. In casi di mancata restituzione si procede con lo sgombero forzoso anche con l'ausilio della forza pubblica. La modifica della composizione del nucleo familiare residente in un alloggio comunale deve essere sempre segnalata ai Servizi Abitativi.

Cosa garantiamo: impegni, standard di qualità e diritti del cittadino.

Per offrire al cittadino un punto di riferimento per valutare la qualità delle prestazioni e degli interventi erogati, sono stati individuati alcuni "standard", cioè livelli di qualità che il Comune promette di garantire agli utenti e che gli stessi potranno in vari modi verificare e misurare.

Quando lo standard non è rispettato e le prestazioni si discostano da quanto descritto nella Carta, il cittadino può chiederne conto all'Amministrazione comunale facendo una segnalazione o presentando un reclamo secondo le modalità indicate successivamente.

In caso di riscontro positivo al reclamo, il riconoscimento della mancata o tardiva erogazione di una prestazione nei casi esplicativi in cui è previsto un rimborso agli utenti, può avvenire tramite un rimborso di natura economica (quando previsto dai singoli regolamenti di funzionamento, reperibili e disponibili negli uffici) negli altri casi sarà messa a disposizione una delle seguenti forme di "indennizzo/rimborso" di natura non economica secondo la disponibilità:

- entrata gratuita o agevolata a spettacoli organizzati dal Comune di Venezia (mostre, cinema, musica ecc.)
- pubblicazioni a cura del Comune di Venezia

Reclami

Il reclamo è uno strumento a disposizione dei nostri utenti per segnalare disservizi o il mancato rispetto degli impegni fissati da questa Carta dei servizi. Il reclamo deve essere formulato in modo preciso e con tutte le informazioni necessarie per individuare il problema e facilitare l'accertamento di quanto segnalato. Il reclamo può essere presentato o spe-

dito presso la sede dei Servizi Abitativi, Santa Croce, 353 – Venezia. Oppure a mezzo fax: 041.2201308 e posta elettronica settore.casa@comune.venezia.it. I reclami possono anche essere inoltrati presso gli Uffici Relazioni con il Pubblico (URP).

A disposizione degli utenti c'è anche lo Sportello Reclami e Suggerimenti attivato nella sezione Ufficio Relazioni con il Pubblico sul sito internet del Comune www.comune.venezia.it/urp. L'eventuale presentazione informale telefonica sarà considerata in ogni caso, ma alla stregua di semplice segnalazione. I reclami anonimi e non dettagliatamente motivati non saranno presi in considerazione. La segnalazione ricevuta verrà inoltrata all'ufficio competente. Entro 30 giorni verrà fornita risposta scritta al reclamo. Nel caso di particolari richieste, che comportino un'approfondita analisi, entro 30 giorni sarà comunque inoltrata all'utente una lettera nella quale si spiegano le ragioni delle necessità di proroga per l'espletamento dell'intera pratica, stabilendo un ulteriore termine. In un'ottica di trasparenza tutti i reclami e tutte le segnalazioni ricevuti vengono conservati e considerati nella redazione del piano di miglioramento della qualità del servizio. A cui si aggiungono periodiche rilevazioni qualitative e quantitative per verificare il gradimento del servizio presso la cittadinanza. I risultati delle ricerche verranno resi noti alla cittadinanza e serviranno per impostare i progetti di miglioramento del servizio.

La qualità

Abbiamo provato a inserire una serie di domande frequenti con le relative risposte. Si veda a ciò la parte dedicata più avanti.

Nella tabella successiva vengono elencati gli standard riferiti a dimensioni e fattori che consentono

di descrivere, osservare e misurare la qualità. E' importante chiarire che: gli standard selezionati non sono riferiti a tutti gli interventi descritti in precedenza, ma solamente a quelli dove il Servizio è in grado di garantire impegni precisi, perché la gestione e l'erogazione degli interventi dipendono direttamente dall'organizzazione. Non possono essere calcolati i cosiddetti imprevisti che pur-

tropo accadono spesso e che determinano un rallentamento del raggiungimento degli standard prefissi.

Le tabelle seguenti consentono di leggere per ogni dimensione della qualità i fattori individuati, gli indicatori con i quali la qualità è misurata e i relativi standard garantiti.

Rendicontazione livello di raggiungimento degli standard

FATTORI DI QUALITA'	INDICATORI	STANDARD	RISULTATI OTTENUTI
Indice generale di occupazione degli alloggi comunitari	Rapporto tra numero totale degli alloggi gestiti dal comune di Venezia che risultano locati ed il totale degli alloggi gestiti dal Comune di Venezia	Percentuale compresa tra il 90% e il 100%	<i>Su un totale complessivo di 5.507 sono locati 4948</i>

*Nota. Dal primo ottobre 2012 per effetto del termine della convenzione con ATER Venezia, 585 alloggi exdemanio sono passati alla gestione diretta del Comune. L'aumento della percentuale sul risultato ottenuto è determinato dal maggior numero di alloggi locati nel complesso.

Assegnazione alloggi (Bandi ed emergenze)

Puntualità	Pubblicazione della graduatoria definitiva e dei primi 180 nominativi per il bando ERP 2010.	Tempo medio non superiore ai 6 mesi	Tale standard è stato rispettato con l'emanazione delle graduatorie definitive
Tempestività	Pubblicazione della graduatoria definitiva del bando Bando Autorestauro 2011.	Intervallo di tempo fra la data del ricorso e la data di accoglimento o diniego. Si veda parte relativa alla progettazione sul miglioramento delle performance	Non superiore ai 45 giorni
Accessibilità	% di sedi (anche temporanee) in cui è disponibile la modulistica per la presentazione delle domande	100%	Uno su uno
Accessibilità	% di sedi proprie dei Servizi Abitativi in cui è possibile presentare le domande	100%	Uno su uno

Valutazione dei casi di emergenza abitativa (sfratti e casi sociali)

a) Sfratti			
Tempestività	Tempo medio di attesa tra la richiesta di colloquio inoltrata dall'utente e l'appuntamento fissato dall'operatore	Non superiore ai 7 giorni	<i>10 giorni in quanto un solo operatore ha gestito il territorio di Venezia e Mestre</i>
Continuità	Presenza del servizio in occasione dell'esecuzione con forza pubblica dello sfratto dichiarato assistibile	Almeno 1 operatore	Un operatore sempre presente in occasione degli sfratti eseguiti con l'intervento della forza pubblica
b) Casi sociali			
Tempestività	Tempo di attesa tra la richiesta di colloquio inoltrata dall'utente e l'appuntamento fissato dall'operatore	Non superiore ai 30 giorni	<i>l'indice riferito a tale standard è stato confermato e rispettato nel corso del 2012</i>
<i>Autorizzazione al subentro. Presenze transitorie. Presenze definitive. Decadenze dal diritto di occupazioni senza titolo</i>			
Tempestività	Intervallo di tempo fra la data della richiesta e la data di rilascio delle autorizzazioni di subentro, ampliamento del nucleo, ospitalità temporanea	Non superiore ai 45 giorni	I tempi sono stati rispettati nel corso del 2012 a seguito della redistribuzione degli incarichi al personale interno con una specifica preparazione rivolta verso le precipue attività amministrative
Accessibilità	% di sedi in cui è disponibile la modulistica relativa alle autorizzazioni (subentri, ospitalità ed ampliamenti)	100%	100%
Accessibilità	% di sedi in cui è possibile presentare l'istanza relativa alle autorizzazioni (subentri, ospitalità ed ampliamenti)	100%	100%
Mobilità degli inquilini			
Accessibilità	% di sedi in cui è disponibile la modulistica per richiesta di mobilità	100%	7 Sedi su 7
Accessibilità	% di sedi in cui è possibile presentare l'istanza di mobilità	100%	1 Sedi su 1

DOMANDE FREQUENTI

Rendicontazione di alcuni progetti

Programma della mobilità residenziale in rete.

Tale progetto ha permesso la raccolta delle richieste di mobilità; formulate dagli inquilini residenti negli alloggi comunali, anche attraverso l'invio telematico.

Al 2013 sono state raccolte e inserite nel sistema informatico più di 600 domande. Gli operatori hanno inserito anche tutte le domande che precedentemente erano state fatte solo sul supporto cartaceo.

Nel 2013 è avvenuta un'implementazione del sistema telematico attraverso lo studio di un programma dedicato da parte di Venis sulla base delle coordinate fornite dagli operatori del servizio. Sempre nel 2013 ci sarà l'emanazione di un bando dedicato alla mobilità degli inquilini assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Ciò al fine di soddisfare ancora più celermente le domande di mobilità, ampliando anche l'offerta attraverso la consultazione di una bacheca telematica che darà la possibilità di una maggiore interazione tra gli utenti finali.

Nel corso del 2014 si sta provvederà all'assegnazione definitiva degli 88 alloggi di proprietà comunale che necessitavano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si è provveduto ad adottare per formare la graduatoria, modalità similari al bando ERP del 2010. Sono state ricevute 1114 domande.

Nel 2013, attraverso la collaborazione e le indicazioni degli operatori, si provvederà alla programmazione e allo studio di un bando per la mobilità attraverso il quale si possa dare avvio anche al piano di riqualificazione del patrimonio abitativo.

Progetti di miglioramento

Accrescimento del livello della comunicazione all'utente mediante un uso più continuo di newsletter e modulistica relativa a programmi, bandi di concorso e graduatorie, deliberazioni in materia di gestione di alloggi comunali e tematiche inerenti gli inquilini. Ma anche l'inserimento della modulistica relativa al servizio con le nuove modifiche. Inoltre, sempre per una maggior chiarezza e immediatezza dell'informazione, dall'inizio del 2013 nella homepage del sito del Comune di Venezia è stata creata una finestra dedicata attraverso la quale si potrà accedere direttamente al portale dei servizi abitativi. Quotidianamente il portale dei Servizi abitativi viene aggiornato. Attualmente è in fase di studio la possibilità di somministrare attraverso la newsletter un questionario contenente variabili d'interesse al miglioramento del servizio. Revisione dei percorsi amministrativi al fine di ridurre i tempi di emanazione dei provvedimenti autorizzativi relativi alla presenza di ospiti all'interno di nuclei assegnatari di alloggi comunali e al subentro degli aventi diritto.

Al fine del raggiungimento delle performance e della qualificazione del personale si è provveduto a progettare e creare dei corsi di formazione e aggiornamento mirati all'occorrenza in materia di subentri e acquisizione delle ospitalità. L'istruzione degli operatori è avvenuta attraverso risorse interne e ha coinvolto anche le posizioni con contrattualizzazione a tempo determinato. Tale progetto non ha comportato spese aggiuntive per l'amministrazione e ha avuto l'opera di valorizzare le risorse umane facenti parte del servizio.

In questa sezione si propongono le risposte ad alcune domande frequenti.

1) *Domanda. Cosa devo fare per partecipare al bando di concorso per ottenere in assegnazione un alloggio pubblico?*

Risposta. E' necessario presentare domanda quando viene emanato il bando di concorso (di solito ogni 2 anni) procurandosi il modulo disponibile presso gli operatori del servizio nelle sedi delle Municipalità o presso la sede centrale o scaricandolo dal sito internet.

2) *Domanda. Quali sono i punteggi previsti dal bando di concorso?*

Risposta. I punteggi previsti dalla legge, che riconoscono la condizione abitativa (detti oggettivi) e le condizioni personali dei richiedenti (detti soggettivi), sono sempre riepilogati e descritti nel modulo della domanda. Il richiedente può indicare quelli corrispondenti alla sua condizione. Gli uffici provvedono successivamente a confermarli o meno.

3) *Domanda. Perché quando viene assegnato l'alloggio è necessario poi stipulare anche un contratto di locazione?*

Risposta. Non appena è riconosciuto il diritto all'assegnazione di un alloggio disponibile, viene emesso un provvedimento che si chiama "ordinanza di assegnazione". Da questo nascono degli obblighi e dei diritti relativi alla locazione dell'alloggio che sono indicati in un apposito contratto sottoscritto dalle parti. Vi sono, quindi, delle regole alle quali, sia il proprietario (in questo caso l'ente pubblico) sia l'inquilino, devono attenersi. In caso di violazione delle regole può venire meno diritto di locazione.

4) *Domanda. Ho ricevuto dal proprietario di casa l'intimazione allo sfratto. Posso chiedere e ottene-*

re un alloggio senza partecipare al bando?

Risposta. In caso di intimazione di sfratto e in presenza dei requisiti previsti, va presentata all'ufficio sfratti (previo appuntamento telefonico) la richiesta di assistibilità, allegando una copia della sentenza di sfratto. Tale richiesta va presentata con l'apposito modello in cui si autocertificano anche i requisiti e i redditi del nucleo familiare.

5) *Domanda. Mi è stata comunicata la data dello sfratto esecutivo con forza pubblica. Verrà qualcuno ad assistermi?*

Risposta. Nel caso venga riconosciuto il diritto all'assistenza, nel giorno in cui viene fissato lo sfratto con la forza pubblica interviene un nostro incaricato per definire un accordo tra l'amministrazione comunale, il proprietario e l'sfrattato per individuare un termine entro cui verrà risolta l'emergenza abitativa.

6) *Domanda. Vivo in un alloggio pubblico, all'interno del nucleo familiare è presente anche una persona con disabilità. L'alloggio non è più idoneo alla situazione. Cosa posso fare per avere un alloggio diverso?*

Risposta. In questo caso non è necessario attendere il bando di concorso. E' sufficiente prendere un appuntamento telefonico con gli operatori, i quali valuteranno l'emergenza e la necessità della specifica richiesta.

7) *Domanda. Il mese scorso è deceduto mio marito e ora vivo solamente con la sua pensione di reversibilità. Posso chiedere una diminuzione dell'affitto?*

Risposta. Certamente. La reversibilità comporta, in genere, una diminuzione del reddito e quindi una diminuzione del canone. Si dovrà comunicare l'evento e i nostri operatori si occuperanno di aggiornare l'assegnazione dell'alloggio e a ricalcolare anche il canone dell'affitto.

8) *Domanda. Devo ospitare per qualche tempo una persona che mi assista. Devo chiedere un permesso? Cambia l'affitto?*

Risposta. La richiesta di autorizzazione è obbligatoria solo se l'ospite rimane complessivamente per più di 4 mesi nell'anno. In questo caso devono essere autocertificati i dati anagrafici e il reddito dell'ospite. I nostri uffici si occuperanno di calcolare l'eventuale quota di canone dovuta per la presenza dell'ospite.

9) *Domanda. Mio figlio torna a vivere con noi dopo alcuni anni. Devo chiedere il permesso?*

Risposta. Se non sono trascorsi più di cinque anni dall'uscita dal nucleo familiare, l'assegnatario può chiedere una specifica autorizzazione chiamata "ampliamento del nucleo familiare". In caso contrario può essere concessa solo un'autorizzazione di ospitalità temporanea. In entrambi i casi devono essere autocertificati i dati anagrafici e il reddito del figlio. Successivamente verrà ricalcolato il nuovo canone d'affitto.

10) *Domanda. Che cos'è il reddito convenzionale?*

Risposta. Il cosiddetto "reddito convenzionale" è il risultato di un calcolo che ha come base il reddito dichiarato e tiene conto principalmente del numero dei componenti del nucleo familiare, del tipo di reddito e della presenza o meno di figli.

11) *Domanda. A cosa serve il reddito convenzionale?*

Risposta. Le regole per l'assegnazione di un alloggio e il calcolo del relativo affitto fanno riferimento al reddito convenzionale complessivo del nucleo familiare. E' anche il dato con il quale viene verificato il diritto a mantenere l'alloggio. Il limite massimo di reddito convenzionale complessivo del nucleo familiare non dovrà superare ai fini del mantenimento dell'alloggio il triplo dell'importo stabilito

dalla legge per l'accesso alle abitazioni pubbliche. Al netto però del reddito dei figli conviventi (la legge prevede infatti che questi redditi, solo in questa occasione, non vengano conteggiati).

12) *Domanda. Cosa vuol dire "decadenza dal diritto"? Si è sempre obbligati a restituire l'alloggio comunale?*

Risposta. I nostri uffici effettuano periodicamente controlli sul mantenimento dei requisiti per l'accesso all'assegnazione dell'immobile comunale. La proprietà di altro alloggio, il mancato utilizzo come abitazione principale o la vendita a terzi, la violazione delle regole condominiali o la ripetuta morosità al pagamento dell'affitto, portano all'attivazione del procedimento di decadenza e alla successiva perdita dell'alloggio, previo parere da parte di una commissione incaricata che valuterà l'accoglimento o meno delle eventuali controdeuzioni presentate. Il mancato invio dell'autocertificazione annuale dei redditi e l'ipotesi di un reddito convenzionale dell'inquilino superiore al triplo del limite massimo di reddito convenzionale per l'assegnazione dell'alloggio comportano l'attivazione del procedimento di decadenza senza il parere della commissione sopra citata. Il possesso da parte del nucleo familiare dell'inquilino di un reddito complessivo convenzionale superiore del 75% al limite di reddito convenzionale (non conteggiando il reddito dei figli conviventi) previsto per l'assegnazione dell'alloggio comporta invece la perdita del canone E.R.P. permettendogli tuttavia, di rimanere nell'alloggio stipulando un diverso contratto di locazione con un canone solitamente più elevato.

13) *Domanda. Il reddito del nucleo familiare è diminuito in quanto mia figlia dopo il matrimonio si è trasferita altrove. Come mi devo comportare?*

Cambia l'affitto? Da quando?

Risposta. Sarà sufficiente comunicare, con un apposito modulo disponibile presso gli operatori o sul nostro sito internet, i dati anagrafico-redituali riferiti alla figlia che non fa più parte del nucleo familiare. Verrà ricalcolato il nuovo canone dell'affitto che decorrerà a partire dal mese successivo alla comunicazione.

14) *Domanda. Attualmente sono disoccupato. Ho diritto ad avere una diminuzione del canone dell'alloggio comunale?*

Risposta. E' necessario compilare la domanda di revisione del canone disponibile presso Insula spa (www.insula.it). I nostri uffici entro 30 giorni dal ricevimento della domanda, effettueranno i dovuti accertamenti e provvederanno a decurtare l'affitto dandone comunicazione all'inquilino. L'inquilino, tuttavia, dovrà comunicare tempestivamente il termine del suo stato di disoccupazione.

15) *Domanda. Il reddito di mio figlio è aumentato: perdo il diritto all'alloggio comunale?*

Risposta. Il reddito del figlio, non viene conteggiato in occasione della verifica del superamento del limite massimo di reddito previsto per la perdita dell'alloggio. Il diritto all'alloggio comunale si perde quando il reddito convenzionale complessivo del nucleo familiare dell'inquilino è superiore al triplo del limite massimo di reddito convenzionale per ottenere l'assegnazione, escludendo però dal calcolo il reddito prodotto dai figli conviventi con l'inquilino. Il reddito del figlio o dei figli, influisce invece, sempre, sul calcolo del canone dovuto.

16) *Domanda. Mi è nato un figlio e l'alloggio attuale risulta essere inadeguato. Posso chiedere un cambio?*

Risposta. Certamente. Può compilare la domanda di cambio alloggio presso gli operatori (scarican-

do eventualmente il modulo dal nostro sito internet). I nostri uffici valuteranno la domanda dando tuttavia la precedenza alle richieste motivate da situazioni di disagio socio sanitario, alle situazioni in cui l'alloggio presenta condizioni di grave anti igienicità o addirittura di inabitabilità per una situazione di grave sovraffollamento.

18) *Domanda. Attualmente risiedo in un alloggio comunale e avrei la possibilità di fare un cambio consensuale con un inquilino di un alloggio A.T.E.R. E' possibile ottenere l'autorizzazione se l'inquilino A.T.E.R. ha una morosità nel pagamento degli affitti?*

Risposta. I cambi consensuali tra alloggi comuni li e alloggi dell'A.T.E.R. di Venezia sono autorizzati solo in presenza di piena regolarità nella locazione degli alloggi coinvolti. Pertanto, in presenza di condizioni di morosità o di decadenza dal diritto, l'autorizzazione non viene rilasciata fino alla loro eventuale sanatoria, elemento che permetterà di rivalutare la possibilità di concedere l'autorizzazione.

Il testo della legge Regionale n °10 del 2 aprile 1996 con le successive modificazioni "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" è reperibile sul sito Internet della Regione Veneto all'indirizzo <http://www.consiglioveneto.it/crvportali/leggi/1996/96lr0010.html>

APPENDICE LA CITTÀ IN NUMERI

I CONTRIBUTI ALL'AFFITTO

Caterina Memo

Responsabile PO Servizi Decentralati, Front Office

Settore Inquilinato e Politiche della residenza

Comune di Venezia

I contributi al sostegno alla locazione attivi nel Comune di Venezia sono di due tipi:

1) quelli derivanti dalla disciplina prevista dalla deliberazione comunale D.G.C. 278/2009 finanziata interamente dal Comune di Venezia;

2) quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia attivi a partire dall'anno 2000: L'art.11 della legge 9 dicembre 1998, n.431, concernente la disciplina delle locazioni, ha istituito, al fine di sostenere le fasce sociali più deboli, il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" le cui risorse sono annualmente ripartite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti tra le Regioni. Le Regioni assegnano tali risorse ai Comuni sulla base del Fabbisogno raccolto tramite emanazione di un Bando annuale. Il Fondo viene integrato dai singoli Comuni sulla base delle disponibilità economiche di ciascuno.

1) Contributi ai sensi della Delibera Comunale n.278 del 29/5/2009.

I contributi all'affitto facenti riferimento a fondi comunali sono stati introdotti per la prima volta nel 1998. La Giunta di allora intese introdurre uno strumento di sostegno all'affitto da utilizzarsi in casi di emergenza abitativa dovuta a situazioni di disagio sia economico che sociale.

La crisi economica recente ha causato un impoverimento generale e generalizzato delle famiglie. La perdita di lavoro, per chi aveva contratti a tempo indeterminato, la diminuzione dell'offerta lavorativa, anche in quegli ambiti che consentivano un'integrazione al reddito familiare, tipo colf, badanti, servizi di pulizia, ha portato ad un aumento del numero delle famiglie che si sono rivolte allo sportello decentrato delle Politiche della Residenza, in quanto non più in grado di pagare l'affitto. In ca-

renza di alloggi pubblici da assegnare, l'erogazione dei contributi economici integrativi alla locazione rappresenta una concreta possibilità di aiutare le famiglie a sostenere il costo di un'abitazione. Costo che non è mai diminuito anche in presenza di una maggiore offerta nel mercato privato di immobili da locare.

Dall'altra parte i proprietari hanno reagito alla minore capacità di pagare l'affitto degli inquilini aumentando il ricorso allo sfratto per morosità i cui tempi di esecuzione si sono notevolmente ristretti. L'erogazione di contributi economici dunque è diventata strategica, per la Direzione Patrimonio e Casa, al fine di contenere il numero di sfratti in esecuzione anche erogando quelle stesse somme, laddove ritenuto necessario, direttamente ai proprietari. Non solo. Tale intervento, a differenza dei contributi all'affitto regionali erogati con quasi due anni di ritardo rispetto all'anno di competenza, consente al Comune di Venezia di incidere tempestivamente sui bilanci familiari nel momento in cui si verifica il bisogno.

I dati che seguono evidenziano l'aumento dei contributi tra il primo semestre del 2012 e lo stesso periodo del 2013

CONTRIBUTI AFFITTO 2012

al 30/06/2012

COMUNALI

MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	di cui EXTRACOMUNITARI	di cui OVER 65	N. CONTRIBUTI EROGATI	SPESA
1 - VENEZIA	65	14	21	114	71.172,00
2 - LIDO/PELLESTRINA	1	0	0	1	749,00
3 - FAVARO	48	17	10	84	63.028,00
4 - MESTRE - CARPENEDO	415	194	101	762	533.269,66
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	63	24	24	269	193.467,00
6 - MARGHERA	78	32	13	143	103.920,09
TOTALE	670	281	169	1373	965.605,75

DISAGIO ABITATIVO/MOROSITA': 46 per una spesa di euro 88.823,60

STIPULA : 17 per una spesa di euro 12.741,00

I contributi Comunali sono riferiti al periodo 1/1 al 30/6 del 2012 (DGC n. 278/2009) e vengono erogati trimestralmente

 DIREZIONE PATRIMONIO E CASA
 Servizio Contributi ed Emergenze Sociali

CONTRIBUTI AFFITTO EROGATI NEL 2013

al 30/06/2013

MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	di cui EXTRACOMUNITARI	di cui OVER 65	N. CONTRIBUTI EROGATI	SPESA
1 - VENEZIA	66	6	29	125	76.645,00
2 - LIDO/PELLESTRINA	4	3	0	4	2.665,00
3 - FAVARO	67	29	10	122	86.370,00
4 - MESTRE - CARPENEDO	514	245	110	927	650.978,82
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	150	68	30	287	204.867,00
6 - MARGHERA	92	40	18	157	115.287,11
TOTALE	893	391	197	1622	1.136.812,93

DISAGIO ABITATIVO/MOROSITA': 54 per una spesa di euro 67.955,46

STIPULA : 24 per una spesa di euro 16.023,00

I contributi Comunali sono riferiti all' anno 2013 (DGC n. 278/2009) e vengono erogati trimestralmente

 DIREZIONE PATRIMONIO E CASA
 Servizio Contributi ed Emergenze Sociali

Come si evince dalle tabelle i contributi all'affitto comunali hanno subito per il periodo considerato, un aumento di circa il 33%. Trend che è confermato dalle erogazioni del 3° trimestre e che si prevede si attesterà intorno al 40% per la fine dell'anno 2013.

CONTRIBUTI AFFITTO

al 31/12/2012

2012

MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	N. CONTRIBUTI EROGATI	SPESA	STRANIERI	PROPRIETARI	SANATORIA MOROSITA'
1 - VENEZIA	81	230	145.285,00	14	5	11
2 - LIDO/PELLESTRINA	6	11	6.126,50	2	0	0
3 - FAVARO	62	192	142.687,00	25	6	5
4 - MESTRE - CARPENEDO	508	1618	1.143.469,41	241	36	25
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	164	554	402.836,00	73	29	10
6 - MARGHERA	91	298	214.144,52	36	8	5
TOTALE	912	2903	2.054.548,43	391	84	56

2011

MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	N. CONTRIBUTI EROGATI	SPESA	STRANIERI	PROPRIETARI	SANATORIA MOROSITA'
1 - VENEZIA	60	191	109.412,00	14	4	10
2 - LIDO/PELLESTRINA	1	2	940,00	0	0	2
3 - FAVARO	43	145	104.755,00	14	1	2
4 - MESTRE - CARPENEDO	389	1320	933.400,00	161	11	24
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	145	482	344.538,00	60	18	14
6 - MARGHERA	94	289	211.385,45	34	9	26
TOTALE	732	2429	1.704.430,45	283	43	78

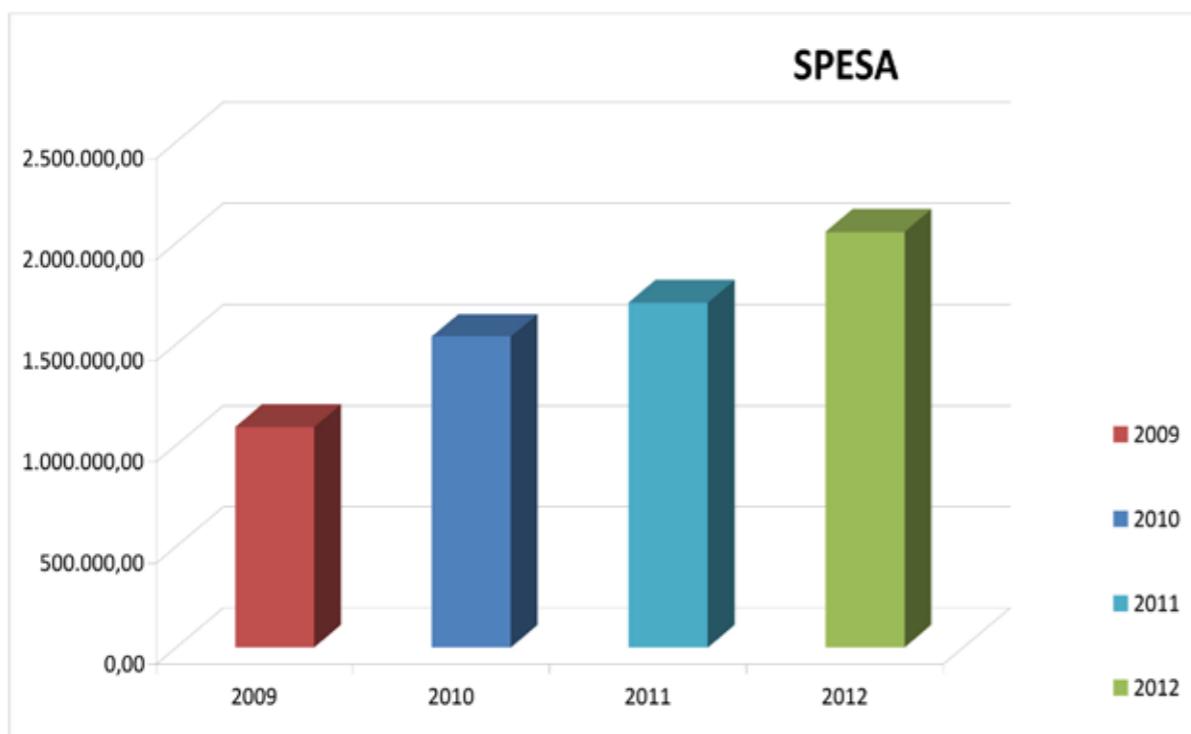
2010

MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	N. CONTRIBUTI EROGATI	SPESA	STRANIERI	PROPRIETARI	SANATORIA MOROSITA'
1 - VENEZIA	44	147	86.675,20	6	2	7
2 - LIDO/PELLESTRINA	0	0	0,00	0	0	1
3 - FAVARO	42	130	87.889,00	12	0	3
4 - MESTRE - CARPENEDO	364	1254	868.659,80	132	2	9
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	141	421	318.100,00	59	12	14
6 - MARGHERA	75	238	175.853,70	21	2	14
TOTALE	666	2190	1.537.177,70	230	18	48

RIEPILOGO DATI

SPESA

	2009	2010	2011	2012
	1.089.533,91	1.537.177,70	1.704.430,45	2.054.548,43



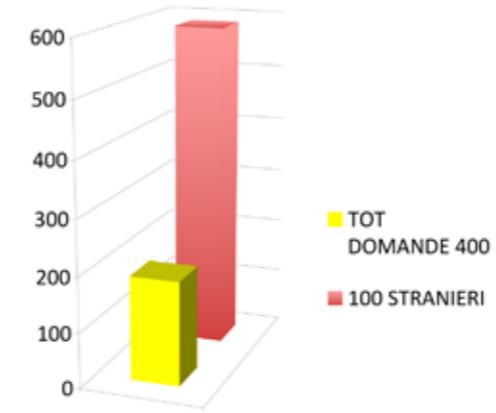
PRESENZA STRANIERI

	2009	2010	2011	2012
stranieri	189	230	283	391
SU TOT UTENTI	586	666	732	912
%	32,25%	34,53%	38,66%	42,87%

Presenza stranieri

2009

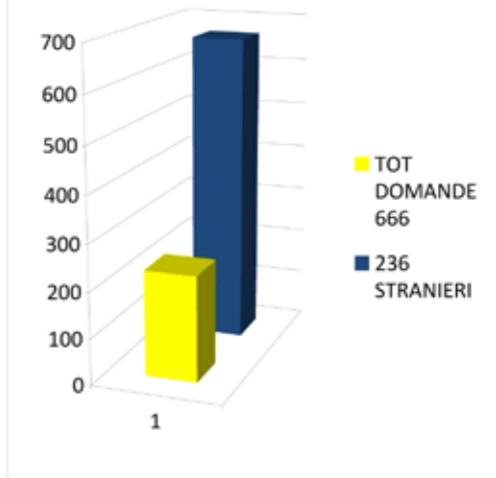
32,25%



Presenza stranieri

2010

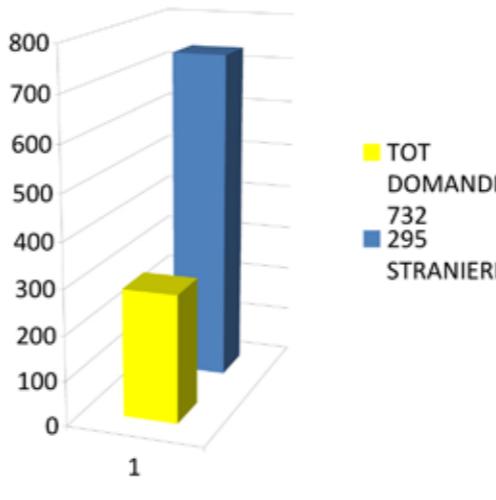
34,53%



Presenza stranieri

2011

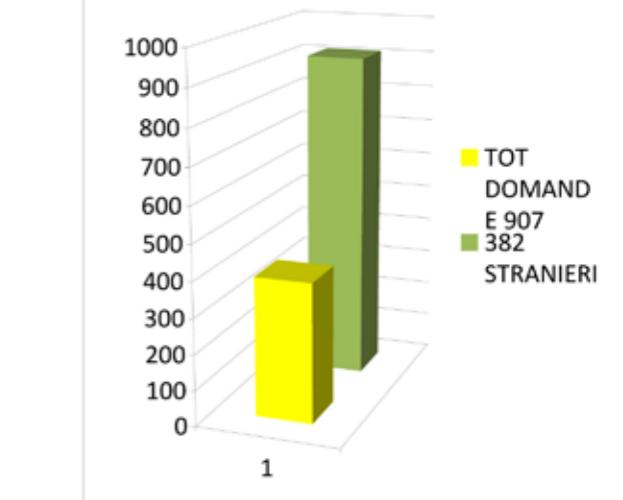
38,66%



Presenza stranieri

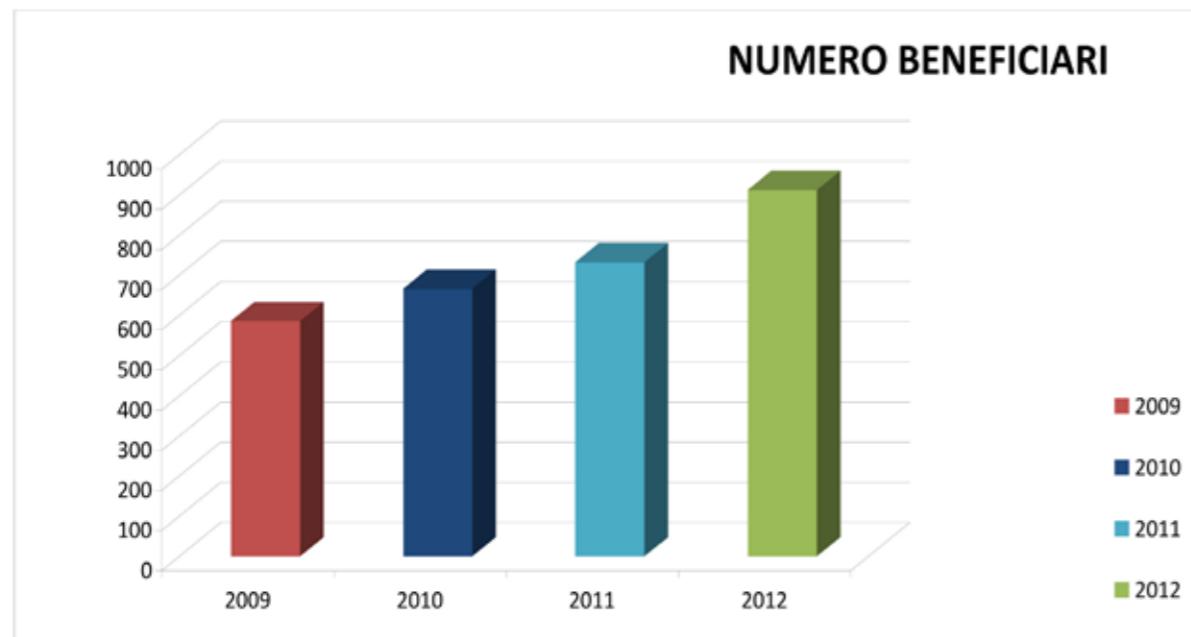
2012

42,87%



TOTALE BENEFICIARI

	2009	2010	2011	2012
	586	666	732	912



Per quanto riguarda i contributi, i beneficiari sono andati crescendo, passando dai 586 del 2009 ai 912 del 2012, con una spesa che si è quasi raddoppiata da 1.089.533,91 euro a 2.054.548,43 euro.

Per quanto riguarda invece le erogazioni di contributi all'affitto effettuate direttamente ai proprietari, su liberatoria degli inquilini e valutazione dei Servizi competenti, nel 2009 non compare ancora nessuna scelta di questo tipo. Dal 2010 si è iniziato ad optare per questa soluzione, ancora delicata e complessa nella sua definizione, per le ripercussioni sul mercato immobiliare.

Tale scelta ha trovato una sua dimensione nel 2012 con 84 interventi effettuati su progetti ben definiti da parte dei Servizi Sociali e degli Sportelli decentrati.

In aumento anche i contributi erogati a nuclei extra-comunitari n. 281 per il 1° semestre 2012 e n. 391 per il 1° semestre 2013 con un aumento del 40%.

CONTRIBUTI AFFITTO L.431/98 BANDO 2010 (DGR 3527 del 2010)

BANDO REGIONALE				
	ANNO 2009		ANNO 2010	
MUNICIPALITA'	N. BENEFICIARI	SPESA	N. BENEFICIARI	SPESA
1 - VENEZIA	316	€ 564.482,60	296	529.152,57
2 - LIDO/PELESTRINA	51	€ 79.063,42	48	74.409,65
3 - FAVARO	129	€ 248.386,28	123	227.902,32
4 - MESTRE - CARPENEDO	668	€ 1.156.951,99	582	1.023.154,63
5 - CHIRIGNAGO - ZELARINO	200	€ 343.551,05	189	331.543,30
6 - MARGHERA	220	€ 420.954,98	198	390.095,89
TOTALE	1584	€ 2.813.390,32	1436	2.576.258,36

I contributi relativi all'anno 2009 sono stati erogati nel 2011
I contributi relativi all'anno 2010 sono stati erogati nel 2012

Se da una parte questo dato ci fa pensare ad una maggiore dimestichezza acquisita da parte di queste famiglie con i servizi locali, dall'altra si desume che la crisi abbia colpito più duramente i nuclei stranieri più fragili, talvolta privi di risorse personali e rete familiare di fronte alla precarietà lavorativa.

2) Contributo all'affitto ai sensi della legge 431/98. Questo tipo di contributo è erogato attraverso l'emissione di un apposito Bando sulla base di criteri fissati annualmente dalla Regione Veneto.

L'ultima erogazione avvenuta nel corso del 2012 faceva riferimento al Bando 2010 che solo per quell'occasione prevedeva un'unica domanda per i canoni di locazione relativi a due annualità 2009-2010. I contributi sono stati erogati in momenti diversi: nel 2011 per l'annualità 2009 e nel 2012 per l'annualità 2010.

La diminuzione dei contributi regionali erogati non dipende da una minore necessità ma è attribuibile ad un aumento dei contributi comunali erogati per gli anni 2009-2010-2011 con i quali è stato soddisfatto un bisogno immediato delle famiglie.

Per il 2013 il bando si è aperto il 1/10/2013 e si chiuderà il 15 novembre 2013

Il nuovo Bando a differenza dei precedenti ha visto una forte diminuzione dei finanziamenti a livello statale e regionale come si evince dalla tabella allegata.

FSA - FONDO SOSTEGNO AFFITTO (L. 431/98) - DATI -

n.	anno	contributo statale	contributo regionale	cofinanziamento comunale	stanziamento al Comune Venezia	contributo MAX erogato	n. domande	n.demande liquidate
1	2005	€ 14.704.931,19	€ 5.000.000,00	€ 1.150.000,00	€ 2.057.615,74	€ 3.060,00	2224	1205
2	2006	€ 20.562.343,23	€ 4.925.000,00	€ 1.000.000,00	€ 2.800.569,44	€ 3.561,00	2098	1475
3	2007	€ 14.813.631,68	€ 5.000.000,00	€ 1.400.000,00	€ 1.970.003,83	€ 2.956,00	2056	1433
4	2008	€ 13.767.693,95	€ 5.692.040,00	€ 1.700.000,00	€ 2.058.715,83	€ 3.038,80	2176	1705
5	2009	€ 12.080.106,66	€ 6.000.000,00	€ 1.850.000,00	€ 1.920.093,74	€ 2.971,54	2394	1584
6	2010	€ 9.440.936,67	€ 6.000.000,00	€ 1.950.000,00	€ 1.889.309,52	€ 2.952,58	2394	1436
7	2011	€ 627.220,45	€ 3.740.943,12	€ 900.000,00				

Il dato relativo al co-finanziamento comunale è ancora provvisorio

I Bandi Regionali precedenti (dal 1999 al 2004) stabilivano criteri diversi.

Non era previsto il cofinanziamento da parte dei Comuni ed il contributo massimo erogato prevedeva due fasce, il cui tetto massimo era rispettivamente € 2.224,06 e € 3.098,74 collegate al reddito del nucleo richiedente, calcolato con il metodo ISEFsa.

Anche l'importo del contributo massimo erogato ha visto una sensibile diminuzione nel corso degli anni passando da un massimo a nucleo familiare di euro 3.561,00, picco raggiunto nel 2006, a 2.952,58 nel 2010.

Il Co-finanziamento comunale è andato nel corso degli anni aumentando al fine di mantenere alto l'importo massimo di contributo erogabile.

Il Comune di Venezia nonostante i tagli riuscirà ad assicurare per il Bando in corso un co-finanziamento di circa 900.000,00 euro al fine di garantire un importo sufficiente di contributo al di sotto del

quale non si riuscirebbe ad incidere nei già scarsi bilanci familiari.

La novità introdotta per l'anno 2013 dalla Regione Veneto è l'inserimento della clausola di esclusione per coloro che hanno beneficiato della detrazione IRPEF per l'affitto nel 2011.

Ciò ha prodotto una previsione di un calo della domanda del 35% rispetto al Bando 2010.

MOROSITA'

UTENTI	2009	2010	2011	2012
	28	48	78	56
	€ 58.443,52	€ 68.523,10	€ 108.873,52	€ 99.360,21

2009	venezia	mestre	marghera	chirignago	favaro	lido
utenti	7	6	8	2	2	3
	€ 12.356,33	€ 14.436,78	€ 16.905,00	€ 1.572,46	€ 3.970,20	€ 9.202,75
						€ 58.443,52

2010	venezia	mestre	marghera	chirignago	favaro	lido
utenti	7	9	14	14	3	1
	€ 9.534,45	€ 8.411,75	€ 14.143,00	€ 28.367,90	€ 5.210,00	€ 2.856,00
						€ 68.523,10

2011	venezia	mestre	marghera	chirignago	favaro	lido
utenti	10	24	26	14	2	2
	€ 11.346,00	€ 33.374,17	€ 36.935,18	€ 22.179,31	€ 3.333,00	€ 1.705,86
						€ 108.873,52

2012	venezia	mestre	marghera	chirignago	favaro	lido
utenti	11	25	5	10	5	
	€ 17.742,80	€ 40.560,09	€ 5.754,84	€ 26.857,68	€ 8.444,80	
						€ 99.360,21

Per il periodo 2009-2012, è stato rilevato il numero dei casi relativo ad inquilini, inadempienti e segnalati dai Servizi Sociali, per i quali è stato costruito un intervento con progetto volto a sanare la morosità esistente e a far ritirare ogni azione legale da parte dei proprietari.

Come si evince dalle tabelle, gli interventi volti a scongiurare uno sfratto per morosità, dal 2009 al 2011, si sono più che raddoppiati, per stabilizzarsi nel 2012 con una spesa per l'Ente di quasi 100.000,00 euro l'anno.

2013

	Venezia	Mestre	Marghera	Chirignago	Favaro	Lido
utenti	9	29	31	13	6	1
spesa	10632,01	38986,53	38818,91	21795,23	6555,29	950
tot						117738

DEMOGRAFIA

Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2012

	Popolazione			Nuclei familiari		
	v.a.	var. %	var. media annua	v.a.	var. %	var. media annua
	2012/11	2012/11	2002/2012	2012/11	2012/11	2002/2012
Municipalità Venezia-Murano-Burano	66.459	-1,39	-1,00	34.795	-0,77	-0,22
Municipalità Lido-Pellestrina	21.147	-0,67	-0,57	9.885	-0,16	0,25
Municipalità Favaro-Veneto	23.926	-0,08	0,51	10.792	0,94	1,46
Municipalità Mestre-Carpenedo	89.229	-0,40	0,15	43.997	-0,28	0,96
Municipalità Chirignago-Zelarino	39.323	-0,07	0,81	17.945	0,30	1,71
Municipalità Marghera	28.925	-0,34	0,34	13.851	-0,65	1,24
Centro storico	58.191	-1,36	-0,96	31.009	-0,68	-0,20
Estuario	29.415	-0,94	-0,77	13.671	-0,55	0,05
Terraferma	181.403	-0,28	0,36	86.585	-0,07	1,22
Comune	269.009	-0,58	-0,06	131.265	-0,26	0,74

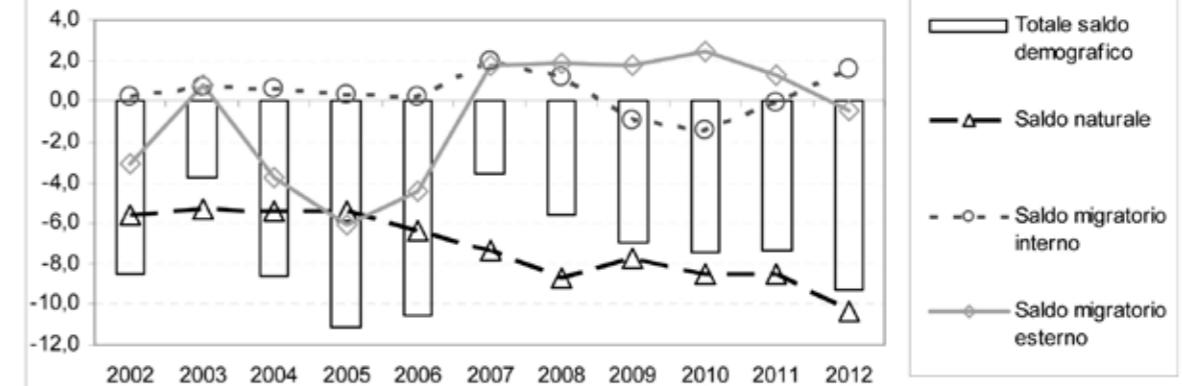
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Stranieri residenti al 31 dicembre. Anni 2005-2012

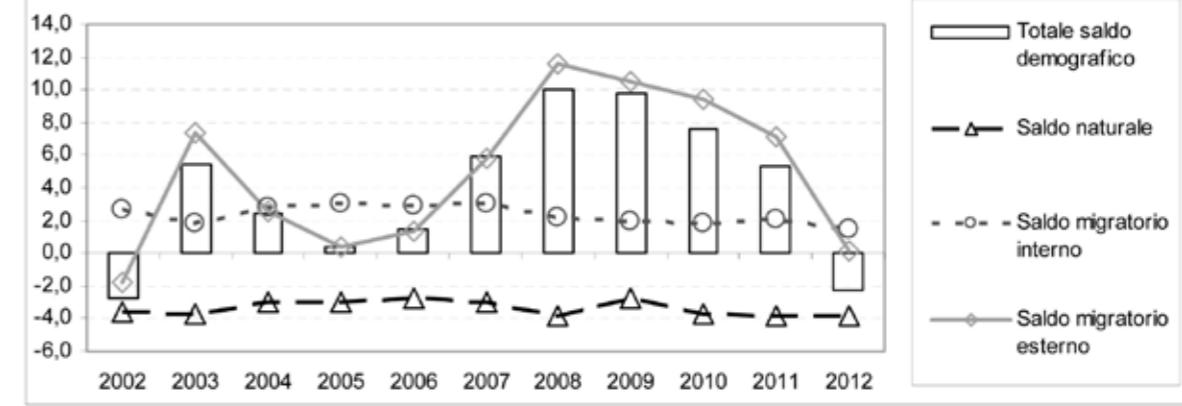
Municipalità e zone	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Var % 2012/2011	Var % 2012/2011	% stran. su pop. res. 2012
									2012/2005	2011/2005	
Venezia-Murano-Burano	3.203	3.399	3.525	3.857	4.203	4.601	4.800	4.958	54,8	3,3	7,5
Lido-Pellestrina	632	674	823	945	1.045	1.095	1.185	1.248	97,5	5,3	5,9
Favaro-Veneto	809	1.011	1.256	1.527	1.734	1.832	2.000	2.080	157,1	4,0	8,7
Mestre-Carpenedo	6.132	6.946	8.348	10.283	11.582	12.702	13.384	13.825	125,5	3,3	15,5
Chirignago-Zelarino	1.761	2.029	2.550	3.217	3.646	3.959	4.471	4.646	163,8	3,9	11,8
Marghera	2.232	2.900	3.431	4.099	4.642	5.092	5.630	5.892	164,0	4,7	20,4
Centro Storico	3.084	3.285	3.391	3.678	4.008	4.373	4.564	4.733	53,5	3,7	8,1
Estuario	751	788	957	1.124	1.240	1.323	1.421	1.473	96,1	3,7	5,0
Terraferma	10.934	12.886	15.585	19.126	21.604	23.585	25.485	26.443	141,8	3,8	14,6
Total comune	14.769	16.959	19.933	23.928	26.852	29.281	31.470	32.649	121,1	3,7	12,1

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

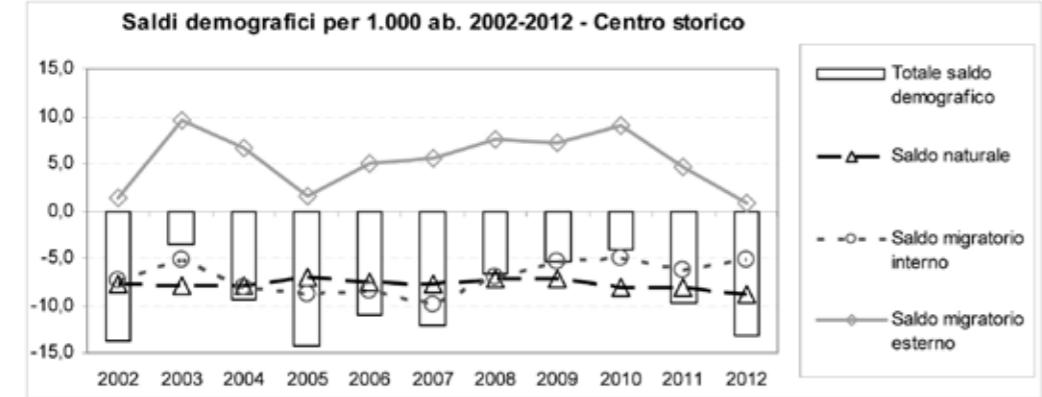
Saldi demografici per 1.000 ab. 2002-2012 - Estuario



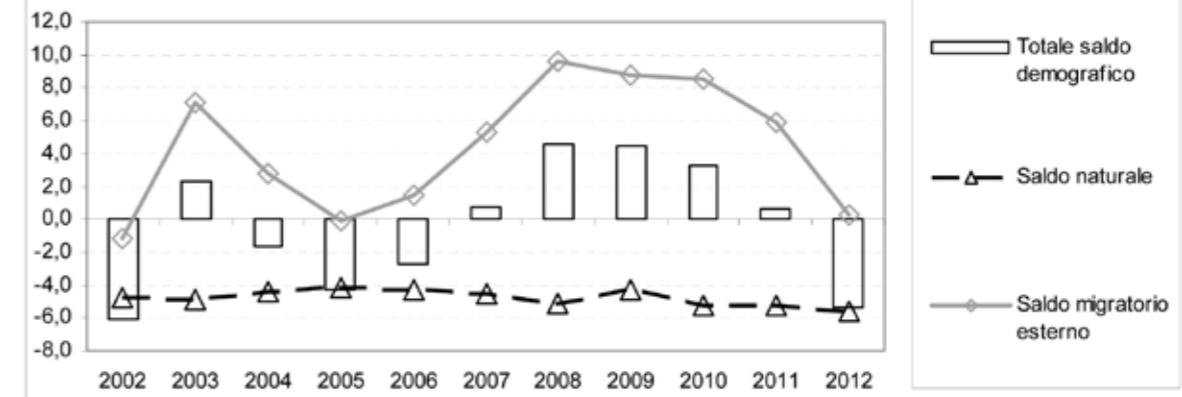
Saldi demografici per 1.000 ab. 2002-2012 - Terraferma



Saldi demografici per 1.000 ab. 2002-2012 - Centro storico



Saldi demografici per 1.000 ab. 2002-2012 - Totale Comune



ALLOGGI PER NUEMRO DI COMPONENTI

Famiglie residenti al 31.12.2012 per dimensione										
MUNICIPALITÀ	ZONE	quartiere	denominazione	1 comp.	2 comp.	3 comp.	4 comp.	5 comp.	6 comp. e più	totale
		1	S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	9.577	4.562	2.524	1.478	282	107	18.530
		2	Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	6.490	3.121	1.645	944	209	70	12.479
		3	Lido-Malamocco-Alberoni	3.494	2.348	1.365	874	172	37	8.290
		4	Pellestrina-S.Pietro in Volta	441	434	359	290	57	14	1.595
		5	Murano-S.Erasmo	819	747	417	326	54	22	2.385
		6	Burano-Mazzorbo-Torcello	528	411	267	168	22	5	1.401
		8	Favaro-Campalto	3.734	3.282	2.087	1.324	257	108	10.792
		9	Carpenedo-Bissuola	7.432	5.391	3.124	2.148	406	99	18.600
		10	Mestre Centro	11.943	6.662	3.755	2.332	499	206	25.397
		11	Cipressina-Zelarino-Trivignano	2.467	2.037	1.321	825	180	64	6.894
		12	Chirignago-Gazzera	4.138	3.148	2.056	1.366	233	110	11.051
		13	Marghera-Catene-Malcontenta	5.857	3.734	2.238	1.535	339	148	13.851
VENEZIA-MURANO-BURANO		17.414	8.841	4.853	2.916	567	204	34.795		
LIDO-PELLESTRINA		3.935	2.782	1.724	1.164	229	51	9.885		
FAVARO VENETO		3.734	3.282	2.087	1.324	257	108	10.792		
MESTRE-CARPENEDO		19.375	12.053	6.879	4.480	905	305	43.997		
CHIRIGNAGO-ZELARINO		6.605	5.185	3.377	2.191	413	174	17.945		
MARGHERA		5.857	3.734	2.238	1.535	339	148	13.851		
CENTRO STORICO		16.067	7.683	4.169	2.422	491	177	31.009		
ESTUARIO		5.282	3.940	2.408	1.658	305	78	13.671		
TERRAFERMA		35.571	24.254	14.581	9.530	1.914	735	86.585		
TOTALE COMUNE		56.920	35.877	21.158	13.610	2.710	990	131.265		
Famiglie residenti al 31.12.2012 per dimensione (valori percentuali)										
MUNICIPALITÀ	ZONE	quartiere	denominazione	1 comp.	2 comp.	3 comp.	4 comp.	5 comp.	6 comp. e più	totale
		1	S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	51,68	24,62	13,62	7,98	1,52	0,58	100
		2	Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	52,01	25,01	13,18	7,56	1,67	0,56	100
		3	Lido-Malamocco-Alberoni	42,15	28,32	16,47	10,54	2,07	0,45	100
		4	Pellestrina-S.Pietro in Volta	27,65	27,21	22,51	18,18	3,57	0,88	100
		5	Murano-S.Erasmo	34,34	31,32	17,48	13,67	2,26	0,92	100
		6	Burano-Mazzorbo-Torcello	37,69	29,34	19,06	11,99	1,57	0,36	100
		8	Favaro-Campalto	34,60	30,41	19,34	12,27	2,38	1,00	100
		9	Carpenedo-Bissuola	39,96	28,98	16,80	11,55	2,18	0,53	100
		10	Mestre Centro	47,03	26,23	14,79	9,18	1,96	0,81	100
		11	Cipressina-Zelarino-Trivignano	35,78	29,55	19,16	11,97	2,61	0,93	100
		12	Chirignago-Gazzera	37,44	28,49	18,60	12,36	2,11	1,00	100
		13	Marghera-Catene-Malcontenta	42,29	26,96	16,16	11,08	2,45	1,07	100
VENEZIA-MURANO-BURANO		50,05	25,41	13,95	8,38	1,63	0,59	100		
LIDO-PELLESTRINA		39,81	28,14	17,44	11,78	2,32	0,52	100		
FAVARO VENETO		34,60	30,41	19,34	12,27	2,38	1,00	100		
MESTRE-CARPENEDO		44,04	27,40	15,64	10,18	2,06	0,69	100		
CHIRIGNAGO-ZELARINO		36,81	28,89	18,82	12,21	2,30	0,97	100		
MARGHERA		42,29	26,96	16,16	11,08	2,45	1,07	100		
CENTRO STORICO		51,81	24,78	13,44	7,81	1,58	0,57	100		
ESTUARIO		38,64	28,82	17,61	12,13	2,23	0,57	100		
TERRAFERMA		41,08	28,01	16,84	11,01	2,21	0,85	100		
TOTALE COMUNE		43,36	27,33	16,12	10,37	2,06	0,75	100		

COMPONENTI	ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	UNITA
1		ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
1	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	209
1	Estuario	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	2
1	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	19
1	Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
1	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	16
1	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	884
1	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	118
1	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	18
1	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	69
1	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1
1	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	636
1	Centro storico	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	4
1	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	33
1	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
2	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	216
2	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	16
2	Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
2	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	24
2	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	844
2	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	96
2	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
2	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	50
2	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	1
2	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	576
2	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	42
2	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	2
3		ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
3	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	74
3	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	8
3	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	17
3	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	290
3	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	41
3	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
3	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	20
3	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	1
3	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1
3	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	261
3	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	15
4	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	41
4	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	10
4	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	14
4	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	124
4	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	13
4	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	5
4	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	9
4	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1
4	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	95

ALLOGGI PER NUEMRO DI COMPONENTI

5	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
5	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	2
5	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	26
5	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	2
6	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	3
6	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	1
6	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	2
6	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	11
6	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
6	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	2
6	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	8
6	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	2
7	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	6
7	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
7	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	1
7	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	4
8	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	1
8	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
8	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	2

ALLOGGI PER REDDITO: NESSUN REDDITO

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	27
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	4
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	6
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	2
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	3
Estuario	COMUNE	PARTE DI ALLO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	2
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	2
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	2
Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	17
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	3
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE MILITARI	35
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	5
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	222
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	42
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	19
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE COMUNITA'EXTRACOMUNITARI	3
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPER A REDDITO	1
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	30
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	19
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	2
Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	8
Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	CONCESSIONE FORZE ORDINE	1
Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	CONCESSIONE COMUNITA'EXTRACOMUNITARI	15
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	19
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE FORZE ORDINE	3
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	2
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	9
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	139
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	12
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	14
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	10
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE COMUNITA'EXTRACOMUNITARI	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPER A REDDITO	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO PARCHEGGIO PER EMERGENZA ABITATIVA	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	9
Centro storico	COMUNE	PARTE DI ALLO	CONCESSIONE ALLOGGIO IN CONVIVENZA PER SINGOLI	3
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	8
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	3
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	CONCESSIONE FORZE ORDINE	1

ALLOGGI PER REDDITO: REDDITO MISTO

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	130
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	6
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DIPENDENTI COMUNALI	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	3
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	19
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	9
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	351
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE FORZE DELL'ORDINE	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	6
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	43
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	17
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Centro storico	IRE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	6
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	275
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	38
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	8
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N.	19
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	18
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1

ALLOGGI PER REDDITO: REDDITO AUTONOMO

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	3
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	2
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	17
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	3
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	25
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	3

ALLOGGI PER REDDITO: REDDITO DIPENDENTE

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	84
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	15
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	3
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	2
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	8
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	32
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	6
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	441
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE FORZE DELL'ORDINE	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DIPENDENTI COMUNALI	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	41
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	2
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	8
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	31
Centro storico	IRE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	291
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	33
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	2
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	3
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO DIPENDENTI COMUNALI	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	28
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	23
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	1
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	1
Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	2

ALLOGGI PER REDDITO: REDDITO DA FABBRICATI

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1

ALLOGGI PER REDDITO: REDDITO SOLO PENSIONE

ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	CONTRATTO	UNITA
	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	250
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	2
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	1
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	8
Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	1
Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	23
Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1
Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	10
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	1032
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	2
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	10
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	125
Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	3
Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	75
Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	15
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	602
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	35
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP DIPENDENTI COMUNALI	1
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	7
Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008	11
Centro storico	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	CONCESSIONE ALLOGGIO IN CONVIVENZA PER SINGOLI	1
Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	42
Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	LOCAZIONE EQUO CANONE	1

ALLOGGI PER SUPERFICIE

SUPERFICIE	ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	UNITA'
	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	5
46-60 mq.		ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
46-60 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	210
46-60 mq.	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	21
46-60 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	18
46-60 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	585
46-60 mq.	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	284
46-60 mq.	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
46-60 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	38
46-60 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	2
46-60 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	417
46-60 mq.	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	40
46-60 mq.	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	2
61-75 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	175
61-75 mq.	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	29
61-75 mq.	Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
61-75 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	42
61-75 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	805
61-75 mq.	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	72
61-75 mq.	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	4
61-75 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	15
61-75 mq.	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	2
61-75 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	2
61-75 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	576
61-75 mq.	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	49
61-75 mq.	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
76-95 mq.		ATER GESTIONE	ALLOGGIO	2
76-95 mq.	Estuario	UPPI	ALLOGGIO	1
76-95 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	106
76-95 mq.	Estuario	EX DEMANIO	ALLOGGIO	15
76-95 mq.	Estuario	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	1
76-95 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	25
76-95 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	586
76-95 mq.	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	20
76-95 mq.	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	17
76-95 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	99
76-95 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1
76-95 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	344
76-95 mq.	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	13
76-95 mq.	Centro storico	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	3
oltre 95 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	11
oltre 95 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	5
oltre 95 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	87
oltre 95 mq.	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	1
oltre 95 mq.	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	8
oltre 95 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	19
oltre 95 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	145
oltre 95 mq.	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	1
fino a 45 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	142
fino a 45 mq.	Estuario	COMUNE	PARTE DI AL	2
fino a 45 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	9
fino a 45 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	307
fino a 45 mq.	Terraferma	COMUNE	PARTE DI AL	10
fino a 45 mq.	Terraferma	EX DEMANIO	ALLOGGIO	30
fino a 45 mq.	Terraferma	ATER GESTIONE	ALLOGGIO	19
fino a 45 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	1
fino a 45 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1
fino a 45 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	250
fino a 45 mq.	Centro storico	COMUNE	PARTE DI AL	12
fino a 45 mq.	Centro storico	EX DEMANIO	ALLOGGIO	10

COSTI MANUTENZIONE

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

Tipologia intervento	Anno 2011			Anno 2012			Anno 2013		
	n° int.	importo totale	costo medio	n° int.	importo totale	costo medio	n° int.	importo totale	costo medio
Guasti e manutenzioni urgenti	169	489.397	2.896	163	557.290	3.419	132	391.818	2.968
Rimesse a reddito	16	681.811	42.613	55	477.537	8.682	21	50.952	2.426
Manutenzioni programmate	0	0	0	2	118.327	59.163	0	0	0
Totali	185	1.171.208		220	1.153.153		153	442.770	

MESTRE TERRAFERMA

Tipologia intervento	Anno 2011			Anno 2012			Anno 2013		
	n° int.	importo totale	costo medio	n° int.	importo totale	costo medio	n° int.	importo totale	costo medio
Guasti e manutenzioni urgenti	183	365.651	1.998	138	499.243	3.618	66	62.347	945
Rimesse a reddito	15	448.449	29.897	17	47.641	2.802	37	124.095	3.354
Manutenzioni programmate	0	0	0	1	110.452	110.452	2	164.781	82.391
Totali	198	814.100		156	657.336		105	351.223	

INDICE

- | | |
|--|---|
| <p>pag 7 Introduzione
Maurizio Lupi, Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti</p> <p>pag 9 Abitare la città
Giorgio Orsoni, Sindaco di Venezia</p> <p>pag 11 La casa un diritto fondamentale
Francesco Moraglia, Patriarca di Venezia</p> <p>pag 13 Una gestione trasparente
Bruno Filippini, Assessore inquilinato e politiche della residenza, Comune di Venezia</p> <p>pag 15 La residenza universitaria ai Crociferi
Marino Folin, Presidente fondazione IUAV</p> <p>pag 17 Per una nuova legge regionale
Francesco Bortoluzzi, Dirigente Settore inquilinato e politiche della residenza, Comune di Venezia</p> <p>pag 21 Crisi e disagio abitativo
Domenico Cuttaia</p> <p>pag 23 La città metropolitana
Pierfrancesco Ghetti, Assessore con delega alla città metropolitana, Comune di Venezia</p> <p>pag 25 Il patrimonio residenziale
Paolo Apice, Settore inquilinato e politiche della residenza, Comune di Venezia</p> | <p>pag 29 I limiti gestione e morosità</p> <p>pag 31 I controlli</p> <p>pag 33 Qualità della vita: avvicinamento alle istruzioni e responsabilità
Bruno Filippini, Assessore inquilinato e politiche della residenza, Comune di Venezia</p> <p>pag 37 Lavori in corso</p> <p>pag 39 Razionalizzazione e progettazione</p> <p>pag 75 Progetti</p> <p>pag 81 Celestia e Sant'Elena</p> <p>pag 97 La residenza universitaria</p> <p>pag 111 I nostri servizi</p> <p>pag 127 Appendice:
La città in numeri</p> <p>pag 129 I contributi all'affitto
Catetina Memo, responsabile PO Servizi decentrati, front office Settore Inquilinato e Politiche della Residenza, Comune di Vnezia</p> |
|--|---|

