

o
i
n
+
o
s
s
e
r
v
i
c
i
o
n
o
ss
e
r
v
i
c
i
o
n
o

giugno
2000

Quinto rapporto

CASA

Comune di Venezia
Assessorato alle Politiche Abitative



Quinto rapporto

Il presente lavoro è stato coordinato e curato da Francesco Sbetti e Manuela Bertoldo della società *Sistema S.n.c.*, da Fabio Bozzato, Anna Renzini e Michele Zanella dell'*Osservatorio Casa*.

Si ringraziano per la collaborazione:
gli Uffici del *Settore Casa di Venezia e Mestre*;
Ambra Dina e Sandro Mattiuzzi
dell'Assessorato Urbanistica;
Alessandro Capitanio
della Venis;
Alessandro Perinelli e Maurizio Carlin
dell'Ufficio Contributi Legge Speciale;
Sandro Lombardo e Marco Degan
dell'Ufficio Statistica del Comune di Venezia;
Paolo Zanon *dell'ASPIV*;
Mario Baroni *dell'ENEL*;
Ezio Coppi *dell'Italgas*;
Luigi Busanel *della FIAIP*.

Elaborazione testi e impaginazione

Texto - Venezia

C.P.M. *Comune di Venezia*

Nel capitolo “Approfondimenti” sono presentate le sintesi di alcuni lavori condotti nel corso del 1999, ed in particolare:

- “Il mercato immobiliare veneziano in due recenti studi del Comune”
(*Ezio Micelli*, Istituto Universitario di Architettura di Venezia);
- “Il fenomeno del non occupato nella seconda metà degli anni ‘90” e “Indagine sulle motivazioni dei proprietari che mantengono vuoto il loro patrimonio e sulla propensione all’immissione sul mercato”
(*Francesco Sbetti e Manuela Bertoldo*, Sistema S.n.c.);
- “Indagine sulla consistenza, localizzazione e modi d’uso del patrimonio degli enti assistenziali e previdenziali”
(*Emanuele Pierobon*, laureando dell’Istituto Universitario di Architettura di Venezia);
- “Gli sfratti: analisi della consistenza e delle caratteristiche delle domande di assistenza pervenute all’Assessorato Casa” e “I contributi comunali all’affitto”
(*Fabio Bozzato*, Osservatorio Casa);
- “L’accordo territoriale sulle locazioni abitative in attuazione della legge 431/’98”
(*Anna Renzini*, Osservatorio Casa”)

PRESENTAZIONE

Giuseppe Santillo, Assessore alle Politiche Abitative

INDICE**PARTE PRIMA: MONITOR**

- 1. I PROCESSI DEMOGRAFICI DEGLI ANNI '90**
- 2. CONSISTENZA E MODALITA' D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**
- 3. COMPRAVENDITE E LOCAZIONI**
- 4. LA DOMANDA ABITATIVA**
- 5. L'OFFERTA**

PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI

- A. IL MERCATO IMMOBILIARE VENEZIANO IN DUE RECENTI STUDI DEL COMUNE**
- B. IL FENOMENO DEL NON OCCUPATO NELLA SECONDA META' DEGLI ANNI '90**
- C. INDAGINE SULLE MOTIVAZIONI DEI PROPRIETARI CHE MANTENGONO VUOTO IL LORO PATRIMONIO E SULLA PROPENSIONE ALL' IMMISSIONE SUL MERCATO**
- D. INDAGINE SULLA CONSISTENZA, LOCALIZZAZIONE E MODI D'USO DEL PATRIMONIO DEGLI ENTI ASSISTENZIALI E PREVIDENZIALI**
- E. GLI SFRATTI: ANALISI DELLA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DELLE DOMANDE DI ASSISTENZA PERVENUTE ALL'ASSESSORATO CASA**
- F. I CONTRIBUTI COMUNALI ALL'AFFITTO**
- G. L'ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 431/98**

Presentazione

Nell'introdurre il precedente Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa, ci si era soffermati sul fatto che in questa città l'emergenza casa ("almeno per ora") era finita, e che era arrivato il momento di tentare l'esperienza, nuova per l'Italia, ma già sperimentata in altri paesi europei, di coinvolgere un ampio arco di soggetti, pubblici e privati, in un progetto di espansione del mercato sociale dell'affitto. Queste valutazioni si fondavano essenzialmente sul fatto che in quella fase si era effettivamente riusciti a fornire una serie di risposte alle più gravi emergenze abitative che si erano manifestate a Venezia nel corso degli anni '90, e questo grazie alle seguenti circostanze:

- la realizzazione del più elevato livello di investimenti pubblici nel settore degli ultimi anni, che aveva consentito la crescita di politiche abitative basate sia sullo sviluppo dei livelli e dell'articolazione dell'offerta, sia sullo sviluppo delle misure di sostegno economico alle famiglie (contributi all'acquisto, al recupero, all'affitto);
- la possibilità di programmare e prevedere con sufficiente precisione, nel breve e medio periodo, il numero di sfratti effettivi, prima componente dell'emergenza abitativa.

In questo quadro si collocava inoltre l'avvio della nuova legislazione in materia di locazione che, con l'istituzione del Fondo nazionale per il sostegno all'affitto e del mercato dei canoni 'concertati', si ipotizzava potesse svolgere una significativa funzione di riequilibrio fra domanda ed offerta.

Ad un anno di distanza sembra opportuno tentare una verifica di quelle indicazioni, in particolare per quanto riguarda le seguenti questioni:

- gran parte del programma avviato negli scorsi anni in questo settore è destinato ad esaurirsi nel corso del 2000, e al momento non risultano rifinanziamenti di entità adeguata a mantenere analoghi livelli di offerta;
- il livello della domanda, al contrario, non mostra segni di contrazione, e la situazione non consente previsioni ottimistiche nemmeno riguardo all'andamento dei provvedimenti di rilascio degli immobili;
- in centro storico le abitazioni vuote, secondo una recente indagine, sono quasi quattromila (una su dieci), per un totale che corrisponde a una volta e mezzo le dimensioni del patrimonio comunale: mediamente gli alloggi risultano non occupati da circa sei anni, e quasi l'80% risulta essere in condizioni di degrado; in molti casi si tratta di una proprietà dispersa, i proprietari risultano essere più d'uno, e spesso il motivo del non utilizzo deriva dal mancato accordo fra i proprietari;
- la nuova legislazione sui fitti, per quanto riguarda sia il Fondo Nazionale (appena avviato, a causa di ingiustificati ritardi da parte della Regione), sia i 'contratti

concordati', non ha ancora sortito sul mercato effetti positivi di qualche rilevanza.

Riguardo alla prima questione si tratterà innanzitutto, da parte di questa amministrazione, di confermare una scelta di continuità (*i mille alloggi per Venezia* della prima Giunta Cacciari), impegnandosi a reperire le risorse necessarie a rilanciare adeguate politiche dell'offerta.

Un impegno altrettanto deciso andrà sviluppato, nei confronti di tutte le parti in gioco, per una graduazione degli sfratti che consenta all'amministrazione di mantenere il controllo sull'emergenza.

Riguardo agli alloggi vuoti e degradati si tratterà di accelerare i tempi di una serie di provvedimenti destinati ad incentivare il loro rientro sul mercato, agendo in particolare sull'ICI, sui meccanismi di erogazione dei contributi della Legge Speciale, e sulle possibilità di intervento sostitutivo da parte del Comune.

L'erogazione dei contributi destinati al sostegno all'affitto dalla L. 431/98, invece, è in fase di avvio proprio in questi giorni, e la scelta di fondo che si è operata è stata quella di garantire tutte le famiglie in condizioni economiche più precarie.

Si tratterà, fra breve, di verificare gli effetti che queste misure avranno prodotto sul mercato, senza farsi eccessive illusioni: l'ipotesi è che, trattandosi di provvedimenti tesi sostanzialmente a colmare un *divario* (fra aspettative di reddito della proprietà e capacità economica delle famiglie), gli effetti positivi di queste misure potranno anche risultare di qualche interesse nelle aree dove tale divario è contenuto, mentre rimarranno sostanzialmente marginali nelle aree dove tale divario risulta più elevato, e dove si riscontrano specifici fenomeni di rarefazione dell'offerta.

Come accade nel centro storico veneziano, dove convivono processi (non ancora sufficientemente indagati) di progressivo assottigliamento del mercato 'normale' a favore della ricettività turistica, e permangono quote ancora molto elevate di patrimonio abitativo vuoto e degradato.

Tutti questi elementi, ci pare, non consentono facili ottimismi. Anzi, richiedono all'amministrazione la capacità di rilanciare un impegno straordinario per reperire risorse, finanziare programmi, realizzare progetti: per mantenere livelli adeguati di offerta pubblica, a difesa della popolazione più debole, ma anche per rafforzare una politica di *articolazione dell'offerta* diretta a contrastare il progressivo impoverimento della città in termini di residenza, di lavoro, di popolazione.

PARTE PRIMA : MONITOR

1. I processi demografici

Nel corso dell'ultimo anno la popolazione del Comune di Venezia, così come le famiglie, è ulteriormente diminuita raggiungendo le 277.305 unità.

La diminuzione, senza considerare il decremento conseguente alla costituzione del nuovo comune del Cavallino, è stata pari allo 0,8%. Il Centro Storico raggiunge i 66.945 abitanti e risulta sempre la parte del territorio Comunale dove si registra il calo maggiore (-1,3%). Nell'Estuario, dove il contributo del Cavallino con la sua popolazione relativamente giovane contribuiva al mantenimento di una sostanziale stabilità demografica, si registra oggi una dinamica significativamente negativa (-1,1%).

Analizzando nello specifico l'andamento dei saldi naturale e migratorio che hanno determinato le dinamiche demografiche dell'ultimo decennio, nell'intero comune si assiste ad una significativa riduzione del bilancio negativo determinato dal saldo migratorio, pari a circa -7,5 per 1000 abitanti nei primi anni '90 e corrispondente a circa -3,5 a fine periodo, a fronte di una sostanziale stabilità del saldo naturale (-4,5%).

Questo processo che spiega la ragione dell'attenuarsi dei ritmi di decremento della popolazione presenta caratteri diversi nel Centro Storico e nella Terraferma.

Nella Terraferma nel corso degli anni '90 il saldo migratorio, pur permanendo negativo (passa da valori pari mediamente a -8,8 abitanti per 1000 residenti nel triennio '91-'93 a -3,4 nel corso degli ultimi tre anni), si riduce in modo più accentuato dell'intero comune dove da -7,5 per 1000 passa a -3,6 per 1000 residenti. Questo processo è determinato da una minor perdita di popolazione verso l'esterno del comune (il saldo migratorio esterno passa da valori negativi superiori a -10 abitanti per mille residenti nei primi anni '90 ad un indice inferiore a -6 per mille negli ultimi 3 anni) mentre permane la costante capacità di attrarre abitanti nel Centro Storico: il saldo migratorio interno si mantiene positivo per tutto il decennio con valori superiori a +2 ogni 1000 residenti.

Nel Centro Storico il processo presenta nel periodo più recente delle evoluzioni positive: a fronte di un calo, del bilancio tra nati e morti, pari in tutto il decennio a circa 10 abitanti in meno all'anno ogni 1000 residenti, si assiste negli ultimi anni ad un bilancio positivo del movimento migratorio con gli altri comuni pari a circa 2 residenti per 1000 abitanti. Fenomeno, questo, che riesce in parte a contrastare quel continuo spostamento di popolazione verso la Terraferma che, comunque, risulta minore rispetto all'inizio degli anni '90.

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie

	popolazione			famiglie		
	1999	variazione 99/98	var. media annua 90/99	1999	variazione 99/98	var. media annua 90/99
Cento Storico	66.945	-1,3	-1,6	32.534	-0,2	-1,1
Estuario*	32.845	-1,1	-1,0	13.809	0,0	-0,4
Terraferma	177.515	-0,6	-0,9	75.789	0,3	0,0
Totale	277.305	-0,8	-1,1	122.132	0,1	-0,4

* L'Estuario è stato calcolato senza il Cavallino

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Settore Statistico Comune di Venezia

Tab. 2 - Saldi demografici per 1000 abitanti nel Comune di Venezia 1990-1999**Centro Storico**

Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio totale	Popolazione residente 31.12
1990	-8,74	-0,84	-7,19	-8,03	78.165
1991	-10,3	-3,31	-6,05	-6,35	76.644
1992	-9,76	-2,50	-7,30	-9,80	75.159
1993	-10,05	-1,42	-5,19	-6,61	73.149
1994	-9,90	-0,36	-7,31	-7,67	72.037
1995	-9,07	-1,30	-6,15	-4,85	71.053
1996	-9,88	-0,13	-6,65	-6,78	69.906
1997	-11,58	-0,27	-7,32	-7,60	68.600
1998	-9,45	1,79	-3,71	-1,92	67.838
1999	-9,70	1,81	-5,37	-3,56	66.945

Estuario

Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio totale	Popolazione residente 31.12
1990	-3,50	-1,65	0,74	-0,91	47.271
1991	-4,20	-2,82	2,48	-0,34	47.057
1992	-3,98	-2,21	3,09	0,87	46.911
1993	-3,43	-2,51	1,91	-0,60	46.448
1994	-5,66	-2,22	0,86	-1,36	46.186
1995	-4,50	-3,28	0,02	-3,26	45.840
1996	-3,56	-1,16	0,70	-0,46	45.651
1997	-4,79	-2,31	0,90	-1,41	45.382
1998	-3,67	-1,68	-1,95	-3,63	45.063
1999	-4,34	-3,21	-1,85	-5,06	32.845

* Cavallino -Treporti comune autonomo dal 02/04/1999

Terraferma

Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio totale	Popolazione residente 31.12
1990	-2,71	-8,44	2,74	-5,70	192.270
1991	-2,76	-10,24	1,84	-8,40	190.136
1992	-3,06	-11,61	2,22	-9,39	187.782
1993	-3,53	-11,03	2,24	-8,79	184.885
1994	-3,39	-8,67	2,67	-6,00	183.294
1995	-3,47	-5,71	2,41	-3,30	182.072
1996	-3,52	-5,40	2,40	-3,00	180.899
1997	-3,16	-6,00	2,58	-3,42	179.745
1998	-2,80	-5,56	1,93	-3,63	178.630
1999	-2,85	-5,81	2,44	-3,37	177.515

Totale Comune*

Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio totale	Popolazione residente 31.12
1990	-4,32	-5,55	0,00	-5,55	317.837
1991	-4,82	-7,43	0,00	-7,43	313.967
1992	-4,84	-7,93	0,00	-7,93	309.982
1993	-5,08	-7,41	0,00	-7,41	304.486
1994	-5,30	-5,71	0,00	-5,71	301.529
1995	-4,96	-3,69	0,00	-3,69	298.967
1996	-5,03	-3,50	0,00	-3,50	296.459
1997	-5,39	-4,09	0,00	-4,09	293.731
1998	-4,49	-3,25	0,00	-3,25	291.531
1999	-4,68	-3,65	0,00	-3,65	277.305

Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Statistica Comune di Venezia

* Cavallino -Treporti comune autonomo dal 02/04/1999

2. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo

L'indagine sulle utenze e sui consumi di servizi a rete, riferita al 1998, utilizzando le informazioni pur discordi¹, sulle dimensioni del patrimonio abitativo rilevate da ENEL, ASPIV e Italgas, indica nel Comune di Venezia la presenza di circa 130.000 abitazioni occupate, mentre sono circa 7.700 le abitazioni con utenze staccate (3.656 delle quali localizzate nel Centro Storico).

I dati delle società fornitrice di servizi consentono di distinguere sia i contratti per residenti e per non residenti, sia i livelli dei consumi.

Gli alloggi occupati "a tempo pieno" sono circa 102.200. Si tratta del 73,4% del totale, ma la situazione è differenziata nelle tre aree del Comune. In Terraferma si rileva la presenza più consistente (58.300 abitazioni, pari al 76,4%), in Centro Storico la quota più bassa (27.800 alloggi, pari al 69,0%). In questo gruppo sono comprese sia quelle intestate a residenti (95.600) sia quelle intestate a non residenti (6.600 circa). Il primo insieme è il "nocciolo" delle abitazioni occupate dai veneziani (24.400 in Centro Storico, 14.000 nel Litorale e nell'Estuario, 57.100 in Terraferma). Il secondo è meno numeroso, ma molto composito: come già ricordato si tratta infatti di alloggi occupati da studenti e da famiglie che hanno contratti per seconda casa pur abitando a Venezia in maniera continuativa, oppure di abitazioni utilizzate a scopi turistici in maniera intensiva.

Le abitazioni sotto utilizzate, sia da residenti, sia da non residenti, sono rappresentate da quelle utenze con bassi consumi (meno di 1/7 della

media). Si tratta di 28.700 unità immobiliari. Circa 20.700 sono intestate a residenti e 8.000 a non residenti. Il primo gruppo è molto consistente a Mestre (12.700), dove costituiscono il 16,6% del totale, ed è meno numeroso e rilevante a Venezia (5.000) e nell'Estuario (3.000), dove non supera il 13,2% del totale. Si tratta sia di abitazioni nelle quali i consumi vengono mantenuti molto bassi per motivi economici, oppure di alloggi occupati saltuariamente da soggetti residenti che lavorano e vivono altrove. Le abitazioni che hanno contratti di utenza per seconda casa e consumi bassi rappresentano con una definizione molto precisa l'insieme delle abitazioni per fini turistici, sono 8.000 in tutto il comune, 3.800 delle quali localizzate nel Centro Storico, dove costituiscono il 9,4% dell'intero patrimonio edilizio.

Dal punto di vista quantitativo, la consistenza delle abitazioni occupate da nuclei residenti con consumi molto bassi di energia o che utilizzano saltuariamente l'abitazione è molto rilevante. Il fenomeno si manifesta con maggiore intensità in Terraferma ed è in crescita nel Centro Storico.

¹ L'ASPIV infatti non effettua sempre le sue forniture alle singole abitazioni, ma in molti casi eroga l'acqua ad utenze condominiali e conosce solo approssimativamente il numero delle unità immobiliari dei condomini e le loro destinazioni d'uso. Italgas, invece, non copre il mercato abitativo al 100%, soprattutto in alcune zone della città quali il Cavallino (dove molte abitazioni usate unicamente per vacanza non utilizzano il gas metano) ed in Terraferma.

**Modello d'uso del patrimonio abitativo nel Comune di Venezia nel 1998
(valori assoluti)**

	Centro Storico	Estuario e Litorale	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti con consumi normali	27.800	16.100	58.300	102.200
<i>Di cui residenti non residenti</i>	24.400 3.400	14.050 2.050	57.100 1.200	95.600 6.600
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenti residenti e non residenti con bassi consumi	8.800	5.100	14.700	28.600
<i>Di cui residenti non residenti</i>	5.000 3.800	2.900 2.200	12.700 2.000	20.600 8.000
Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni	1.900	280	1.700	3.880
Abitazioni degradate, ovvero utenze disattivate da più di 5 anni	1.800	520	1.600	3.920
Totale	40.300	22.000	76.300	138.600

**Modello d'uso del patrimonio abitativo nel Comune di Venezia nel 1998
(valori percentuali)**

	Centro Storico	Estuario e Litorale	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti con consumi normali	68.97	73.18	76.41	73.74
<i>Di cui residenti</i>	60.54	63.86	74.84	68.98
<i>non residenti</i>	8.43	9.32	1.57	4.76
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenti residenti e non residenti con bassi consumi	12.41	13.18	19.26	22.41
<i>Di cui residenti</i>	12.41	13.18	16.64	16.64
<i>non residenti</i>	9.43	10.00	2.62	5.77
Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni	4.71	1.27	2.23	2.80
Abitazioni degradate, ovvero utenze disattivate da più di 5 anni	4.47	2.36	2.10	2.83
Totale	100	100	100	100

Fonte: stime dell'Osservatorio casa su dati ENEL, ASPIV e Italgas

Se si analizza il rapporto tra contratti di fornitura ad uso domestico ed il numero di famiglie residenti, si ottiene un “indice di intensità d'uso” della città, significativo dei modelli di utilizzo delle sue diverse parti. Si osserva innanzitutto che nel Centro Storico si registrano 123 unità abitative ogni 100 famiglie,

mentre a Mestre se ne trovano 101 e nelle Isole e nell'Estuario 119. Confrontando i dati con quelli elaborati nel 1997, si rileva che i valori dell'indice sono tendenzialmente crescenti e che quindi l'intensità d'uso stabile della città tende a diminuire.

Abitazioni ogni 100 famiglie residenti nel Comune di Venezia (1998)

	Centro Storico	Estuario e Litorale	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti con consumi normali	85.3	87.5	77.2	80.8
<i>Di cui residenti</i>	74.9	76.1	75.7	75.6
<i>non residenti</i>	10.4	11.4	1.5	5.2
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenti residenti e non residenti con bassi consumi	27.0	27.8	19.4	22.6
<i>Di cui residenti</i>	15.3	15.8	16.8	16.3
<i>non residenti</i>	11.7	12.0	2.6	6.3
Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni	5.6	1.6	2.7	3.3
Abitazioni degradate, ovvero utenze disattivate da più di 5 anni	5.5	2.4	2.3	3.1
Totale	123.6	119.6	101.0	109.5

Fonte: stime dell'Osservatorio casa su dati ENEL, ASPIV e Italgas e Comune di Venezia

3. Compra- vendite e locazioni

Il 1998, a scala nazionale si conferma come un anno positivo per il volume complessivo di scambi.

Secondo i dati del Ministero dell'Interno in Italia si evidenzia un incremento rispetto al 1997 sia per le locazioni che per le compravendite pari rispettivamente al 12,6% e al 10,1%.

Il 1998 è il primo anno, dal 1992, a chiudere in positivo tutti i comparti edilizi. Questo complesso di segnali positivi è riconducibile, fondamentalmente, all'effetto di sostegno della domanda originato dalla diminuzione dei tassi di interesse e delle rendite finanziarie, dall'avvio della nuova legislazione sugli appalti, e ad una serie di misure di sostegno intervenute in diversi comparti del sistema edilizio (ad esempio l'agevolazione fiscale del 41% introdotta per la

promozione di interventi di ristrutturazione). A Venezia in particolare il "giro di boa" si era già verificato nel corso del 1997 con un incremento rispetto all'anno precedente del 30% sia delle locazioni che delle compravendite. Nel corso del 1998 si stabilizza complessivamente il volume degli scambi ed a Venezia alla fine dell'anno si contano 8.790 contratti di locazione e 5.244 di compravendita.

Nei capoluoghi veneti per quanto riguarda la compravendita il 1998 si rivela un anno di forte incremento in particolare per Verona (+27,4%), Vicenza (+22,4%) e Rovigo (+26,0%).

Parallelamente nel 1998 continua a crescere anche il mercato delle locazioni e, in particolare, Treviso con un incremento del 24,2% rispetto al 1997, consolida un trend già iniziato nel 1997.

Tab. 3a - Contratti di compravendita nel Comune di Venezia e negli altri capoluoghi veneti (1991-1998)

Capoluogo	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999*
Venezia	4.394	3.629	5.374	4.436	4.124	4.151	5.386	5.244	2.679
Verona	3.090	2.952	3.107	3.496	3.583	3.154	3.076	3.919	2.273
Vicenza	1.558	1.270	1.186	1.221	1.374	1.633	2.233	2.733	1.625
Padova	3.163	2.234	2.536	2.754	2.431	3.127	3.162	3.396	2.174
Treviso	910	840	773	872	1.044	1.313	1.233	1.294	972
Rovigo	629	535	505	771	626	739	755	951	524
Belluno	555	486	484	441	542	452	523	487	253
Totale Veneto	14.299	11.946	13.965	13.991	13.724	14.569	16.368	18.024	10.500

* Primo semestre gennaio-giugno 1999

Tab. 3b - Variazioni percentuali contratti di compravendita (1991-1998)

Capoluogo	Variazione % '91-'92	Variazione % '92-'93	Variazione % '93-'94	Variazione % '94-'95	Variazione % '95-'96	Variazione % '96-'97	Variazione % '97-'98
Venezia	-17,4	48,1	-17,5	-7,0	0,7	29,8	-2,6
Verona	-4,5	5,3	12,5	2,5	-12,0	-2,5	27,4
Vicenza	-18,5	-6,6	3,0	12,5	18,9	36,7	22,4
Padova	-29,4	13,5	8,6	-11,7	28,6	1,1	7,4
Treviso	-7,7	-8,0	12,8	19,7	25,8	-6,1	4,9
Rovigo	-14,9	-5,6	52,7	-18,8	18,1	2,2	26,0
Totale Veneto	-16,5	16,9	0,2	-1,9	6,2	12,3	10,1

Fonte: elaborazione Sistema su dati Ministero dell'Interno-Direzione Generale per l'Amministrazione Generale e per gli Affari del Personale.

**Tab. 4a - Contratti di locazione nel Comune di Venezia e negli altri capoluoghi veneti
(1991-1998)**

Capoluoghi	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999*
Venezia	7.152	6.424	9.521	7.471	10.030	7.294	9.505	8.790	3.551
Verona	8.799	8.601	9.328	9.633	9.503	9.913	9.437	10.253	4.959
Vicenza	2.052	2.218	2.731	3.214	3.412	3.627	5.119	5.353	2.970
Padova	4.722	5.156	5.612	5.010	5.086	5.049	5.527	5.086	1.986
Treviso	1.409	1.422	1.482	1.317	2.150	1.846	2.564	3.185	2.477
Rovigo	543	814	789	1.155	944	1.240	1.183	1.280	697
Belluno	651	661	764	766	887	900	891	928	431
Totale Veneto	25.328	25.296	30.227	28.566	32.012	28.969	34.226	34.875	17.071

* Primo semestre gennaio-giugno 1999.

**Tab. 4 b -Variazioni percentuali contratti di locazione
(1991-1998)**

Capoluogo	Variazione% '91-'92	Variazione% '92-'93	Variazione% '93-'94	Variazione% '94-'95	Variazione% '95-'96	Variazione% '96-'97	Variazione% '97-'98
Venezia	-10,2	48,2	-21,5	34,3	-27,3	30,3	-7,5
Verona	-2,3	8,5	3,3	-1,3	4,3	-4,8	8,6
Vicenza	8,1	23,1	17,7	6,2	6,3	41,1	4,6
Padova	9,2	8,8	-10,7	1,5	-0,7	9,5	-8,0
Treviso	0,9	4,2	-11,1	63,2	-14,1	38,9	24,2
Rovigo	49,9	-3,1	46,4	-18,3	31,4	-4,6	8,2
Belluno	1,5	15,6	0,3	15,8	1,5	-1,0	4,2
Totale Veneto	-0,1	19,5	-5,5	12,1	-9,5	18,1	1,9

Fonte: elaborazione Sistema su dati Ministero dell'Interno - Direzione Generale per l'Amministrazione Generale e per gli Affari del Personale.

4. La domanda abitativa

4.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica.

4.1.1. Le domande ERP presentate: Bandi 1991-1999.

Il Bando 1999 per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica ha visto la partecipazione di 2.376 famiglie, all'incirca lo stesso numero di quelle che avevano partecipato al Bando precedente (anno 1997). Per la prima volta, a partire dal 1992, le domande provenienti dal Centro Storico e dalle isole superano numericamente quelle provenienti dalla Terraferma. E' da notare, inoltre, che la media annua di domande presentate nel quadriennio '96-'99 (1.184) è leggermente inferiore a quella del quinquennio '91-'95 (1.317)²

4.1.2. Analisi delle caratteristiche della domanda (Bando 1997)

Le domande per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) pervenute agli uffici casa del Comune di Venezia, e relative al Bando 1997, sono state 2.358. Di queste, la metà proviene dalla Terraferma, il 36% dal Centro Storico e il 10% dalle Isole ed Estuario. Le domande accolte sono state 2.068, pari all'87,7% di quelle presentate. Delle 290 esclusioni dalla graduatoria, ben il 43% è imputabile al superamento del reddito (le esclusioni per lo stesso motivo dalla graduatoria dei bandi precedenti erano pari al 31% delle domande presentate). Il dato conferma la crescente pressione verso il comparto pubblico di strati di popolazione, di fatto esclusi dalle tradizionali politiche abitative, che patiscono le trasformazioni di un mercato immobiliare privato connotato da aumento degli affitti, scarsità dell'offerta in locazione, crescita dei provvedimenti di sfratto.

Tab. 5 - Domande per l'assegnazione di alloggi ERP (1991-1999)

	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1999
Centro Storico ed Estuario	1.501	310	377	436	410	1.093	1.233
Terraferma	1.454	397	485	521	528	1.198	1.143
n.d.	73	22	12	44	13	67	0
Totale domande	3.028	729	874	1.001	951	2.358	2.376

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 6 - Bando ERP 1997: domande presentate per quartiere e per zona

Quartiere	v.a.	%
S.Marco - S.Elena - Castello	301	12,8
Cannaregio	214	9,1
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo	250	10,6
Giudecca - Sacca Fisola	73	3,1
Totale Centro Storico	838	35,5
Lido - Malamocco - Alberoni	116	4,9
Pellestrina - S.Pietro in Volta	17	0,7
Murano	51	2,2
Burano	25	1,1
Cavallino - Treporti*	46	2,0
Totale Estuario	255	10,8
Favaro Veneto	162	6,9
Carpenedo - Bissuola	195	8,3
Mestre Centro	468	19,9
Cipressina - Zelarino - Trivignano	54	2,3
Chirignago - Gazzera	118	5,0
Marghera - Catene-Malcontenta	193	8,2
Totale Terraferma	1.190	50,5
Fuori Comune - Spinea	8	0,3
n.d.	67	2,8
Totale domande	2.358	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa
* Comune autonomo dal 2 aprile 1999.

Tab. 7 - Bando ERP 1997: motivi di esclusione dalla graduatoria

Motivi di esclusione	v.a.	%
Superamento reddito	124	42,8
Documentazione incompleta	34	11,7
Presentazione fuori termine	2	0,7
Mancanza requisiti	14	4,8
Rinuncia	4	1,4
Assegnazione	77	26,6
Altri motivi	35	12,1
Totale	290	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

La distribuzione delle condizioni di punteggio nella graduatoria vede la netta prevalenza delle famiglie con presenza di lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal. Il dato confortante è la forte riduzione generalizzata, rispetto ai punteggi della graduatoria del bando precedente, sia del disagio abitativo sia del disagio economico. L'insufficienza reddituale, che colpiva i due terzi dei richiedenti, si è ridotta

² Nel 1991 è stato emanato il primo Bando generale, dopo l'azzeramento delle graduatorie ex L.R.60/84 in seguito all'entrata in vigore della L.R.19/90. Ciò spiega la differenza, in termini di numero di domande presentate, con i bandi successivi.

a poco più di un quinto³ mentre le difficoltà dovute a provvedimenti di sfratto o sgombero dell'alloggio, che interessavano nel 1996 quasi la metà delle famiglie che si erano rivolte al Comune per l'assegnazione di un alloggio, diminuisce al 26%. Anche il disagio abitativo si è ridotto notevolmente: diminuiscono i casi di sovraffollamento dell'alloggio, di antigienicità, di coabitazione. L'unico aumento riguarda i casi di abitazione impropria.

Vanno inoltre tenute in considerazione da un lato

Tab. 8 - Bandi ERP 1996 e 1997: Distribuzione % delle condizioni di punteggio nelle graduatorie

Condizioni di punteggio	1996	1997
Gescal	81,1	60,2
Famiglia anziana	32,7	26,5
Insufficienza reddituale*	65,7	26,0
Sfratto, sgombero	46,7	25,2
Cohabitatione	12,1	11,2
Persone portatrici di handicap	13,2	10,7
Casi di rilevanza sociale	14,5	9,4
Abitazione impropria	2,9	8,8
Nucleo con un adulto e 1 o più minori a carico**	-	8,1
Abitazione sovraffollata	10,2	5,9
Abitazione antigienica	10,8	5,1
Rapporto canone/reddito superiore ai limiti**	-	3,7
Coppie di nuova formazione	8,1	3,2
Alloggi soggetti all'alta marea**	-	2,9
Nucleo familiare composto da cinque o più unità	0,3	1,7
Barriere architettoniche	0,9	1,2
Totale domande	2.147	2.068

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

* Per insufficienza reddituale il Bando considera un importo non superiore ad una pensione minima Inps

** Voci di punteggio non presenti nel Bando 1996

Tab. 9 - Bando ERP 1997: nuclei richiedenti per numero componenti e per zona

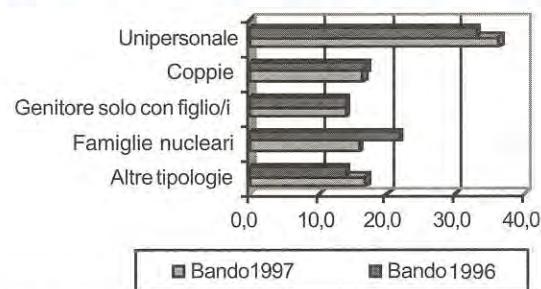
Componenti	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	315	37,7	85	33,3	429	36,2	857	36,5
2	312	37,3	79	31,0	404	34,1	822	35,0
3	142	17,0	46	18,0	208	17,6	405	17,2
4	56	6,7	30	11,8	107	9,0	203	8,6
5 o più	11	1,3	15	5,9	36	3,0	63	2,7
Totale	836	100,0	255	100,0	1.184	100,0	2.350	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

le forme emergenti di precarietà o difficoltà, dall'altro il permanere di forme tipiche, fra le quali spicca la sempre elevata presenza di famiglie anziane percepitrici di redditi da pensione e il probabile accursi del problema sfratti dopo la mancata riconferma del decreto di proroga. Per quanto riguarda la tipologia familiare dei

nuclei richiedenti, si segnala il peso sempre maggiore delle famiglie unipersonali, che passa dal 33% della graduatoria precedente al 36,5% della graduatoria del bando 1997. Diminuiscono sensibilmente le famiglie nucleari (composte da capofamiglia, coniuge, uno o più figli) che passano dal 22% al 16% del totale richiedenti.

**Grafico 1 - Bandi ERP 1996-1997.
Famiglie richiedenti per tipologia familiare**



Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Le famiglie unipersonali sono costituite per la maggior parte da anziani oltre i 65 anni (il 38% nel complesso, ma la percentuale arriva al 54% per le famiglie del Centro Storico e delle isole) e per il 21% da persone fra i 56 e i 65 anni. Solo il 14% dei capofamiglia soli ha un'età inferiore ai 36 anni.

Ciò spiega la distribuzione delle modalità di formazione del reddito, che vede il netto prevalere dei percettori di redditi da pensione (il 58%).

³ Il dato non è in contraddizione con quanto detto sopra ma va letto nel senso di una diminuzione delle famiglie che rientrano nel parametro richiesto per ottenere la condizione di insufficienza reddituale, il che non implica che non possano aumentare le famiglie che, pur eccedendo il limite reddituale, si trovano in condizioni di disagio economico.

Tab. 10 - Bando ERP 1997: Famiglie unipersonali per modalità di formazione del reddito

Modalità di formazione del reddito	v.a.	%
Dipendente	272	37,9
Pensione	414	57,7
Autonomo	26	3,6
Da immobili	5	0,7
Totale	717	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Passando ad analizzare le caratteristiche di formazione del reddito di tutte le famiglie richiedenti, si nota che circa il 79% di esse può contare su un solo reddito, prevalentemente da lavoro dipendente. Il lavoro dipendente risulta la fonte economica prevalente anche per le famiglie plurireddito. Il monte redditi complessivo è composto per il 56% da redditi da lavoro dipendente, per il 36% circa da redditi da pensione, per il 6,7% da redditi da lavoro autonomo e per il restante 1% da redditi da immobili.

Tab. 11 - Bando ERP 1997: Famiglie richiedenti per tipologia del reddito

Tipologia di reddito	%
Monoreddito	78,7
da lavoro dipendente	44,8
da pensione	30,5
da lavoro autonomo	3,5
Plurireddito	21,3
da lavoro dipendente	8,0
da pensione	4,1
dipendente + pensione	4,4
altre tipologie	4,8
Totale	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

La distribuzione per classe di reddito mette in evidenza la presenza di una consistente quota di famiglie che non possono contare su nessun reddito o possono contare solo su redditi molto bassi.

Si noti inoltre che il reddito medio procapite dei richiedenti, pari a circa 10,5 milioni, è di molto inferiore alla metà del reddito medio procapite dei residenti nel comune di Venezia (pari a circa 24 milioni).

Risulta evidente la grande difficoltà, per i primi, di competere in un mercato privato della locazione come quello veneziano, caratterizzato da scarsità di offerta e da fitti elevati.

4.2. Bando ERP 1997: le graduatorie speciali

L'art. 11 della L.R. 10/1996 prevede che il Consiglio Comunale, con proprio provvedimento, possa riservare una parte degli alloggi per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia residenziale pubblica. L'individuazione di tre categorie sociali in grave emergenza abitativa (giovani coppie, nuclei residenti in alloggi soggetti ad acqua alta, casi sociali) ha consentito (su autorizzazione della Giunta Regionale) di formare, sulla base della graduatoria del Bando generale del 1997, tre graduatorie speciali.

E' dalla graduatoria del Bando Generale 1997, dunque, che provengono le 138 famiglie inserite nei tre Bandi speciali.

Il bando per le giovani coppie è quello che ha interessato il maggior numero di famiglie (il 51%). Poco più della metà delle domande inserite in questa graduatoria riguarda famiglie residenti in Terraferma. Sempre in Terraferma risiede il 60%

Tab. 12 - Bando ERP 1997: Famiglie richiedenti per numero di componenti e per classe di reddito

Classe di reddito	Numero componenti				
	1	2	3	4 o più	Totale
nessun reddito	14,6	8,2	9,8	10,0	11,0
fino a 9 mil.	16,9	10,2	8,8	9,3	12,3
9-18 mil.	33,7	23,4	18,9	12,4	25,1
18-36 mil.	33,0	52,3	54,9	54,8	46,0
oltre 36 mil.	1,8	5,9	7,6	13,5	5,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 13 - Bando ERP 1997: Famiglie inserite nelle Graduatorie Speciali per e zona di provenienza.

	Giovani coppie v.a.	Acqua alta v.a.	Casi sociali v.a.	Totale v.a.	%
Centro Storico	29	31,2	18	85,7	25,0
Estuario	13	14,0	3	14,3	5
Terraferma	48	51,6	0	0,0	41
n.d.	3	3,2	0	0,0	5
Totale	93	100,0	21	100,0	182
					100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

dei beneficiari del bando per i casi sociali. Per quanto riguarda la distribuzione per classe di età si nota una netta prevalenza delle classi giovani nella categoria dei casi sociali, in cui ben il 70% dei richiedenti ha meno di 36 anni. All'opposto, oltre il 70% dei richiedenti che abitano in alloggi soggetti all'acqua alta ha più di 55 anni.

Si rileva ancora che oltre il 26% dei nuclei inseriti nella graduatoria dei casi sociali non può contare su nessun reddito, e quasi il 59% può contare su un reddito medio procapite che non supera i 10 milioni annui.

4.3. Le domande di contributo all'affitto (art.11 L.431/98)

L'art.11 della Legge 431/98 istituisce il Fondo nazionale per il Sostegno al pagamento dei Canoni di Locazione; il successivo Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 7/6/99 ne definisce le caratteristiche e ne fissa l'entità: si tratta, per il 1999, di 600 miliardi a livello nazionale (31,5 per il Veneto) che le Regioni devono provvedere a distribuire fra i comuni, tenuto conto della configurazione del mercato e dei valori degli alloggi in locazione.

I requisiti minimi richiesti ai nuclei familiari interessati al finanziamento, secondo quanto previsto dallo stesso Decreto Ministeriale, sono, a grandi linee, i seguenti:

- Prima fascia: reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS (per il 1999, 18 milioni 448 mila lire) con incidenza del canone sul reddito non inferiore al 14%;
- Seconda fascia: reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle singole Regioni per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, con incidenza del canone non inferiore al 24%.

Per la prima fascia si prevede un contributo fino a 6 milioni annui, per la seconda fascia il contributo può arrivare a 4,5 milioni.

Secondo lo stesso decreto i Comuni erogheranno i fondi loro assegnati fissando l'entità dei contributi secondo principi di gradualità e sulla base di una apposita graduatoria comunale.

Nel mese di giugno la Regione del Veneto, con una lettera ai Sindaci, chiede ai Comuni di fornire una serie di dati da utilizzare a questo scopo: si tratta di informazioni (sui redditi e sui canoni pagati dalle famiglie in affitto) mai rilevate da nessuna fonte statistica, che richiederebbero specifiche indagini campione. E infatti i Comuni, nella stragrande maggioranza, non sono in grado di rispondere ai quesiti loro rivolti.

Il Comune di Venezia cerca di supplire alla mancanza dei dati richiesti con altre informazioni, che in sostanza tentano di misurare la dimensione di questa domanda potenziale: numero di famiglie in affitto nei comuni capoluogo (all'ultimo Censimento),

numero di domande di Edilizia residenziale Pubblica, redditi dei nuclei familiari in graduatoria, numero di sfratti esecutivi negli ultimi dieci anni, ecc.; insomma una serie di indicatori (peraltro di dominio pubblico) sui livelli del disagio abitativo e sugli squilibri rilevabili all'interno del comparto delle locazioni.

Alla fine di settembre l'ANCI, constatando che nessuna Regione ha ancora provveduto alla ripartizione dei fondi assegnati, indirizza una lettera di sollecito a tutti i Presidenti delle Regioni. A dicembre la Regione del Veneto, lamentando la scarsa risposta dei Comuni, e sulla base di una specifica Delibera di Giunta, invita i Comuni stessi ad aprire un apposito Bando per la partecipazione al Fondo che consenta, contemporaneamente, di costruire quella base informativa che si ritiene indispensabile per la ripartizione dei finanziamenti, e che andrà trasmessa alla Regione inderogabilmente (pena la decadenza dal riparto) entro il 29 febbraio del 2000.

Il Comune di Venezia, in una delle ultime riunioni della Giunta, ormai in scadenza, in data 25 gennaio delibera un provvedimento di individuazione dei soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'accesso al contributo integrativo: per rispettare le scadenze imposte rimane solo una settimana per la presentazione delle domande, ed una settimana per raccogliere ed elaborare i dati.

Fra il 14 e il 21 febbraio gli Uffici del Settore Casa ed i Consigli di Quartiere raccolgono quasi mille domande; molte, se si pensa alla novità dell'iniziativa e alla difficoltà di pubblicizzarla adeguatamente; pochissime se si pensa al numero che si sarebbe raggiunto avendo a disposizione un periodo di tempo più adeguato: si noti a questo proposito che le domande per l'assegnazione di alloggio pubblico, i cui Bandi rimangono aperti un intero mese, sono di solito circa 2.500. Un dato, insomma, che non può che far supporre un livello di domanda reale molto più rilevante.

A fine febbraio le informazioni richieste (assieme ad un'altra serie di dati che si ritengono comunque utili alla comprensione delle caratteristiche e delle dinamiche del mercato abitativo locale) vengono trasmesse alla Regione, con le seguenti sottolineature:

- La necessità di tener conto della parzialità dei dati raccolti;
- La certezza che la domanda così rilevata non possa che risultare largamente *sottostimata* rispetto all'effettiva domanda potenziale;
- La necessità che, in sede di ripartizione dei finanziamenti, la Regione sia in grado di considerare anche il peso di una serie di fattori (che hanno a che fare, per esempio, con le *tensioni e gli squilibri tipici dei centri urbani maggiori e più pregiati*) dai quali corretti parametri di ripartizione del Fondo non potranno comunque prescindere.

Le pagine che seguono contengono i materiali relativi alla documentazione inviata alla Regione.

DOCUMENTAZIONE

COMUNE DI VENEZIA
SETTORE SERVIZI ABITATIVI
*Parametri e criteri di priorità
 per la ripartizione tra i comuni
 del Fondo Nazionale per il sostegno
 all'accesso delle abitazioni in locazione
 (art.11 L.431/'98)*

RELAZIONE

Dalle tabelle contenute nell'Allegato 1, che riportano i dati che ci sono stati richiesti dalla Regione, risulta che durante il periodo 14 - 21 febbraio 2000 sono pervenute agli Uffici del Comune di Venezia un totale di 997 domande. Per parte di queste domande è in corso una verifica dei requisiti, e per questo motivo i totali parziali non sempre corrispondono al totale generale.

I nuclei con reddito fino a una pensione minima INPS risultano essere 141, quelli con reddito da uno a due pensioni minime 345; mentre sono 387 quelli con reddito compreso fra due pensioni minime e 36 milioni 733 mila lire, per un totale di 873 domande.

Sommando le prime due fasce, ed assumendo che tutti abbiano un'incidenza del canone di almeno il 14%, ne deriverebbe una prima fascia (secondo quanto previsto dalla normativa in proposito) di circa 486 domande su un totale di 873 (dunque oltre il 55%).

La conferma del peso delle fasce più disagiate ci viene anche dal dato sull'incidenza del canone, secondo il quale, fra i nuclei che hanno presentato domanda, ben il 72,7% dichiara un'incidenza del canone superiore al 30% del reddito.

Altrettanto dicasi per il numero di famiglie che registrano un dato di "debolezza sociale". Esse sono complessivamente quasi il 58% delle famiglie che hanno presentato domanda, con una netta prevalenza dei nuclei comprendenti soggetti ultrasessantacinquenni, che sono ben 505, dunque l'87,5% delle famiglie in questa condizione.

I dati riportati in Allegato 2 forniscono alcuni elementi aggiuntivi per una stima della domanda potenziale:

- Considerando le domande Erp del Bando 1997 risulta che ben 537, dunque quasi il 23% del totale, dichiara un'incidenza del canone sul reddito superiore al 30%.
 - Se a queste domande si aggiungono quelle dei nuclei con provvedimento esecutivo di sfratto in corso (quindi le famiglie che presumibilmente in tempi brevi dovranno misurarsi col mercato), si raggiungono le 999 unità, che rappresentano una percentuale superiore al 42% del totale delle domande Erp.
 - Considerando invece i contributi all'affitto attualmente erogati dal Comune in base alla Delibera Comunale n. 364 del 1998, abbiamo una netta prevalenza della fascia più debole, sia in termini di reddito (il 98% ha un reddito non superiore a due pensioni minime INPS), sia in termini di incidenza del canone (l'85% ha un incidenza del canone sul reddito superiore al 30%).
- Sommando le domande pervenute in quest'ultima fase con i contributi già in corso da parte del Comune, ed ipotizzando che tutte le famiglie che hanno presentato domanda di alloggio pubblico possano essere interessate all'erogazione del contributo, si può stimare a grandi linee una domanda potenziale di oltre 3.300 unità.
- Ulteriori elementi utili alla stima della domanda potenziale sono fornite dalle tabelle 9-12, che offrono alcuni dati sulla situazione del comparto delle locazioni all'interno del mercato abitativo:
- All'ultimo Censimento della Popolazione (dati più recenti non esistono), fra i comuni capoluogo del Veneto, Venezia è quella che ha di gran lunga il maggior numero di famiglie in affitto (40.275), seguita da Verona (36.694), e da Padova (26.859).
 - Considerando i valori dei canoni di locazione (secondo varie fonti), Venezia registra in anni recenti i maggiori valori in tutte le zone, sia per quanto riguarda le nuove contrattazioni, sia per quanto riguarda le proroghe di vecchi contratti.
 - Gli sfratti in esecuzione dal 1991 al 1998 anni sono stati, mediamente, quasi 1600 all'anno.

ALLEGATO I
DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DALLA REGIONE

TAB. A - DOMANDE DI CONTRIBUTO (ART.II L.431/98) PER CAPACITA' REDDITUALE*
DEI NUCLEI FAMILIARI.

Nuclei familiari con reddito non superiore ad una pensione minima INPS	Nuclei familiari con reddito compreso fra una e due pensioni minime INPS	Nuclei familiari con reddito compreso fra due pensioni minime INPS e lire 36.733.000	Numero domande totali
141	345	387	997

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

*I redditi da lavoro (dipendente e autonomo) sono diminuiti lire un milione per ogni figlio a carico;

**I redditi da lavoro dipendente sono calcolati, dopo le detrazioni previste per i figli a carico, nella misura 60%.

TAB. B - DOMANDE DI CONTRIBUTO (ART.II L.431/98) PER INCIDENZA DEL CANONE.

Nuclei familiari con incidenza del canone compresa fra il 14% e il 30%	Nuclei familiari con incidenza del canone compresa fra il 30% e il 50%	Nuclei familiari con incidenza del canone superiore al 50%	Numero domande totali
262	277	422	997

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

**TAB. C - NUCLEI FAMILIARI CHE HANNO PRESENTATO DOMANDA DI CONTRIBUTO
(ART.II L.431/98) INDICATORI DI DEBOLEZZA SOCIALE**

Nuclei familiari con componenti ultressantacinquenni	Nuclei familiari con componenti portatori di handicap	Totale nuclei familiari con fattori di debolezza sociale
505	72	577

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

TAB. D - STIMA DELLA DOMANDA COMPLESSIVA DI CONTRIBUTI INTEGRATIVI (dati netti)

DOMANDE ART.II L. 431/98	CONTRIBUTI COMUNALI*	DOMANDE ERP**	CONTRIBUTI IRE***	TOTALE
735	283	537	90	1.645

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

* Contributi comunali già in corso per il sostegno all'affitto a favore di famiglie deboli;

** Numero di domande di assegnazione di alloggio pubblico (Bando '97) con incidenza del canone superiore al 30%;

*** Contributi in corso per sostegno all'affitto a favore di inquilini IRE con contratto in fase di rinnovo.

**TAB. E - VALUTAZIONE DEL PESO DELLE RISORSE COMUNALI RISPETTO ALLA DOMANDA
STIMATA COMPLESSIVA**

TOTALE DOMANDA STIMATA	Nº Domande 1° fascia	Nº domande 2° fascia	Totale somma necessaria (in milioni di lire)	Previsione di disponibilità aggiuntiva da parte del Comune (in milioni di lire)	Peso percentuale delle risorse comunali previste sul totale somma necessaria
1645	984	661	8.878	2.000.	22,5%

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

4.4. I Bandi per l'acquisto e per il recupero finanziati dalla Legge speciale.

4.4.1. Il Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa. Analisi della consistenza e delle caratteristiche della domanda.

Dal 1995, ai tre bandi finanziati dalla Legge Speciale per l'acquisto della prima casa, hanno partecipato 3.898 persone, di cui 3.468 sono state ammesse alle graduatorie per l'accesso ai finanziamenti.

Tab. 14 - Bandi Legge Speciale '95-'97-'98 per l'acquisto della prima casa: domande presentate e ammesse in graduatoria

	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria
1995	1.953	1.752
1997	541	477
1998	1.404	1.239
Totali	3.898	3.468

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Il quarto bando, pubblicato nel 1998, ha raccolto 1.404 domande, di cui 1.239 sono state ammesse all'iter di finanziamento e dunque risultano in graduatoria. Il 42% riguarda le "giovani coppie" e il 58% gli "altri nuclei". Si tratta delle fasce A e B individuate dal bando. Per fascia A si intendono tre tipologie familiari (in cui il richiedente abbia un'età comunque non superiore ai 40 anni):

- *coppie di nuova formazione*, che hanno contratto matrimonio negli ultimi 5 anni
- *giovani coppie*, che si impegnano a contrarre matrimonio entro 6 mesi dal rogito;
- *convivenze* di almeno un anno, anagraficamente certificabili.

La fascia B è definita per esclusione, ovvero per tutti gli altri nuclei familiari rientranti nelle condizioni personali e di reddito espressamente previste dal bando.

Tab. 15 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa: domande presentate e ammesse in graduatoria per tipologia dei richiedenti

	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria
FASCIA "A"		
Giovani coppie	566	521
FASCIA "B"		
Altri nuclei	838	718
Totali	1.404	1.239

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Il contributo può assumere tre modalità: in conto capitale, in conto interesse o in combinazione tra i due. L'86% dei richiedenti ha optato per il conto capitale, percentuale che si mantiene in entrambe le fasce di richiedenti, pari al 87,6% nelle giovani coppie e all'85% negli altri nuclei.

Tab. 16 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa: domande presentate per tipologia richiedenti e per tipologia del contributo richiesto

	Conto capitale	Conto interessi	Misto	Totali
FASCIA "A"				
Giovani coppie	496	52	18	566
FASCIA "B"				
Altri nuclei	713	72	53	838
Totali	1.209	124	71	1.404

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Cannaregio (203) e Castello (223) risultano i sestieri da dove proviene il maggior numero di richieste di finanziamento, pari al 57% del Centro Storico e al 33,6% del totale delle domande pervenute. Complessivamente, il 59% delle domande proviene dal Centro Storico, il 25,4% dalle isole e l'11,2% dalla Terraferma (in quest'ultimo caso, per la maggior parte, si tratta di richieste provenienti da Mestre centro).

Tab. 4 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa: domande presentate e ammesse in graduatoria per zona di provenienza

	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria
Cannaregio	203	178
Castello	223	192
San Marco	53	44
San Polo	69	61
Santa Croce	79	60
Dorsoduro	75	68
Giudecca	47	45
Centro Storico	749	648
Lido	228	212
Pellestrina	25	23
Murano	50	42
Burano	17	14
Cavallino*	2	2
Isole	322	293
Marghera	9	9
Mestre Centro	111	98
Favaro	14	12
Zelarino	3	3
Chirignago	4	4
Terraferma	141	126
Fuori Venezia	55	47
Totali	1.267	1.114

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

* Comune autonomo dal 2 aprile 1999.

** Le somme non corrispondono per mancanza di specifici dati.

La fascia A, prevista dal bando, contempla tre tipologie familiari: giovane coppia, conviventi, coppia di nuova formazione. La maggior parte dei partecipanti al bando risulta appartenere alla prima tipologia (63,8%), mentre un terzo (32,3%) dichiara di essere una coppia di nuova formazione. I conviventi risultano essere solo il 3,9%: a questo proposito sarebbe opportuno approntare degli strumenti normativi capaci di rappresentare una realtà sociale consistente come quella delle famiglie di fatto.

Tab. 18 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa, Fascia A: domande presentate per tipologia del nucleo

Fascia A Tipologie richiedenti	Domande presentate	%
v.a.		
Giovani coppie	361	63,8
Conviventi	22	3,9
Coppie di nuova formazione	183	32,3
Totale	566	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Oltre l'87% delle domande relative alla fascia A risulta presentato da coppie di età inferiore ai 35 anni; in particolare la fascia prevalente (44,6%) è quella relativa a giovani sotto i 30 anni

Tab. 19 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa, Fascia A: domande presentate per età richiedenti

Fascia A età richiedenti	Domande presentate	%
v.a.		
Inferiore ai 30 anni	252	44,6
Dai 30 ai 35 anni	248	43,8
Dai 35 ai 40 anni	66	11,6
Totale	566	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Analizzando invece la fascia B (altri nuclei familiari), si nota che le fasce di età sono molto più omogenee. Un richiedente su tre ha comunque un'età compresa tra i 30-35 anni: il bando, dunque, è probabilmente stato usato come strumento di accesso alla prima casa da fasce molto giovani di cittadini veneziani.

Tab. 20 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa, Fascia B: domande presentate per età dei richiedenti

Fascia B Età richiedenti	Domande presentate	%
Inferiore ai 30 anni	110	13,1
Dai 30 ai 35 anni	244	29,1
Dai 35 ai 40 anni	169	20,2
Dai 40 ai 50 anni	157	18,7
Oltre i 50 anni	158	18,9
Totale	838	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

179 richiedenti della fascia B (il 21,4%) dichiarano particolari condizioni abitative che, ai sensi del Bando, danno punteggi particolari ai fini della graduatoria. Da notare che il 33% è un nucleo costretto ad abitare con altri, e oltre il 30% dichiara di dover lasciare l'alloggio per sopraggiunto sfratto esecutivo.

Tab. 21 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa, Fascia B: domande presentate per condizioni abitative dei richiedenti

Fascia B - Condizioni abitative	
Abitazioni con piano di calpestio inferiore a 1,60 m sul livello del mare	28
Alloggio antgienico	33
Coabitazione con altro nucleo familiare	59
Presenza di barriere architettoniche	5
Sfratto esecutivo	54
Totale	179

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Dal punto di vista del reddito, infine, la maggior parte dei partecipanti al bando dichiara di non percepire più di 24 milioni di lire annue (55,6%); sommando anche la fascia fino a 30 milioni, la percentuale sale al 71,5%. Comparando giovani coppie e altri nuclei, si può osservare che sono questi ultimi ad avere una situazione più fragile (62% con redditi non superiori a 24 milioni), mentre tra le giovani coppie la forbice reddituale si allarga fino ai 45 milioni.

Tab. 22 - Bando Legge Speciale 1998 per l'acquisto della prima casa: domande presentate per tipologia dei richiedenti e per fasce di reddito

	Domande presentate		Giovani coppie		Altri nuclei	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Non superiore a 24 milioni	780	55,6	261	46,1	519	62,0
Da 25 a 30 milioni	223	15,9	97	17,1	126	15,0
Da 31 a 45 milioni	253	18,0	124	21,9	129	15,4
Da 46 a 70 milioni	103	7,3	40	7,1	63	7,5
Escluse	45	3,2	44	7,8	1	0,1
Totale	1.404		566		838	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

4.4.2. I Bandi Legge Speciale per i contributi destinati al recupero

Nel 1998 si è aperto il 10° bando per il restauro e il risanamento conservativo degli immobili. Come nei bandi precedenti, erano previste due tipologie di richieste, in conto capitale e in conto interessi. Nel primo caso, venivano riconosciuti contributi per interventi sulle "parti in comune delle unità edilizie, cioè tutte quelle parti condominiali di un fabbricato, inteso come un edificio completo"; nel caso di richieste in conto interessi, si trattava di "interventi di restauro, manutenzione e risanamento relativi alle singole unità immobiliari, cioè ai singoli alloggi". Per quanto riguarda le richieste in conto capitale, si può notare come il rapporto tra numero di richiedenti e numero di fabbricati sia tornato vicino alla media dei bandi precedenti: nelle richieste del nono bando si registra una media di due richiedenti per fabbricato, mentre con il decimo bando il rapporto è ritornato a quattro richiedenti per fabbricato. Inoltre, mentre sono cresciute notevolmente le domande in conto capitale (+32% e +13% rispetto ai bandi precedenti), quelle in conto interessi subiscono un costante decremento.

Tab. 23 - Bandi Legge Speciale '96, '97, '98 per il recupero: domande presentate per tipologia contributo

	In conto capitale		In conto interessi	
	Fabbricati	Richiedenti	Alloggi	Richiedenti
8° bando	623	2.534	224	224
9° bando	687	1.410	198	198
10° bando	827	3.350	146	146

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Il bando era aperto anche ad "enti non territoriali e/o società", che risultassero "non aver ottenuto negli ultimi due anni finanziamenti pubblici da destinarsi alla manutenzione e al restauro del patrimonio edilizio residenziale" salvo i fondi della Legge Speciale; che si impegnassero a mettere a disposizione eventuali alloggi vuoti ad "inquilini segnalati dall'Assessorato Casa".

Gli interventi richiesti dagli enti rappresentano il 2% del totale delle domande in conto capitale e l'1,4% delle domande in conto interessi. E' da notare che, a fronte di un basso numero di richieste, gli enti predispongono interventi consistenti e con notevoli investimenti finanziari.

Il 93,7% delle domande pervenute riguarda unità edilizie ubicate in Centro Storico, mentre solo il 6,3% nelle isole.

Tab. 24 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero: Domande presentate per tipologia del contributo e per sezioni

	Conto capitale		Conto interessi		Totale
	Enti	Privati	Enti	Privati	
Cannaregio	2	190	1	41	234
Castello	3	154	1	20	178
San Marco	2	59	-	10	71
San Polo	1	65	-	12	78
Santa Croce	1	90	-	10	101
Dorsoduro	1	84	-	12	97
Giudecca	1	24	-	2	27
Centro Storico	11	666	2	105	784
Lido	6	95	-	17	118
Pellestrina	-	15	-	5	20
Murano	-	18	-	7	25
Burano	-	6	-	4	10
Cavallino*	-	8	-	37	45
Isole	6	142	-	70	218
Totale	17	808	2	175	1.002

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

* Comune autonomo dal 2 aprile 1999.

La quasi totalità degli alloggi interessati alla richiesta di finanziamento risulta, dalle dichiarazioni presentate, attualmente già utilizzata: l'85,6% a residenza e il 14,4% ad uso diverso dalla residenza.

Tab. 25 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero: utilizzo attuale degli alloggi oggetto di richiesta di contributo in conto capitale

	Domande presentate		Totali	%
	Enti	Privati		
N.alloggi vuoti	9	194	203	6
N.alloggi già utilizzati	81	3.066	3.174	94
Totale	90	3.260	3.377	

Fonte: ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Tab. 26 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero: utilizzo attuale degli alloggi oggetto di richiesta di contributo in conto capitale

	Unità edilizie	Unità immobiliari destinate a residenza	Unità immobiliari destinate ad uso diverso
	Enti	Privati	Totali
Enti	90	74	16
Privati	3.260	2.795	465
Totale	3.350	2.869	481

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Sull'utilizzo futuro degli alloggi, una volta restaurati, la maggior parte dei richiedenti (il 55,1%) dichiara di voler destinare l'unità immobiliare a propria residenza principale (non possedendo altre abitazioni a Venezia), mentre il 7,8% rimarrà residenza di richiedenti che posseggono altri alloggi in città. Da notare che il 19,4% dichiara di avere altre proprietà immobiliari già locate, mentre il 17,7% dei richiedenti si è impegnato a locare l'abitazione in una delle forme previste dal bando.

Tab. 27 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero; domande in conto capitale: destinazione d'uso degli alloggi già utilizzati

Alloggi già utilizzati:	Domande presentate	%
in locazione o da confermare		
in locazione	412	16,8
in locazione da proprietario che non possiede altre unità immobiliari		
sottoposto a sfratto	23	0,9
residenza principale da proprietari/parenti II° che non posseggano altre unità	1.352	55,1
residenza di proprietari con altre proprietà immobiliari a Venezia tutte locate	477	19,4
residenza di proprietari con altre unità ad uso residenziale a Venezia	190	7,8
Totale	2.454	100

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Per quanto riguarda gli alloggi dichiarati vuoti la maggior parte dei richiedenti non esprime alcuna opzione futura (70%). Tra chi, invece, indica una scelta di destinazione futura, il 13,5% dichiara di voler destinare l'alloggio a propria residenza principale (non possedendo altre unità abitative), mentre il 9,5% dovrebbe diventare residenza principale di proprietari che dispongono di altre abitazioni. Da notare che il 5,8% si dice pronto a locare l'alloggio nelle due modalità indicate dal bando: percentuale di molto inferiore a quella dichiarata da chi aveva l'alloggio già utilizzato.

Tab. 28 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero, contributi in conto capitale: utilizzo futuro alloggi attualmente vuoti

Destinazione futura	Domande presentate	%
locazione a soggetti indicati dal comune in base		
a proprie graduatorie	7	0,8
locazione secondo convenzione tipo	45	5
residenza principale di proprietari sottoposti a sfratto	11	1,2
residenza principale di proprietari/parenti II° che non posseggano altre unità	121	13,5
residenza principale di proprietari/parenti II° che posseggano altre unità	84	9,5
Nessun codice	627	70
Totale	895	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Per quanto riguarda le richieste di contributo in conto interessi il 46% risulta attualmente vuoto.

Tab. 29 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero in conto interessi: utilizzo attuale degli alloggi.

Uso attuale alloggi	Domande presentate	
	Enti	Privati
N.alloggi vuoti	-	65
N.alloggi già utilizzati	2	77
Totale	2	142

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale - elaborazione Venis

Solo 16 richiedenti su 65 hanno indicato la destinazione d'uso prevista per gli alloggi vuoti: 10 di questi si sono impegnati a locare secondo la convenzione tipo con l'Amministrazione Comunale. Per quanto riguarda invece gli alloggi già utilizzati 15 richiedenti su 79 dichiarano di voler locare l'alloggio secondo la convenzione tipo.

4.4.3. Il Bando Legge Speciale 1998 per il recupero dei piani terra.

E' il primo Bando di questo tipo. Tutte le domande presentate nel 1998 per ottenere "contributi per interventi in difesa dalle acque alte in unità immobiliari private situate al piano terra", sono state accolte e finanziate con i fondi della Legge Speciale.

Finalizzato a garantire la sicurezza dalle acque alte fino a cm.160 sul medio mare, ha finanziato interventi di rialzamento della quota di calpestio, la costruzione della vasca, e il complesso di lavori necessari per rendere abitabile il piano terra. Tre le condizioni chieste ai richiedenti: l'impegno "a contrarre la convenzione prevista dalla legge

798/84"; "non aver percepito contributi o finanziamenti agevolati concessi dallo Stato e/o da Enti pubblici, per opere di risanamento"; "utilizzare l'unità immobiliare quale residenza principale propria, dei familiari o darla in locazione a residenti nel Comune di Venezia".

Tab. 30 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero dei piani terra: domande presentate per tipologia del contributo

Tipo di contributo	Domande finanziate
In conto capitale	111
In conto interessi	62
Totalle	173

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Le richieste riguardano prevalentemente alloggi situati nei sestieri di Cannaregio (30%) e Castello (18,5%); oltre la metà delle domande proviene dal Quartiere 1 (San Marco, S.Elena, Castello e Cannaregio).

Tab. 31 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero dei piani terra: domande finanziate per sestieri

	Domande finanziate v.a.	%
Cannaregio	52	30
Castello	32	18,5
San Marco	4	2,3
San Polo	5	2,9
Santa Croce	24	13,8
Dorsoduro	24	13,8
Giudecca	12	6,9
Totalle Centro Storico	153	88,4
Lido	1	0,5
Pellestrina	3	1,7
Murano	9	5,2
Burano	7	4
Cavallino*	-	-
Totalle Isole ed Estuario	20	11,6
Totalle Comune	173	100

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

* Comune autonomo dal 2 aprile 1999.

La maggior parte delle richieste riguarda unità immobiliari poste ad un livello inferiore a m.1,30 (il 27,8%) e a m.1,40 (il 22,5%).

Tab. 32 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero dei piani terra: domande finanziate per livello calpestio

M/livello mare	Conto capitale	Conto interessi	Domande finanziate	%
< 1.10	10	3	13	7,5
< 1.20	21	11	32	18,5
< 1.30	28	20	48	27,8
< 1.40	25	14	39	22,5
< 1.50	19	9	28	16,2
< 1.60	8	5	13	7,5
Totalle	111	62	173	100

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale.

La maggioranza dei richiedenti ha dichiarato di voler utilizzare l'unità immobiliare quale propria residenza principale (il 68,9% dei richiedenti contributi in conto capitale, e il 65% in conto interessi).

Tab. 33 - Bando Legge Speciale 1998 per il recupero dei piani terra: domande finanziate per modalità di utilizzo futuro.

	Conto capitale	%	Conto interessi	%
In locazione o impegno a confermare locazione	16	15,1	14	23,3
In uso come propria residenza principale	73	68,9	39	65
In uso come residenza principale del titolare di altre proprietà a Venezia	17	16	7	11,7
Totalle	106		60	

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale.

5.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale comunale e Ater

Negli ultimi cinque anni il patrimonio residenziale comunale è cresciuto di oltre il 15% (dell'11,4% escludendo gli alloggi fuori comune), con nuovi alloggi distribuiti in tutto il territorio comunale. Gli incrementi più significativi si registrano nel quartiere di Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca per il Centro Storico (161 alloggi in più), e nel quartiere di Chirignago - Gazzera, in Terraferma, dove sono stati acquisiti 173 nuovi alloggi.

Oltre la metà degli alloggi acquisiti dal Comune

1995, si è passati ai 2.604 del 1999). Il patrimonio immobiliare dell'Ater è invece notevolmente più datato: ben il 45% degli alloggi è anteriore al 1945 e solo il 16% è stato costruito dopo il 1980.

La composizione degli alloggi del Comune distinta per titolo d'uso non presenta variazioni rilevanti rispetto al 1995. Gli alloggi con assegnazione regolare crescono in valori assoluti (dai 3.915 del 1995 ai 4.365 del 1999) ma resta quasi invariata la percentuale sul patrimonio totale (nel 1995 era pari al 94,7%). Diminuiscono sia in valori assoluti sia in valori percentuali gli alloggi di servizio, mentre aumenta il numero degli alloggi in ristrutturazione.

5. L'offerta abitativa

Tab. 34 - Alloggi comunali per quartiere e zona. Anni 1994 e 1999

Quartiere - Zona	1994		1999		var. % 99/94
	v.a.	%	v.a.	%	
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca	884	21,4	1.045	21,9	18,2
S.Marco - S.Elena - Castello - Cannaregio	571	13,8	591	12,4	3,5
Totale Centro Storico	1.455	35,2	1.636	34,3	12,4
Burano	79	1,9	78	1,6	-1,3
Cavallino - Treporti*	150	3,6	148	3,1	-1,3
Lido - Malamocco - Alberoni	151	3,7	181	3,8	19,9
Murano	221	5,3	250	5,2	13,1
Pellestrina - S.Pietro in Volta	87	2,1	97	2,0	11,5
Totale Estuario	688	16,7	754	15,8	9,6
Carpenedo - Bissuola	544	13,2	588	12,3	8,1
Chirignago - Gazzera	366	8,9	539	11,3	47,3
Cipressina - Zelarino - Trivignano	83	2,0	82	1,7	-1,2
Favaro Veneto	270	6,5	322	6,7	19,3
Marghera — Catene-Malcontenta	661	16,0	636	13,3	-3,8
Mestre Centro	65	1,6	45	0,9	-30,8
Totale Terraferma	1.989	48,1	2.212	46,3	11,2
Mogliano Veneto	n.d.	0,0	1	0,0	-
Spinea	n.d.	0,0	171	3,6	-
Trebaseleghe	n.d.	0,0	1	0,0	-
Totale Fuori Comune	n.d.	0,0	173	3,6	-
Totale alloggi	4.132	100,0	4.775	100,0	15,6

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

*Cavallino - Treporti è comune autonomo dal 2 aprile 1999

dopo il 1994 è di piccole o medie dimensioni (fino a 60 mq), e ciò anche in ragione della modifica delle caratteristiche dei nuclei dei richiedenti, che vede la crescita costante di quelli unipersonali e di quelli composti da solo due persone.

La dimensione media degli alloggi dell'Ater, come si può notare nella tabella successiva, è notevolmente maggiore rispetto a quella degli alloggi comunali.

L'acquisizione di nuovi alloggi ha portato ad uno svecchiamento del patrimonio immobiliare del Comune: gli alloggi costruiti dopo il 1980 sono aumentati, sia in valori assoluti che in percentuale sul totale (dai 2.060 - pari alla metà del patrimonio immobiliare complessivo - del

La distribuzione per titolo d'uso degli alloggi Ater⁴ ricalca abbastanza quella degli alloggi comunali, distinguendosi solo per una percentuale più alta degli alloggi di servizio.

Come si era accennato precedentemente, la distribuzione delle famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero dei componenti è andata modificandosi negli ultimi cinque anni (seguendo comunque un trend socio-demografico di più lunga durata), registrando l'aumento delle famiglie unipersonali o con 2-3 componenti e la contemporanea diminuzione delle famiglie con un numero maggiore di

⁴ Il cui numero si riferisce agli alloggi occupati.

Tab. 35 - Alloggi comunali e Ater per superficie e zona**Alloggi comunali**

Superficie alloggi	Centro Storico ed Estuario v.a.	%	v.a.	Terraferma %	v.a.	Totale %
fino a 45 mq.	327	14,0	136	5,7	463	9,8
46-60 mq.	583	25,0	717	30,1	1.300	27,6
61-75 mq.	793	34,0	726	30,4	1.519	32,2
76-95 mq.	425	18,2	661	27,7	1.086	23,0
oltre 95 mq.	161	6,9	118	4,9	279	5,9
n.d.	44	1,9	27	1,1	71	1,5
Totale	2.333	100,0	2.385	100,0	4.718	100,0

*Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa***Alloggi Ater**

Superficie alloggi	Centro Storico ed Estuario v.a.	%	v.a.	Terraferma %	v.a.	Totale %
fino a 45 mq.	192	7,2	56	1,7	248	4,1
46-60 mq.	624	23,4	361	10,6	985	16,3
61-75 mq.	1.044	39,1	642	18,9	1.686	27,8
76-95 mq.	597	22,4	1.320	38,9	1.917	31,6
oltre 95 mq.	205	7,7	981	28,9	1.186	19,6
n.d.	6	0,2	30	0,9	36	0,6
Totale	2.668	100,0	3.390	100,0	6.058	100,0

*Fonte: Ater di Venezia.***Tab. 36 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali e Ater per numero di componenti****Alloggi Comunali**

Componenti	Centro Storico ed Estuario v.a.	%	v.a.	Terraferma %	v.a.	Totale %
1	586	27,3	599	26,0	1.185	26,7
2	662	30,9	737	32,0	1.399	31,5
3	495	23,1	539	23,4	1.034	23,3
4	289	13,5	309	13,4	598	13,5
5 e più	111	5,2	116	5,0	227	5,1
Totale	2.143	100,0	2.300	100,0	4.443	100,0

*Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa***Alloggi Ater**

Componenti	Centro Storico ed Estuario v.a.	%	v.a.	Terraferma %	v.a.	Totale %
1	914	34,3	907	26,8	1.821	30,1
2	835	31,3	1.011	29,8	1.846	30,5
3	474	17,8	681	20,1	1.155	19,1
4	284	10,6	487	14,4	771	12,7
5 e più	154	5,8	281	8,3	435	7,2
n.d.	7	0,3	23	0,7	30	0,5
Totale	2.668	100,0	3.390	100,0	6.058	100,0

Fonte: Ater di Venezia.

componenti. (nel 1995 le famiglie unipersonali erano il 25% del totale, quelle con due o tre componenti rispettivamente il 27% e il 22%, quelle con quattro componenti il 19% ed infine le famiglie con cinque componenti o più il 7%). La distribuzione delle famiglie assegnatarie per modalità di formazione del reddito imponibile del titolare assegnatario è il dato che più si discosta da quello del 1995. Il numero delle famiglie in cui l'assegnatario dell'alloggio è perceptor di pensione è aumentato significativamente, passando dal 29% del 1995 al 58% del 1999.

Per converso, la percentuale di famiglie in cui l'assegnatario percepisce un reddito da lavoro dipendente o assimilato è passata dal 48% al 32%. Comunque, un terzo delle famiglie in cui l'assegnatario è titolare di pensione può contare anche su altri redditi, mentre le famiglie con reddito solo da pensione sono il 38% del totale.

Il dato è comunque significativo di una evoluzione della domanda espressa dalle famiglie.

5.2. Le assegnazioni di alloggi pubblici

Fra l'inizio del 1999 e l'inizio del 2000 le assegnazioni sono state complessivamente 454, il 57% delle quali in Centro Storico, e il rimanente 43% in Terraferma: si tratta sicuramente del numero di assegnazioni più elevato degli ultimi anni, interpretabile con la notevole quantità di interventi di edilizia residenziale che in questa fase è giunta a conclusione (in molti casi proprio all'inizio dell'anno in corso, ed è per questo motivo che sono state considerate anche le assegnazioni di gennaio e febbraio del 2000).

La tipologia di assegnazione più frequente a livello comunale, considerando tutti gli alloggi

Tab. 37 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali e Ater per tipologia del reddito dell'assegnatario

Alloggi Comunali

Modalità di formazione del reddito	Centro Storico ed Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	1.217	59,0	1.279	57,7	2.496	58,3
Dipendente	633	30,7	753	34,0	1.386	32,4
Autonomo	71	3,4	72	3,2	143	3,3
Misto	142	6,9	113	5,1	255	6,0
Totale	2.063	100,0	2.217	100,0	4.280	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Alloggi Ater

Tipo reddito	Centro Storico ed Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	1.163	43,6	1.119	33,0	2.282	37,7
Dipendente	448	16,8	696	20,5	1.144	18,9
Autonomo	38	1,4	36	1,1	74	1,2
Misto	569	21,3	786	23,2	1.355	22,4
	450	16,9	753	22,2	1.203	19,9
Totale	2.668	100,0	3.390	100,0	6.058	100,0

Fonte: Ater di Venezia

Tab. 38 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per reddito del nucleo

Importo reddito nucleo	Centro Storico ed Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessuno	34	1,6	6	0,3	40	0,9
Fino a 9 milioni	101	4,8	128	5,7	229	5,3
9-18 milioni	336	16,1	428	19,0	764	17,6
18-36 milioni	726	34,8	815	36,1	1.541	35,5
Oltre 36 milioni	888	42,6	881	39,0	1.769	40,7
Totale	2.085	100,0	2.258	100,0	4.343	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

disponibili (di proprietà Comunale, di Edilizia Residenziale Pubblica, e di proprietà Ater, sia per nuova acquisizione che per rimessa a reddito), è quella derivante dal “Bando Speciale Occupanti Senza Titolo”, seguita dalle categorie “Emergenze Sfratti”, “Graduatorie Generali”, e quindi “Mobilità”.

Nel Centro Storico la tipologia più frequente risulta essere quella a “Canone Libero”: si tratta di una modalità di assegnazione prevista dalla Delibera di Giunta n.583 del 22 aprile 1999 che, sulla base delle particolari tensioni abitative riscontrate nel territorio comunale, introduce la possibilità di assegnare alloggi “non Erp” (cioè *non realizzati a totale carico dello Stato*) a categorie di cittadini in situazione di emergenza abitativa che abbiano redditi superiori ai limiti di accesso all’Edilizia Residenziale Pubblica, e inferiori al doppio di tale limite.

I canoni di locazione di questi alloggi, a fini di calmierazione del mercato, sono determinati in base ad un prezzo amministrato pari a lire 95.000 a metro quadro/anno.

A questa tipologia di assegnazione (che conta 51 casi) seguono, per il Centro Storico, le assegnazioni effettuate in base alla “Graduatoria

Generale” e alla categoria “Mobilità” (47 casi ciascuna), ai “Bandi Speciali” (39), e al “Bando Speciale Occupanti Senza Titolo” (35).

Diversamente, nella Terraferma, la tipologia di assegnazione più frequente è quella relativa al “Bando Speciale Occupanti Senza Titolo” (79 casi), seguita dalle “Emergenze Sfratti” (66) e, a distanza, da “Emergenze Diverse” e “Graduatoria Generale” (rispettivamente, 20 e 18 casi).

Tenendo conto anche delle assegnazioni realizzate nei due anni precedenti, il totale delle assegnazioni arriva a quasi 800 unità, distribuite per il 52,7% fra Centro Storico e isole, e per il 47,3% in Terraferma.

Ipotizzando inoltre che nel corso del 2000 si rendano disponibili, secondo le previsioni (si veda in proposito il paragrafo successivo), ulteriori 340 alloggi, si potrebbe arrivare ad un numero di assegnazioni, nell’ultimo quadriennio, vicino a quota 1.140.

Considerando che fra il 1991 e il 1996, secondo i dati dello scorso anno, si sono assegnanti circa 1.090 alloggi, ne deriva che la media annua, nei due periodi, potrebbe passare dalle 180 alle oltre 280 unità.

Tab. 39 - Assegnazioni alloggi comunitari e Ater per tipologia di assegnazione (gennaio 1999-febbraio 2000)

	Centro Storico			Terraferma			Totale Comune		
	Alloggi Comunitari	Alloggi Ater	Totale	Alloggi Comunitari	Alloggi Ater	Totale	Alloggi Comunitari	Alloggi Ater	Totale
Graduatoria generale	33	14	47	5	13	18	38	27	65
Bandi Speciali *	39		39				39		39
Bando occupanti senza titolo	26	9	35	40	39	79	66	48	114
Totale graduatorie	98	23	121	45	52	97	143	75	218
Emergenze sfratti	18	1	19	66		66	84	1	85
Emergenze diverse	16	7	23	14	6	20	30	13	43
Totale emergenze	34	8	42	80	6	86	114	14	128
Mobilità **	27	20	47	3	3	6	30	23	53
Totale ERP	159	51	210	128	61	189	287	112	399
Canone Libero	51		51	4		4	55		55
Totale assegnazioni	210	51	261	132	61	193	342	112	454

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

* La categoria “Bandi Speciali” comprende le seguenti graduatorie: “Giovani Coppie”, “Casi Sociali”, ed “Acqua Alta”;

** Rientrano in questa categoria sia la mobilità ordinaria che quella straordinaria dovuta alla realizzazione di Piani di Recupero.

Tab. 40 - Assegnazioni di alloggi pubblici per zone del Comune di Venezia nel periodo gennaio 1997-febbraio 2000

ZONE	1997	1998	1999-2000	Totale
Centro Storico	49	111	261	421
Terraferma	103	82	193	378
Totale Comune	152	193	454	799

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

5.3. Gli interventi di edilizia residenziale in corso

L'Archivio dei Programmi di Edilizia Residenziale relativo all'anno 1999 conta in totale 38 interventi di edilizia residenziale, di cui 27 all'interno dei programmi comunali, e 11 di pertinenza dell'Ater.

Gli interventi fanno riferimento complessivamente a 960 alloggi, 279 dei quali a cura dell'Ater; per una parte consistente di questi è prevedibile un utilizzo all'interno dei piani di rotazione e di trasferimento necessari alla realizzazione dei programmi di recupero in corso.

Considerando invece i programmi comunali, e tenendo conto solo di quelli che daranno luogo ad offerta aggiuntiva (escludendo perciò tutti gli interventi di manutenzione e di rimessa a reddito in corso), gli alloggi risultano essere circa 681, 446 dei quali collocati fra il Centro Storico e le isole, e 235 in Terraferma, per un investimento complessivo vicino ai 150 miliardi di lire.

Questi interventi fanno riferimento ai diversi canali di finanziamento che concorrono a definire i programmi attualmente in corso, e più precisamente: quello relativo alla Legge Speciale, quello relativo al Protocollo d'Intesa Comune-Cer-Regione, quello che fa parte del Programma di Edilizia Sperimentale derivante dalla Legge 94 del 1982, e quello derivante da fondi del Bilancio Comunale.

Il canale di finanziamento più significativo a livello comunale, come del resto già rilevato lo scorso anno, rimane la Legge Speciale, che da sola rappresenta circa il 39% degli interventi in via di attuazione o già conclusi nel corso del 1999 (in termini di numero di alloggi).

Seguono gli interventi riferibili al Protocollo d'Intesa Comune/Cer/Regione, con il 35% degli alloggi, quindi il Programma di Edilizia Sperimentale (con il 17%), ed infine gli interventi finanziati dal Bilancio Comunale, con il 9%.

Considerando la distribuzione territoriale dei programmi comunali, oltre alla conferma del peso della Legge Speciale, che rappresenta il 60% degli alloggi realizzati o in via di realizzazione nel Centro Storico, si conferma anche la funzione di riequilibrio esercitata dal Programma Comune/Cer/Regione e dagli interventi finanziati dal Bilancio Comunale, che orientano i propri investimenti verso la Terraferma, rispettivamente, per il 74% e per il 100%.

Considerando invece l'insieme degli interventi

realizzati o in via di attuazione nel corso del 1999 (dunque Comune più Ater) il totale degli alloggi è vicino alle 960 unità, il 71% a cura del Comune, ed il 29% a cura dell'Ater.

La distribuzione territoriale di questi interventi evidenzia il maggior peso degli interventi comunali nel Centro Storico (82% del totale) ed un più equilibrato rapporto in Terraferma, dove il 57% degli interventi è a cura del Comune, contro il 43 % a cura dell'Ater.

Nel corso del 1999 gli interventi comunali che si sono conclusi e che sono stati consegnati all'Amministrazione sono stati sette, per un totale di 190 alloggi: 130 in Centro Storico e 60 in Terraferma.

Per tutti gli interventi Ater la cui conclusione era prevista per il 1999, invece, si è verificato uno slittamento della previsione di consegna al primo o al secondo semestre del 2000.

Considerando, oltre ai cinque interventi dell'Ater, anche gli 11 interventi comunali la cui conclusione è prevista per l'anno in corso, si arriva ad un totale di 484 alloggi, 143 a cura dell'Ater, 341 a cura del Comune. Questi 16 interventi si distribuiscono territorialmente per il 36% (pari a 174 alloggi) in Centro Storico, e per il 64% (pari a 310 alloggi) in Terraferma.

Sommmando a questi interventi quelli già consegnati durante il 1999 si arriva ad un totale di 674 alloggi, 304 in Centro Storico e 370 in Terraferma: ne deriva che con il 2000, secondo le previsioni, si dovrebbe esaurire quasi il 70 % dei programmi di edilizia residenziale in corso. Nel corso del 2001, in relazione agli interventi comunali, dovrebbero arrivare a conclusione circa 54 alloggi, mentre il Programma di Edilizia residenziale, nel suo complesso, con un altro centinaio di alloggi, dovrebbe esaurirsi fra il 2002 e il 2003.

Ne deriva, come del resto già rilevato lo scorso anno, che con il 2000 dovrebbe giungere a compimento quasi il 78% del programma comunale di edilizia residenziale, mentre per gli altri tre anni successivi ci si dovrebbe attestare su percentuali attorno al 7%, con una disponibilità media di alloggi comunali attorno alla cinquantina di alloggi l'anno.

I tre nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica in programma, che prevedono complessivamente circa 56 alloggi, tutti in Terraferma, non sono sufficienti a rassicurare sulle prospettive di questo settore che, in mancanza di nuovi investimenti e di nuovi programmi, è destinato ad esaurirsi nel giro di pochi anni.

Tab. 41 - Interventi Comunali di edilizia residenziale. Numero di alloggi per canali di finanziamento e per zone del territorio comunale.

	Centro Storico v.a.	%	Terraferma v.a.	%	Totale Comune v.a.	%
Legge Speciale	266	60	0	0	266	39
Programma Comune/Cer/Regione	63	14	175	74	238	35
Programma di Edilizia Sperimentale	117	26	0	0	117	17
Bilancio Comunale	0	0	60	26	60	9
Totale	446	100	235	100	681	100

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

Tab. 42 - Interventi di Edilizia Residenziale Comune e Ater. Numero di alloggi per zone del territorio comunale.

	Centro Storico v.a.	%	Terraferma v.a.	%	Totale Comune v.a.	%
Interventi comunali	446	82	235	57	681	71
Interventi Ater*	100	18	179	43	279	29
Totale	546	100	414	100	960	100

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

* Si tratta di interventi parzialmente riservati a precedenti inquilini trasferiti provvisoriamente.

Tab. 43 - Alloggi comunali e Ater con consegna avvenuta nel corso del 1999 e prevista nel corso del 2000.

Numero di alloggi	1999			2000			Totali		
	C.st.	Terr.	Tot.	C.st.	Terr.	Tot.	C.st.	Terr.	Tot.
Interventi comunali	130	60	190	166	175	341	296	235	531
Interventi Ater*	0	0	0	8	135	143	8	135	143
Totale	130	60	190	174	310	484	304	370.	674

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

* Si tratta di interventi parzialmente riservati a precedenti inquilini trasferiti provvisoriamente.

Tab. 44 - Archivio dei programmi di edilizia residenziale - Interventi comunitari, CER e Legge Speciale

Intervento	Número alloggi	Finanziamento	Importo (milioni)	Stato avanzamento	Precedente previsione consegna	Data consegna	Aggiornamento previsione consegna
1 Giudecca Area Fregnan	38	Legge Speciale	8.900	Concluso	2°sem. '98	Gennaio '99	
2 Murano ex Agostiniane*	(32)+6	Progr. Com/Cer/Reg.	296	Concluso	1°sem. '99	Marzo '99	
3 Castello S.M. Ausiliatrice	20	Legge Speciale	6.500	Concluso	1°sem. '99	Aprile '99	
4 Chirignago Via Zolfo ^o	60	Bilancio Comunale	14.520	Concluso	1°sem. '99	Agosto '99	
5 Giudecca Granari 2° Lotto	36	Legge Speciale	6.270**	Concluso	2°sem. '98	Settembre '99	
6 Murano San Cipriano	9	Legge Speciale	1.650	Concluso	2°sem. '99	Ottobre '99	
7 S. Erasmo	10	Progr. Com/Cer/Reg.	1.500	Concluso	1°sem. '99	Genn. 2000	
8 Dorsoduro Rio Nuovo	8	Legge Speciale	2.700***	Concluso	2°sem. '99	Marzo 2000	
9 Dorsoduro 7 cammini	21	Cer (art.4 L.94/'82) + L. Spec.	3.800	Concluso	2°sem. '98	Dicembre '99	
10 Castello S. Anna 1° Lotto	48	Legge Speciale	10.750	Concluso	1°sem. '99	Marzo 2000	
11 Cipressina Via Ciardi	25	Progr. Com/Cer/Reg.	3.758	Concluso	1°sem. '99	Marzo 2000	
12 Giudecca Granai 1° Lotto	31	Cer (art.4 L.94/'82) + L. Spec.	6.750***	Concluso	1°sem. '99	Marzo 2000	
13 Ca' Emiliani ^o	84	Progr. Com/Cer/Reg.	15.722	Cantiere in corso	1°sem. '99	Luglio2000	
14 Giudecca SS. Cosma e Damiano	26	Cer (art.4 L.94/'82) + L. Spec.	10.000***	Concluso	1°sem. '99	Maggio 2000	
15 Mestre Via Mancini	20	Progr. Com/Cer/Reg.	2.688	Concluso	2°sem. '99	2° semestre 2000	
16 Murano PEEP Angelini	11	Progr. Com/Cer/Reg.	1.150	Cantiere in corso	2°sem. '99	2001	
17 Lido Via Doge Beato	16	Legge Speciale	3.547	Cantiere in corso	1° sem. 2000	2001	
18 Cannaregio ex Saffa	40	Legge Speciale	11.950	Concluso	1° sem. 2000	Maggio 2000	
19 Castello S. Anna 2° Lotto	22	Legge Speciale	3.300	Appr. Delibera 12/98	2° sem. 2000	2002	
20 San Polo Carampane	17	Legge Speciale	3.500	Cantiere in corso	2° sem. 2000	2001	
21 Cannaregio Calle del Cristo	7	Legge Speciale	1.522	Appalto prev. mar. '99	2° sem. 2000	2001	
22 Castello (Secco Mar+conv.e chiesa)	34	Legge Speciale	11.530	Prog.appr. Salvag. gen.'99	2° sem. 2000	2003	
23 Burano Lab. di Quartiere	3	Cer (art.4 L.94/'82) + L. Spec.	1.900***	Cantiere sospeso	2001		
24 Campalto ex Gramsci ^o	16	Bilancio Comunale	2.200	Intervento sospeso	2° sem. 2000		
25 Carpeneedo ex PLIP	46	Progr. Com/Cer/Reg.	8.118	Cantiere in corso	2° sem. 2000		
26 Ex Matera Mazzorbo	4	Legge Speciale		In attesa di finanziamento	2° sem. 2000		
27 Dorsoduro 1204	3	Legge Speciale		In appalto 1°sem. '99	2° sem.2000		
28 Murano Conterie ^{oo}	36 (+10)	Progr. Com/Cer/Reg.	5.680	Concorso progettazione	1° sem. 2001	2° semestre 2000	
					2002-2003		

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa.

* Murano Ex Agostiniane; si tratta di un intervento di ristrutturazione di 32 alloggi occupati, mentre i 6 nuovi alloggi saranno utilizzati come alloggi di rotazione; alla fine dell'intervento questi potranno definirsi come offerta aggiuntiva (l'importo lavori riportato si riferisce a questi 6 alloggi);

** Questi importi sono comprensivi dei lavori di realizzazione delle unità artigianali e commerciali previste in progetto;

*** Burano Laboratorio di Quartiere: l'importo è comprensivo della manutenzione dei 20 alloggi occupati, prevista dal programma di intervento;

o Campalto ex Gramsci: questo intervento risulta sospeso ai sensi della Delibera n° 351/21101 del 14 febbraio 2000;

oo Murano Conterie: si tratta di un intervento di complessivi 46 alloggi, 10 dei quali di competenza dell'Ater.

Tab. 45 - Archivio dei programmi di edilizia residenziale - Interventi Ater

Intervento	Número alloggi	Finanziamento	Importo (milioni)	Stato avanzamento	Precedente previsione consegna	Data consegna	Aggiornamento previsione consegna
1 Mestre via Turati	32	L.94/’82 + fondi Ater	3540	Cantiere in corso	2° semestre ‘99	2° semestre 2000	
2 Chirignago via Montessori 2° lotto	31	L.67/’88	5217	Cantiere in corso	1° semestre ‘99	1° semestre 2000	
3 Burano Mazzorbo	8	L.457/’78	2300	Cantiere in corso	2° semestre ‘99	2° sem. 2000/01	
4 Altobello primo lotto	46	L.457/’78	4419	Cantiere in corso	2° semestre ‘99	1° semestre 2000	
5 Mestre via ca’ Marcello	28	Fondi Ater	3062	Cantiere in corso	2° semestre ‘99	1° semestre 2001	
6 Giudecca Campo Marte 1° lotto	26	L.457/’78	5650	Appaltato*		2° semestre 2002	
7 Giudecca Campo Marte 2° lotto	21	L.67/’88 PCR 564/’92 DGR 4877/’94	6668	In attesa di concessione edilizia.		2° semestre 2002	
8 Giudecca Campo Marte 3° lotto	18	DGR 4670/’96	6025				
9 Giudecca Campo Marte 4° lotto	17	DGR 4670/’96	3360	In attesa di concessione edilizia			
10 Murano Conterie	10	Progr.Com/Cer/Reg. L.493/’93	3160	Inizio 1° stralcio: demolizioni			
11 Altobello secondo lotto	44	L.457/’78 + fondi regionali	/	/			
Centro Storico e Isole	100						
Terraferma	181						
Total Comune	281						

*Fonte: Ater e Comune di Venezia, Assessoreato Casa*** Inizio lavori previsto entro maggio, durata prevista lavori: due anni.*

Tab. 46 - Nuovi interventi in programma al 28 Febbraio 2000

Intervento	Nº all.	Soggetto Attuatore	Programma	Finanziamento	Importo (in milioni di lire)	Stato d'avanzamento	Data prevista inizio lavori	Durata prevista lavori
1. Bissuola Via Buozzi	26	Comune	PRU2/19	Regionale	4.500	Progettazione in fase esecutiva, firma . Accordo di Programma entro l'estate, quindi appalto	Gennaio 2001	18 mesi
2. Bissuola Via Buozzi	24	Comune	PRU2/19	CER	8.100*	In attesa di firma Convenzione con il Cer		
3. Catene	6	Ater	Piano di Recupero	Regione + Ater	1.300	Piano urbanistico e Progettazione in corso		
Total	56							

*Fonte: Comune di Venezia, Assessoreato all'Urbanistica.*** Il finanziamento è comprensivo delle spese di rilocalizzazione del campo nomadi.*

5.4 Altre forme di offerta abitativa

Dal 1998 è stata attivata, con delibera di Giunta n.364 del 26/02/1998, una forma di sussidio all'affitto, pari ad un massimo di 500.000 lire mensili, rivolta a particolari situazioni di disagio abitativo. Si tratta di uno strumento diretto ad affrontare casi di emergenza, in vista di una soluzione abitativa definitiva. In questo senso, il contributo viene erogato per due anni, con la possibilità di un ulteriore rinnovo biennale con decurtazione del 20%. Complessivamente sono state presentate 156 domande nel 1998 e 128 nel 1999, per un totale di 284 e per una spesa totale di oltre 2,5 miliardi di lire.

Tab. 46 - Contributi comunali all'affitto 1998-99 per zone del territorio comunale

	Centro Storico	Terraferma	Totale
1998	34	122	156
1999	30	98	128
Totale	64	220	284

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

I contratti d'affitto stipulati tramite l'accordo con l'UPPI, alla fine del 1999 erano 96, di cui 92 in Terraferma, 3 in Centro Storico e 1 a Lido. Complessivamente, l'impegno finanziario del Comune di Venezia è stato superiore ai 985 milioni di lire.

I nuclei ospitati in alberghi e residence ammontano a 4, mentre 36 sono ospitati presso parenti.

Tab. 47 - Altre forme di offerta abitativa

	1997	1998	1999	2000*
Alloggi UPPI	94	113	96	66
Alberghi e residence	59	26	4	4
Ospiti presso parenti	27	9	36	36

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

* Al 31/03/2000

5.5. L'attività del Service per le manutenzioni

La ditta ER, che aveva vinto nel 1997 la gara d'appalto per la gestione dell'attività di manutenzione del patrimonio abitativo comunale, cessa la propria attività alla fine del 1999, a seguito di una sentenza del Consiglio di Stato che, non riconoscendone la caratteristica di appalto di servizi, contesta alla

società la mancata iscrizione all'Albo dei Costruttori.

Dal mese di marzo del 2000 è la Ma.Gest.Imm., una nuova società collegata all'Edilvenezia, (quest'ultima istituita a suo tempo dalla Legge Speciale per Venezia) a gestire la manutenzione del patrimonio abitativo comunale.

Il bilancio che si può fare in questa fase sulle iniziative di manutenzione realizzate riguarda dunque il periodo che va dall'inizio dell'attività della ER (marzo 1997) fino alla fine del 1999, tenendo conto che a partire da settembre gli interventi svolti hanno riguardato solo i casi più urgenti, e che alcuni di questi lavori si sono protratti fino al febbraio del 2000.

Secondo i tabulati forniti dalla stessa ER il programma di manutenzione che si è realizzato in questo periodo nel territorio comunale ha riguardato complessivamente circa 2.100 interventi: 183 sono rimesse a reddito (interventi su alloggi comunali da riassegnare), e 1.932 sono interventi di manutenzione di varia natura. Considerando complessivamente l'attività svolta si registra una lieve prevalenza degli interventi realizzati in Terraferma, che sono il 57% del totale, mentre sono il 43% gli interventi realizzati in Centro Storico.

Considerando le richieste di intervento pervenute nel periodo di attività della ER, che sono complessivamente circa 4200, si registra una media di circa 170 segnalazione al mese: il numero di segnalazioni più elevato si verifica verso la fine del 1998, mentre a partire dal febbraio '99 i valori cominciano a scendere sotto la media e a diminuire costantemente.

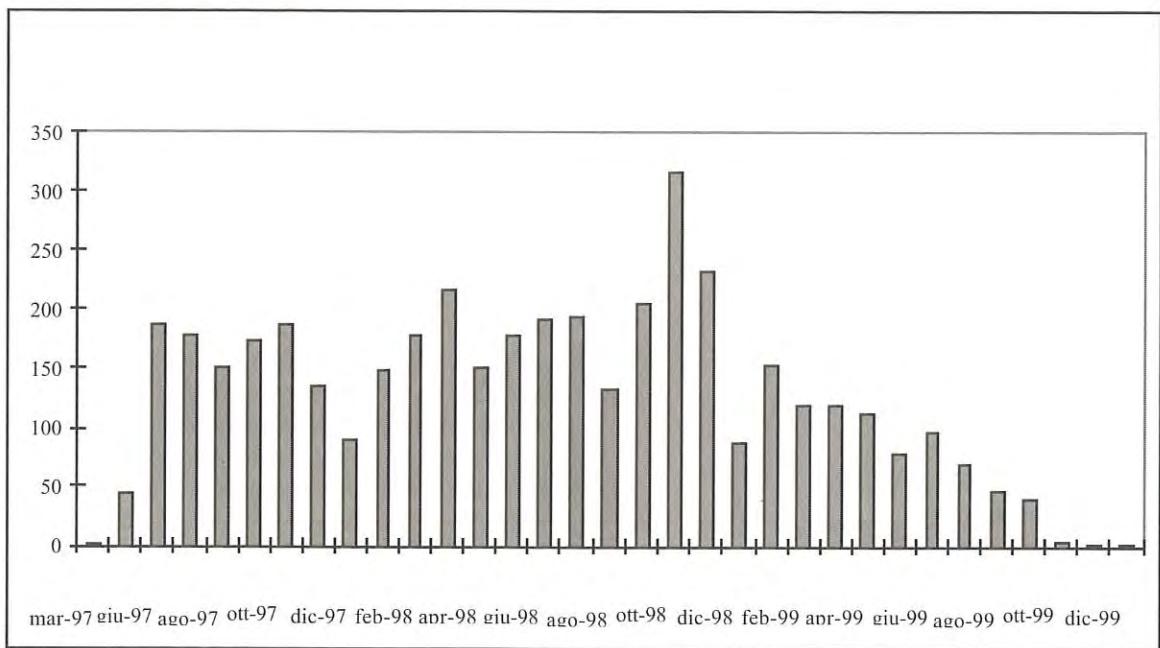
Considerando invece le fatture pagate mensilmente dalla ER per la realizzazione degli interventi fra giugno '97 e ottobre '99 (su fondi Legge Speciale e Bilancio Comunale) si ha una spesa complessiva attorno ai 24 miliardi di lire, per una media di oltre ottocento milioni mensili.

Anche se non siamo ancora in grado di operare un confronto sufficientemente preciso con l'attività svolta negli anni precedenti, quando le attività di manutenzione e di rimessa a reddito venivano gestite direttamente dal Comune, l'impressione è che la capacità di spesa sia notevolmente aumentata, e che si siano ridotti i tempi necessari alla realizzazione degli interventi.

Tab. 48 - Interventi realizzati dal Service nel periodo di attività

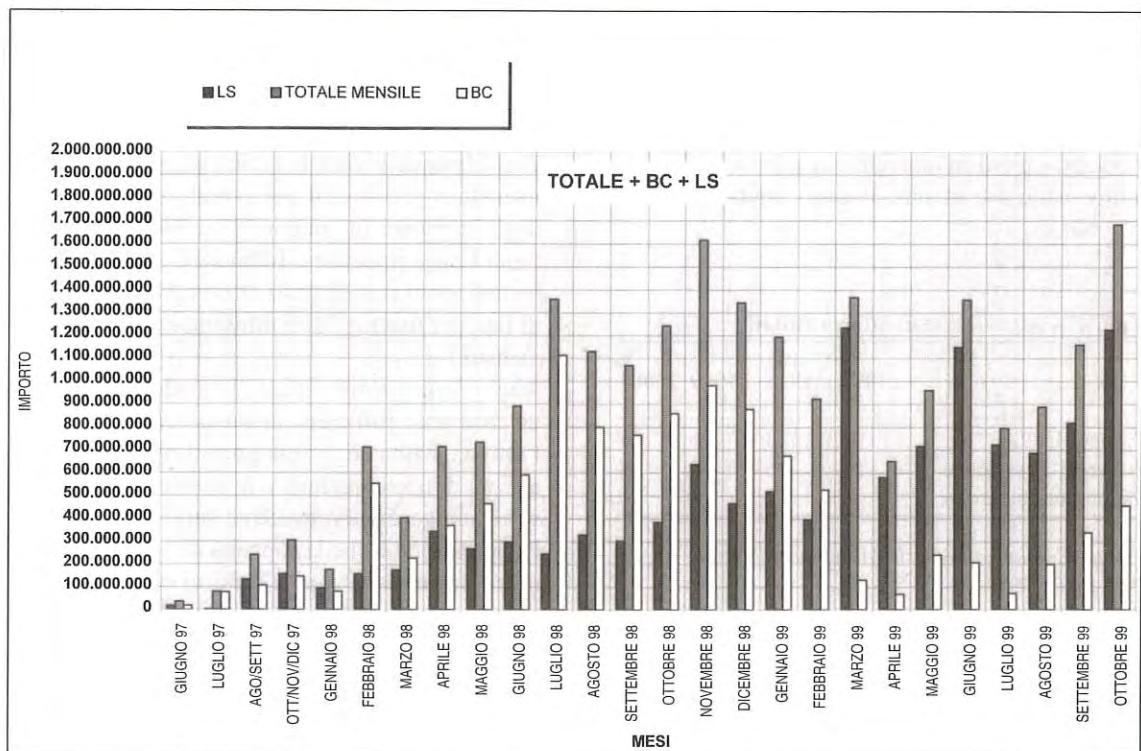
Tipo di intervento	Centro Storico	Terraferma	Totale Comune
Interventi di manutenzione			1.932
Rimesse a reddito			183
Totale	903	12.121	2.115

Grafico 2 - Numero di richieste di intervento pervenute al Service per le manutenzioni nel periodo marzo '97 - dicembre '99



Fonte: ER Iniziativa SpA

Grafico 3 - Importi mensili delle fatture pagate dal Service per le manutenzioni nel periodo giugno '97-ottobre '99 (Bilancio Comunale e fondi Legge Speciale).



5.6. I Bandi per l'acquisto e per il recupero finanziati dalla Legge Speciale

5.6.1. Il Bando 1998 per l'acquisto della prima casa: i contributi erogati

La Legge Speciale ha finanziato anche nel 1998 un Bando per l'acquisto della prima casa, per un ammontare complessivo di 10 miliardi di lire, di cui 6 destinati alle "giovani coppie" (cioè nuclei familiari di nuova o recente o futura formazione) e 4 per "altri nuclei".

A fronte di 1.404 domande presentate, sono state ammesse in graduatoria 1.239 richieste (l'88,04%). Di queste, ne sono state finanziate 206 (il 16,6% delle domande in graduatoria), ma gli effettivi utilizzatori del contributo, al 1 marzo 2000 sono stati 131, pari al 10,6% del totale delle domande in graduatoria e al 63,6% delle domande finanziate.

Infatti, come è stato già analizzato in questi anni (vedi quaderni dell'Osservatorio precedenti), nel momento in cui scatta la possibilità di finanziamento, accade che una parte dei possibili fruitori rinuncia (perché si accorge dei costi troppo alti, perché ha trovato altre soluzioni, ecc.). In questo caso si procede per ordine di graduatoria finanziando altri richiedenti fino ad esaurimento dei finanziamenti. Al primo marzo 2000, 84 dei nuclei ai quali era stato concesso il contributo, (il 40,8% del totale delle domande finanziabili), per vari motivi, hanno rinunciato.

Considerando le due fasce, le rinunce hanno riguardato 40 "giovani coppie" e 44 "altri nuclei familiari". La percentuale di rinunce sulle domande finanziabili è del 35,7% per la fascia

A, e del 46,8 % per la fascia B, e questo indica probabilmente una minore difficoltà di utilizzazione del finanziamento da parte delle giovani coppie rispetto agli altri nuclei familiari.

In base al meccanismo di rinunce e di ripescaggio di nuovi utilizzatori, due soli bandi risultano attualmente definitivamente chiusi, quelli relativi agli anni 1995 e 1997.

Del bando 1995 sono state finanziate 278 domande: il 14,2% delle domande presentate (che erano 1.953), e il 15,9% delle domande ammesse in graduatoria. Nel 1997, invece, su 541 domande presentate, ne sono state finanziate (grazie ad una miglior rapporto fra disponibilità finanziaria e domande) 477, pari al 88,7% delle domande presentate, e alla totalità di quelle in graduatoria.

Nel bando '98, l'84,7% delle domande ammesse in graduatoria riguarda contributi in conto capitale. Scelta, questa, condivisa dalla maggior parte delle giovani coppie (87,3%) e degli altri nuclei (84,6%).

La maggior parte delle rinunce riguarda le richieste di contributo in conto capitale; per quanto riguarda i contributi in conto interesse e le forme di finanziamento misto si verifica un maggior numero di rinunce nella fascia B rispetto alla fascia A.

La distribuzione territoriale dei finanziamenti vede una prevalenza del Centro Storico (60,9%), mentre le isole rappresentano il 21,4% e la Terraferma il 17,1%.

Dal punto di vista anagrafico, tra le giovani coppie, la maggior parte dei richiedenti finanziati, pari al 52,7%, rientra nella fascia tra i 30 e i 35 anni (il limite di età, per partecipare al bando, era 40 anni); per gli altri nuclei, invece, il 53,3% ha un'età superiore ai 40 anni.

Tab. 49 - Legge Speciale, Bando 1998 Prima Casa: domande presentate e finanziate per tipologia richiedenti

	Fondi impegnati (in migliaia di lire)	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	Domande finanziate	Utilizzatori contributo*	Rinunciatari contributo *
Fascia A: Giovani coppie	6.000	566	521	112	72	40
Fascia B: Altri nuclei	4.000	838	718	94	50	44
Totale	10.000	1.404	1.239	206	122	84

Fonte: Ufficio Legge Speciale, elaborazione Venis

* alla data 01/03/00

Tab. 50 - Legge Speciale, Bando 1998 per la prima casa: domande ammesse in graduatoria e rinunce per tipologia contributo

	Conto capitale		Conto interessi		Misto	
	Domande ammesse in graduatoria	Rinunce	Domande ammesse in graduatoria	Rinunce	Domande ammesse in graduatoria	Rinunce
Fascia A: giovani coppie	455	33	50	4	16	2
Fascia B: altri nuclei	605	32	66	8	47	4
Totale	1.060	65	116	12	63	6

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Tab. 51 - Legge Speciale, Bando 1998 per la prima casa: domande finanziate e rinunce per classi d'età.

	Fascia A: giovani coppie			Fascia B: altri nuclei		
	Domande finanziate	%	Rinunce	Domande finanziate	%	Rinunce
Inferiore ai 30 anni	37	33	18	9	9,3	5
Dai 30 ai 35 anni	59	52,7	19	17	17,8	6
Dai 35 ai 40 anni	16	14,3	3	18	19,6	6
Oltre i 40 anni				50	53,3	27
Totale	112	100	40	94	100	44

Fonte: Ufficio Contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Tab. 52 - Legge Speciale, Bando 1998 per la prima casa: soggetti finanziati in condizione di disagio abitativo

	Domande finanziate	%	Rinunce
Abitazioni con piano di calpestio inferiore a 1,60 m sul livello del mare	28	24,6	14
Alloggio anti-igienico	18	15,8	1
Coabitazione con altro nucleo familiare	15	13,1	-
Presenza di barriere architettoniche	3	2,6	11
Sfratto esecutivo	50	43,9	22
Totale	114	100	48

Fonte: Ufficio Legge Speciale, elaborazione Venis

Tab. 53 - Legge Speciale, Bando 1998 per la prima casa: domande finanziate e rinunce per tipologia dei richiedenti e per fasce di reddito

	Domande finanziate		Fascia A - Giovani coppie			Fascia B-Altri nuclei		
	v.a.	%	v.a.	%	rinunce	v.a.	%	rinunce
Fino a 24 milioni	168	81,4	103	92	32	65	69,1	29
Da 25 a 30 milioni	18	9,1	7	6,3	5	12	12,4	6
Da 31 a 45 milioni	16	7,6	2	1,7	3	13	14,4	3
Da 46 a 70 milioni	4	1,9	-	-	-	4	4,1	3
Totale	206	100	112	100	40	94	100	41

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Tab. 54 - Legge Speciale, Bando 1998 per la prima casa: % domande finanziate e rinunce per tipologia dei richiedenti e origine del reddito

	Domande finanziate		Fascia A - Giovani coppie		Fascia B-Altri nuclei	
		%		%		%
Lavoro dipendente	70,2		66,2		75,2	
Lavoro autonomo	29,8		33,8		24,8	
Totale						

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Interessante notare, all'interno della fascia A, la distribuzione delle tipologie di nucleo previste dal bando: mentre la maggior parte dei richiedenti, pari al 63,8%, rientra nella tipologia "giovane coppia" (chi si impegna a contrarre matrimonio entro 6 mesi), tra chi è stato ammesso al finanziamento risultano invece prevalere, con il 64,2%, le coppie di nuova formazione (chi ha già contratto matrimonio). Nella prima delle tre tipologie previste per la fascia A, 25 richiedenti (21 dei quali finanziati) hanno dichiarato di vivere in residenze separate da almeno un anno.

Nella fascia B, tra i soggetti finanziati, 114

dichiarano di vivere in situazioni di disagio abitativo: quasi il 44% risulta avere lo sfratto esecutivo, quasi il 25% vive in abitazioni con piano di calpestio inferiore a 1,6 metri sul livello del mare. Gli utilizzatori del contributo risultano per la maggior parte (81,4%) con reddito annuo non superiore a 24 milioni. Si tratta, quindi, di una fascia reddituale bassa, esposta ad un impegno finanziario notevole. Le giovani coppie sembrano ancora più esposte: il 92% di esse dichiara un reddito non superiore ai 24 milioni, proveniente in misura minore, rispetto agli altri nuclei, da lavoro dipendente (66,2%).

Per quanto riguarda, invece, la fascia B, si ha una maggiore diversificazione reddituale: il 69,1% si trova al di sotto dei 24 milioni, il 14,4% fra i 31 e i 45 milioni, il 12,4% fra i 25 e i 30. In misura ancora maggiore rispetto alle giovani coppie (per oltre il 75%), l'origine dei redditi è da lavoro dipendente.

5.6.2 I contributi per il recupero

La Legge Speciale, con il Bando 1998, ha finanziato, con contributi in conto capitale, il recupero e il restauro di 220 fabbricati, soddisfacendo 881 richieste, con una spesa di 24,5 miliardi di lire. In conto interessi sono stati concessi contributi per 96 alloggi e per un ammontare di 5,5 miliardi di lire. Agli enti, infine, sono stati finanziati interventi per 2,9 miliardi di lire.

Tab. 55 - Stanziamenti impegnati e numero interventi finanziati per Bando: Contributo in Conto Capitale per il recupero degli immobili

Bando	Anno apertura bando	Centro Storico	Conto Capitale Isole	Enti	Totale Contributi Conto Capitale	Totale Interventi
1° *	1985				3.407.000.000	66
2° *	1987				16.619.250.000	289
3° *	1989	8.450.200.000		2.883.400.000	11.333.600.000	156
4°	1990	5.998.200.000	922.800.000	2.307.000.000	9.228.000.000	117
5°	1992	5.393.843.812	1.244.733.188	1.659.644.250	8.298.221.250	111
6°	1993	11.797.500.000	2.722.500.000	3.630.000.000	18.150.000.000	199
7°	1994	10.725.000.000	2.475.000.000	3.300.000.000	16.500.000.000	231
8°	1996	22.595.625.000	3.476.250.000	8.690.625.000	34.762.500.000	314
9°	1997	14.275.000.000	6.973.000.000	3.288.000.000	24.536.000.000	209
10°	1998	24.500.000.000	5.500.000.000	2.900.000.000	32.900.000.000	220
Totale		103.735.368.812	23.314.283.188	28.658.669.250	155.708.321.250	1.557

Fonte: Ufficio Contributi Legge Speciale, elaborazione Venis.

* Il 1° e 2° Bando prevedevano per il Conto Capitale una sola graduatoria. Con il 3° Bando è stata introdotta quella degli enti ed infine con il 4° quella delle isole.

Il tasso di soddisfacimento risulta del 26,3% nel primo caso (rispetto al numero di richieste, mentre rispetto al numero di fabbricati coinvolti è del 26,6%) e del 65,7% per le richieste in conto interessi.

Le domande intestate a privati (che rappresentano la quasi totalità, pari al 97,7% delle domande complessivamente presentate) hanno avuto un tasso di soddisfacimento pari al 25,4% in conto capitale e del 65,3% in conto interessi.

Tab. 56 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia del contributo

	In conto capitale		In conto interessi	
	Fabbricati	Richiedenti	Alloggi	Richiedenti
Domande presentate	827	3.350	146	146
Domande finanziate	220	881	96	96

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Tab. 57 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia del contributo e tipologia dei richiedenti

	In conto capitale		In conto interessi	
	Privati	Enti	Privati	Enti
Domande presentate	808	17	144	2
Domande finanziate	206	14	94	-

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Gli ultimi tre bandi hanno permesso di soddisfare 705 interventi in conto capitale, con un tasso di soddisfacimento del 33% rispetto agli interventi richiesti, e 370 interventi in conto interesse, pari al 65,1% delle richieste pervenute.

Tab. 55 - Stanziamenti impegnati e numero interventi finanziati per Bando: Contributo in Conto Capitale per il recupero degli immobili

Bando	Anno apertura bando	Centro Storico	Conto Capitale Isole	Enti	Totale Contributi Conto Capitale	Totale Interventi
1° *	1985				3.407.000.000	66
2° *	1987				16.619.250.000	289
3° *	1989	8.450.200.000		2.883.400.000	11.333.600.000	156
4°	1990	5.998.200.000	922.800.000	2.307.000.000	9.228.000.000	117
5°	1992	5.393.843.812	1.244.733.188	1.659.644.250	8.298.221.250	111
6°	1993	11.797.500.000	2.722.500.000	3.630.000.000	18.150.000.000	199
7°	1994	10.725.000.000	2.475.000.000	3.300.000.000	16.500.000.000	231
8°	1996	22.595.625.000	3.476.250.000	8.690.625.000	34.762.500.000	314
9°	1997	14.275.000.000	6.973.000.000	3.288.000.000	24.536.000.000	209
10°	1998	24.500.000.000	5.500.000.000	2.900.000.000	32.900.000.000	220
Totale		103.735.368.812	23.314.283.188	28.658.669.250	155.708.321.250	1.557

Tab. 58 - Legge Speciale, Bandi 1996, 1997, 1998 per il recupero: domande finanziate per tipo di contributo

	In conto capitale		In conto interesse	
	Fabbricati	Richiedenti	Alloggi	Richiedenti
8° bando	276	999	156	156
9° bando	209	564	118	118
10° bando	220	881	96	96
Totale	705	2.444	370	370

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Il 73,2% degli interventi in conto capitale risulta concentrato in Centro Storico, contro il 66% degli interventi finanziati in conto interessi.

Tab. 59 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande finanziate per tipologia contributo e per quartiere

	Domande finanziate Conto capitale		Domande finanziate Conto interessi		Totale domande
	Enti	Privati	Enti	Privati	
Cannaregio	2	47	-	35	84
Castello	3	38	-	11	52
San Marco	2	6	-	7	15
San Polo	-	12	-	7	19
Santa Croce	1	17	-	6	24
Dorsoduro	1	25	-	6	32
Giudecca	1	6	-	2	9
Totale					
Centro Storico	10	151	-	74	235
Lido	4	30	-	9	43
Pellestrina	-	7	-	2	9
Murano	-	10	-	4	14
Burano	-	5	-	3	8
Cavallino*	-	3	-	20	23
Totale Isole	4	55	-	38	97
Totale	14	206	-	112	332

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

* Cavallino, comune autonomo dal 02/04/99

La maggior parte degli interventi di restauro e di recupero finanziati in conto capitale riguarda alloggi già occupati, sia per gli enti che per i privati: si tratta del 90,8% dei casi. In conto interessi, invece, la percentuale degli alloggi vuoti sottoposti ad intervento di recupero ammonta al 45,7% sul totale.

Tab. 60 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande finanziate per tipo di contributo e utilizzo degli alloggi

	Domande finanziate Conto capitale		Domande finanziate Conto interessi		
	Enti	Privati	Enti	Privati	
Alloggi vuoti	8	73	-	43	
Alloggi già utilizzati	78	723	-	51	
Totale	86	796	-	94	

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis.

* Le somme non corrispondono per mancanza di dati.

Delle 796 unità edilizie sottoposte ad intervento di recupero, l'88,4% (780) risulta destinato a residenza.

Tab. 61 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande finanziate in conto capitale per destinazione d'uso

Interventi in conto capitale	Unità edilizie	Destinate a residenza	Destinate ad uso diverso
Enti	86	70	16
Privati	796	710	86
Totale	882	780	102

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis

Gli alloggi dichiarati vuoti sono 235, il 20% dei quali appartenenti a proprietari di altri immobili in città. La maggior parte degli interessati al contributo, tuttavia, non ha indicato alcuna destinazione d'uso futura per gli alloggi vuoti, e solo l'11,5% si è impegnato a locarli tramite una delle modalità previste dal bando.

Nel caso di alloggi già utilizzati e soggetti ad intervento di restauro, i rapporti si capovolgono: la maggior parte (75,3%), risulta essere l'unica proprietà del destinatario del finanziamento, mentre diminuiscono i casi di proprietari di altri alloggi (1,6%), e la disponibilità alla locazione risulta raddoppiata (23,1%).

Tab. 62 - Legge Speciale, Bando 1998 per il recupero: domande finanziate per destinazione futura degli alloggi già utilizzati

Destinazione futura	Domande finanziate	%
In locazione o da confermare in locazione	142	22
Residenza principale di proprietario sottoposto a sfratto che non possiede altre unità immobiliari	7	1,1
Residenza principale di proprietari/parenti II° che non posseggano altre unità	487	75,3
Residenza di proprietari con altre proprietà	11	1,6
Totale	647	100

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale, elaborazione Venis.

* Le somme non corrispondono per mancanza di dati.

5.6.3 I contributi per i piani terra

Il bando prevedeva due tipologie di contributo: in conto capitale (per lavori sulle parti comuni) e in conto interessi. La maggior parte delle richieste (111) ha riguardato la prima modalità di finanziamento, per un totale di 8 miliardi e 450 milioni. Le richieste di contributo finanziato in conto interessi sono state 62, per una spesa di 2 miliardi e 50 milioni.

Complessivamente il finanziamento è stato pari a 10 miliardi e 500 milioni.

PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI

A Il mercato immobiliare veneziano in due recenti studi del Comune

Due recenti provvedimenti legislativi hanno dato all'amministrazione comunale lo stimolo per ricerche e studi sul mercato immobiliare comunale. Nell'ambito della riforma del catasto, il DPR 138/98 ha imposto alle amministrazioni comunali la determinazione delle microzone catastali. Tali nuovi insiemi territoriali si caratterizzano, fra gli altri aspetti, per l'omogeneità dei valori di mercato: corrette stime di questi ultimi appaiono un elemento ineludibile nella corretta applicazione della norma. La legge 431/98 ha innovato sul fronte del mercato delle locazioni, liberalizzando il mercato e istituendo i contratti a canone agevolato. La determinazione dei canoni agevolati è di pertinenza delle parti sociali che rappresentano proprietà e inquilini. Tuttavia il comune ha ritenuto opportuno effettuare alcune indagini sul mercato delle locazioni che potessero fornire un contributo di informazione alle parti chiamate a trovare un accordo. Gli studi effettuati consentono oggi di avere una rappresentazione di un certo interesse del mercato immobiliare residenziale, con dati e valori estesi a tutto il territorio comunale e aggiornati al 1999. Riprendere i tratti salienti delle ricerche consente quindi di fare luce su mercati tradizionalmente opachi e poco noti, con informazioni rilevanti per un ampio ventaglio di politiche.

I valori patrimoniali di Venezia

Le indagini di mercato realizzate per la determinazione delle microzone catastali hanno concentrato la propria attenzione al mercato residenziale, per espressa indicazione delle Norme tecniche del DPR 138/98.

L'analisi del mercato locale è stato effettuata con riferimento a tutte le fonti informative disponibili:

- le fonti ufficiali di tipo orientativo;
- le fonti ufficiose rappresentate dagli intermediatori immobiliari;
- i dati relativi a effettive compravendite.

Le principali fonti ufficiali che forniscono dati relativi al mercato immobiliare di Venezia sono quattro:

- il Consulente immobiliare, periodico specializzato che sin dagli anni '70 fornisce quotazioni relative ai principali mercati immobiliari italiani;
- l'Osservatorio nazionale sul mercato immobiliare - Tecnoborsa, struttura tecnica di recente formazione, ma che si è dotata di un autorevole Comitato tecnico-scientifico con presenze significative quali l'Abi, il Censis, la Fiaip e l'Inu;
- Nomisma, rapporto periodico del centro di ricerche che fornisce una dettagliata analisi del mercato immobiliare delle principali aree metropolitane italiane;
- Gabetti Agency, periodico del gruppo Gabetti operatori immobiliari, che riporta le stime delle città italiane nelle quali operano le agenzie Gabetti.

Il secondo percorso per l'analisi del mercato

immobiliare veneziano ha impiegato gli operatori immobiliari locali.

La scelta delle agenzie immobiliari è avvenuta sulla base di alcune caratteristiche ritenute cruciali, quali la comprovata attività all'interno del mercato residenziale e l'operatività da un congruo numero di anni. Sulla base di queste premesse sono state intervistate 14 agenzie immobiliari per rilevare i valori della Terraferma, 5 agenzie per Venezia e le isole. Il terzo livello di indagine del mercato immobiliare ha considerato i prezzi relativi a compravendite effettivamente avvenute.

Sotto il profilo estimativo, una simile metodologia appare la più corretta, in quanto massimamente coerente con i principi della disciplina.

Nell'ambito dello studio sono state rilevate, nell'arco temporale compreso fra il 1996 e il 1998, 68 compravendite effettuate nel Centro storico e isole e 99 compravendite effettuate nella Terraferma. Di ciascuna compravendita sono stati rilevati i valori economici e le caratteristiche – localizzative, manutentive e posizionali – dell'immobile. Attraverso il metodo dei prezzi edonici e opportuni strumenti statistici, è stato possibile disaggregare i valori in funzione delle specifiche caratteristiche degli immobili ottenendo funzioni del valore immobiliare di grande utilità.

Merita sottolineare come i risultati ottenuti appaiono sostenibili proprio in quanto media di valutazioni ottenute dalle diverse fonti. Queste infatti quindi si distinguono per punti di forza, ma anche di debolezza, che ne impongono un impiego critico.

Le fonti ufficiali hanno il pregio di una certa autorevolezza, ma scontano una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale. Le agenzie immobiliari consentono un'analisi di dettaglio del mercato, ma possono presentare limiti in termini di autorevolezza. Infine, i dati relativi a effettive compravendite rappresentano la fonte di qualità più elevata sotto il profilo tecnico-scientifico in quanto non viziata da elementi soggettivi o da comportamenti strategici. Tuttavia, per alcune aree il mercato immobiliare non è attivo e quindi è difficile recuperare un adeguato numero di transazioni; inoltre in altri casi può essere difficile ottenere un campione significativo nella misura in cui la rilevazione dei dati si rivela onerosa.

Sulla base di un confronto incrociato delle fonti disponibili, la ricerca è così pervenuta ad un quadro dei valori del patrimonio immobiliare locale. Nelle quattro tabelle successive, sono riportati i valori medi, minimi e massimi per gli immobili di massima frequenza di ogni microzona. Ogni tabella riporta la stima del più probabile valore di mercato del tipo dominante presente all'interno dell'area di mercato omogenea, con riferimento a quattro tipi di qualità estrinseca:

- qualità scadente, ovvero immobili non ristrutturati da oltre 30 anni;

- qualità ordinaria, con una vetustà compresa fra i 10 e i 30 anni;
 - qualità buona, immobili di età inferiore ai 10 anni;
 - qualità ottima, immobili nuovi o ristrutturati.
- I dati riportati nelle tabelle evidenziano alcuni aspetti di rilievo. Il primo riguarda la netta separazione del mercato del centro storico rispetto a quello della terraferma. I valori del primo sono significativamente superiori a quelli del secondo: basti considerare che i valori delle aree periferiche del Centro Storico si attestano su livelli analoghi a quelli registrati per il centro di Mestre. Il secondo elemento riguarda l'ampio range di valori che caratterizza immobili di diversa qualità intrinseca. Lo scarto fra immobili scadenti e immobili di qualità permette al valore quasi di raddoppiare, con scarti intorno al 40-45% sia per Mestre che per il Centro Storico. Infine, merita sottolineare la superiore articolazione territoriale dei valori del Centro storico rispetto a quelli della terraferma: lo scarto fra immobili analoghi per caratteristiche intrinseche, ma localizzati in aree diverse raggiunge poco meno del 50% in Terraferma, mentre i valori quasi triplicano nel centro storico, quasi a segnalare una debole centralità del cuore di Mestre in rapporto alle fasce più esterne della Terraferma.

I valori del segmento locativo

Il mercato dell'affitto presenta ulteriori complessità di analisi rispetto al mercato della proprietà, che rendono ancora più delicata ogni indagine al riguardo. Il primo aspetto riguarda la natura stessa del mercato. In modo superiore rispetto al mercato delle compravendite, il mercato locativo tende a concentrarsi in alcune

arie della città e essere poco presente in altre. Nel caso di Venezia e di Mestre, le transazioni si concentrano soprattutto nelle aree centrali e semicentrali, divenendo rare e marginali nelle aree periferiche. Il secondo aspetto riguarda la sostanziale assenza di indicazioni sul fronte delle fonti ufficiali, che di norma rinunciano a fornire valutazioni articolate per fornire invece indicazioni di massima di scarsa utilità a chi voglia giungere ad una chiara articolazione dei valori reddituali sul territorio.

Sotto il profilo metodologico si è ritenuto preferibile ricorrere a valori relativi a effettive transazioni, integrati dalle indicazioni delle più autorevoli fonti ufficiali. I dati di transazioni effettivamente avvenute sono stati forniti principalmente dall'Unione dei piccoli proprietari immobiliari e si riferiscono ad un campione di oltre 150 transazioni avvenute fra il 1996 e il 1999.

A differenza del mercato della compravendite, il mercato delle locazioni ha fatto registrare un significativo aumento dei valori nel corso di questi ultimi anni. Per correggere i dati storici sono stati così impiegati coefficienti di rivalutazioni desunti dalle serie storiche di Nomisma e del Consulente Immobiliare. I dati opportunamente rivalutati sono stati elaborati con il metodo dei prezzi edonici e lo strumento statistico della regressione multipla allo scopo di ottenere funzioni del valore (analoghe a quelle messe a punto per l'analisi del mercato della proprietà) che potessero fornire delle indicazioni circa i valori più probabili di mercato distinguendo il contributo delle caratteristiche localizzative da quelle tecnologiche e manutentive.

Le tabelle allegate restituiscono gli esiti delle

Tab. 1 - I valori patrimoniali del Centro storico e delle isole

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona	Qualità ottima
Aree di massimo pregio del Centro storico	3.450	4.150	4.850	5.500
Zone semicentrali del Centro storico	2.900	3.600	4.200	4.850
Zone esterne del Centro	2.200	2.800	3.400	4.000
Giudecca, Murano e Burano	1.550	2.100	2.800	3.300
Altre isole della laguna		1.500	2.000	2.450

Tab. 2 - I valori patrimoniali del Lido e di Pellestrina

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona	Qualità ottima
Area centrale (S. M. Elisabetta, Gran Viale, Casinò)	2.500	3.100	3.600	4.200
Aree semicentrali verso Sud	1.600	2.100	2.450	2.850
Malamocco, Alberoni e Pellestrina	1.200	1.550	1.900	2.400

Tab. 3 - I valori patrimoniali della Terraferma

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona	Qualità ottima
Area centrale di Mestre	1.750	2.250	2.750	3.250
Zona semicentrale	1.550	1.950	2.200	2.550
Aree periferiche e borghi rurali	1.200	1.600	1.900	2.100

elaborazioni effettuate. Non è inutile sottolineare come i valori per le aree periferiche non sono stati presentati perché le rilevazioni relative a queste aree si presentano caratterizzate da una variabilità che rende poco convincenti le stime effettuate. Le elaborazioni evidenziano alcuni aspetti di un certo rilievo. In primo luogo, il mercato dell'affitto presenta una differenza fra il Centro storico e la terraferma assai più contenuta rispetto a quanto considerato nel mercato delle compravendite. Per immobili di analoghe caratteristiche tecnologiche e manutentive, la scarto si riduce infatti al 12%. Inoltre, il differenziale di valore per immobili della stessa qualità edilizia appare leggermente meno significativo che nel mercato della proprietà: lo scarto si riduce al 10% perdendo qualche punto percentuale. Infine, la natura meno articolata del mercato locativo è confermata dalla riduzione degli scarti di valore fra i diversi livelli di qualità edilizia presenti nel mercato. Anche in questo caso, si rileva come la differenza fra le stime sia contenuta in percentuali modeste, soprattutto se confrontate con gli scarti stimati per il mercato della proprietà. Il mercato locativo appare quindi assai meno articolato di quello della proprietà. Ciò aumenta le difficoltà di analisi proprio perché meno semplice appare la stima del contributo al valore delle caratteristiche dell'immobile. Un peso non irrilevante nella spiegazione della minore complessità può essere imputato alla diversa natura dei rapporti fra domanda e offerta. Se nel

mercato della proprietà il raffreddamento delle tensioni sui prezzi in questi ultimi anni ha consentito un maggiore apprezzamento delle qualità del patrimonio immobiliare locale, nel caso dell'affitto la predominanza della domanda sull'offerta contribuisce ad allineare i valori e a ridurre l'importanza delle specifiche caratteristiche immobiliari.

Le ragioni per un osservatorio immobiliare

Indagini di questa natura sono state spesso effettuate dall'amministrazione comunale per dare soluzioni a specifiche esigenze e per rispondere a particolari adempimenti amministrativi. La ricchezza delle informazioni acquisite, unita anche alla necessità di completare un quadro per alcuni aspetti ancora incompleto, suggerisce di intraprendere un percorso diverso per la ricerca e l'analisi sui mercati immobiliari.

La creazione di un osservatorio sui valori immobiliari potrebbe permettere di valorizzare gli sforzi conoscitivi realizzati in questi ultimi due anni dall'amministrazione, dotando il Comune di uno strumento operativo in grado di monitorare costantemente i diversi segmenti del mercato immobiliare e fornendo utili informazioni a tutti i settori interessati.

Aspetto non marginale, un osservatorio contribuirebbe a rendere più trasparente un mercato che altrimenti è destinato ad avere nell'opacità una delle sue caratteristiche principali.

Tab. 4 - Venezia centro storico. Area di pregio

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona
Sotto i 60 mq	766.029	890.731	1.015.434
Fra 60 e fino a 90 mq	937.376	1.089.972	1.242.568
Fra 90 e fino a 110 mq	1.108.723	1.289.213	1.469.702
Fra 110 e fino a 150 mq	1.280.070	1.488.453	1.696.837
Oltre 150 mq	1.451.417	1.687.694	1.923.971

Tab. 5 - Venezia centro storico. Aree semicentrali

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona
Sotto i 60 mq	634.449	759.151	883.854
Fra 60 e fino a 90 mq	805.796	958.392	1.110.988
Fra 90 e fino a 110 mq	977.143	1.157.633	1.338.122
Fra 110 e fino a 150 mq	1.148.490	1.356.873	1.565.257
Oltre 150 mq	1.319.837	1.556.114	1.792.391

Tab. 6 - Venezia Terraferma. Aree centrali

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona
Sotto i 60 mq	693.662	798.969	904.275
Fra 60 e fino a 90 mq	841.781	947.087	1.052.394
Fra 90 e fino a 110 mq	989.899	1.095.206	1.200.512
Da 110 mq e oltre	1.260.400	1.377.839	1.494.932

Tab. 7- Venezia Terraferma. Aree semicentrali

	Qualità scadente	Qualità ordinaria	Qualità buona
Sotto i 60 mq	578.931	674.664	770.398
Fra 60 e fino a 90 mq	713.584	809.317	905.051
Fra 90 e fino a 110 mq	848.237	943.971	1.039.704
Da 110 mq e oltre	1.042.625	1.144.520	1.245.416

A Venezia, come in molte città, si sta assistendo ad una diversificazione dell'intensità d'uso delle funzioni urbane sia da parte della popolazione residente sia da parte di gruppi sempre più ampi di popolazione non residente, che hanno notevoli risvolti sul funzionamento e sulla fruizione dei servizi urbani e sui valori immobiliari. Da una parte, infatti, la città nel suo insieme perde abitanti e si mantiene stabile in quanto a numero di famiglie. Dall'altra viene utilizzata saltuariamente o temporaneamente da alcuni gruppi di residenti (che lavorano in altri luoghi, che viaggiano per lavoro, ecc.) e viene però abitata per periodi sempre più lunghi da non residenti quali studenti, turisti, lavoratori fuori sede, ecc.. Infine, in alcune sue parti, subisce processi di degrado fisico ancora intensi ed in altre fa registrare fenomeni di degrado sociale legato all'invecchiamento della popolazione ed all'impoverimento di alcuni gruppi sociali.

Negli ultimi quattro anni, a Venezia la diminuzione della popolazione è valutabile attorno ad una media annua dell'0,8% (con punte di -1,5% nel Centro Storico), mentre il numero delle famiglie è rimasto pressoché costante (mediamente 67 nuove famiglie ogni anno). Tutte le forme di utilizzo temporaneo delle città fanno registrare andamenti positivi: gli iscritti alle tre università veneziane sono cresciuti dell' 1% all'anno ed i flussi dei turisti che dormono in città del 3,2%. D'altra parte tutti gli indicatori di situazioni a rischio dal punto di vista sociale sono in costante crescita: il numero di anziani (di età superiore a 65 anni) è aumentato mediamente dell'1,2% all'anno (circa 800 anziani in più ogni anno) e le famiglie composte da una sola persona sono circa 1.700 in più di quante se ne registravano nel 1995. Attraverso la lettura dei dati sull'andamento dei contratti di fornitura dei servizi a rete e sulla dinamica dei consumi idrici ed elettrici è possibile descrivere, la consistenza di alcuni comportamenti d'uso della città e le loro possibili tendenze.

Le aziende di fornitura dei servizi a rete, infatti, distinguono tra utenze attive e non attive, tra utenze intestate a famiglie residenti e non residenti, consentono inoltre di determinare il

livello di consumi e dispongono di un archivio dei contatori dismessi.

In tutta la città, nel periodo intercorso tra il 1995 ed il 1998, il numero degli alloggi è aumentato. Secondo ASPIV, ENEL e Italgas è cresciuto infatti sia il numero delle abitazioni occupate, sia il numero di abitazioni non occupate.

La dinamica dei fenomeni presenta caratteristiche diverse nelle tre parti della città:

- in Centro Storico si osserva che il numero di alloggi occupati rimane pressoché costante, mentre cresce il numero di quelli vuoti;
- nell'Estuario e in Terraferma il numero di abitazioni occupate e degli alloggi non occupati fa registrare dinamiche positive.

Analizzando la composizione percentuale dei diversi modi d'uso del patrimonio residenziale si evidenzia come, nell'intero comune dal 1985 al 1999 le abitazioni occupate continuativamente presentino una riduzione del loro peso sul totale (dal 75,4% al 73,7%), a fronte di un incremento delle abitazioni con bassi consumi, mentre la consistenza delle abitazioni non occupate si mantiene costante con valori attorno al 5% - 6%.

La quota di abitazioni occupate costantemente da non residenti risulta stabile in tutte le ripartizioni territoriali, ad indicare come ormai sia "normale" che una parte del patrimonio venga utilizzato da parte di persone che non eleggono la residenza nella città. Cala invece, ed in misura rilevante nel Centro Storico dove l'incidenza percentuale passa dal 65,1% al 60,5%, la consistenza delle abitazioni occupate da persone residenti che presentano consumi di gas, acqua e corrente elettrica nella media.

La crescita del peso delle abitazioni che presentano bassi consumi è costante e significativa in tutte le ripartizioni territoriali e risulta determinata in modo prevalente dalla componente dei nuclei residenti, nel Centro Storico incide però in misura rilevante anche la componente delle abitazioni con bassi consumi intestate a non residenti (seconde case).

A fronte di una sostanziale stabilità nel periodo considerato delle abitazioni non occupate, nel Centro Storico si registra non solo un peso percentuale maggiore, il 9,2% contro il 4,3% della Terraferma, ma si assiste anche ad un costante, anche se ridotto, incremento.

B. Il fenomeno del non occupato nella seconda metà degli anni '90

Variazione del modello d'uso del patrimonio abitativo nel Comune di Venezia 1995/1998 (valori assoluti)

	Centro Storico	Estuario e Litorale	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti con consumi normali	26	627	495	1148
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenze residenti con bassi consumi	155	83	591	829
Abitazioni sottoutilizzate, ovvero utenze non residenti con bassi consumi	122	90	-1	211
Abitazioni non occupate	283	174	446	904

Fonte: stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL, ASPIV e Italgas

Modello d'uso del patrimonio abitativo nel Comune di Venezia nel 1998 (valori percentuali)

	1995	1996	Centro Storico 1997	1998	1995	1996	Estuario e Litorale 1997	1998	1995	1996	Terraferma 1997	1998	1995	1996	1997	Totali 1998	
<i>Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti con consumi normali</i>																	
<i>Di cui: residenti</i>	73,0	72,1	70,1	69,0	73,4	73,1	73,9	73,2	77,1	76,9	76,8	76,4	75,4	74,9	74,4	73,7	
<i>non residenti</i>	65,1	63,7	61,6	60,5	60,5	8,4	8,5	9,2	9,3	64,7	63,9	75,2	74,8	69,6	69,0	4,8	4,7
<i>Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenti residenti e non residenti con bassi consumi</i>																	
<i>Di cui: residenti</i>	18,6	19,4	20,8	21,8	22,8	22,5	22,6	23,2	18,2	18,2	18,4	19,2	18,9	19,3	19,8	22,3	
<i>non residenti</i>	10,7	10,5	11,4	12,4	12,4	9,4	9,4	13,4	13,2	9,2	10,0	15,9	16,6	2,5	2,6	5,6	5,7
<i>Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni</i>																	
<i>Abitazioni degradate, ovvero utenze dissattivate da più di cinque anni</i>	4,2	4,4	4,5	4,5	2,4	2,6	2,1	2,4	2,2	2,3	2,2	2,1	2,8	2,9	2,9	2,8	
Totali	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Fonte: stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL, ASPIV e Italgas

Le dinamiche delle diverse modalità d'uso del patrimonio abitativo

Per analizzare l'andamento degli usi continuativi si sono presi in considerazione due indicatori primari:

- le abitazioni occupate stabilmente da residenti, che sono l'insieme più rappresentativo;
- le abitazioni occupate stabilmente da non residenti, che costituiscono un'insieme determinato da comportamenti diversi.

Tra il 1995 ed il 1998 si rileva che le abitazioni occupate stabilmente tendono a diminuire nella componente utilizzata dai residenti e tendono a rimanere stabili nella parte utilizzata dai non residenti. Il fenomeno ha ovviamente caratteristiche diverse in Centro Storico e nelle altre parti della città:

- in Centro Storico le dinamiche delle abitazioni occupate in maniera stabile dai non residenti riescono solo parzialmente a compensare la diminuzione di quelle utilizzate dai residenti;
- in Terraferma, nell'Estuario e nel Litorale il numero di alloggi occupati stabilmente dai non residenti tende a rimanere costante, mentre tende a diminuire il numero di abitazioni occupate in maniera continuativa dalle famiglie residenti.

La tendenza indicata da questi elementi è molto chiara: nel Centro Storico gli usi continuativi della città sono alimentati dagli studenti, usi

turistici ecc., mentre in Terraferma e nell'Estuario diminuiscono e non vengono compensati dalle funzioni dei non residenti. Gli usi temporanei fanno registrare, nel medio periodo il tasso di incremento più alto di tutte le componenti del modello abitativo; sono concentrati nel Centro Storico, ma a Venezia, nell'ultimo anno, sono cresciuti meno che nei periodi precedenti. Nell'Estuario e nel Litorale costituiscono invece una componente sempre più dinamica ed anche in Terraferma stanno diventando un elemento sempre più importante del modello d'uso della città.

Un discorso a parte meritano le abitazioni occupate da residenti dove si registrano consumi inferiori ad un settimo della media. Si tratta di un insieme molto consistente ed in costante crescita. E' la modalità d'uso del patrimonio abitativo che fa registrare i tassi di incremento significativi, soprattutto in Terraferma e che nasconde fenomeni divergenti, che sono in crescita in tutte le conurbazioni di dimensione medio grande:

- fenomeni di povertà, cioè quei nuclei costretti a contenere i consumi per problemi di reddito (soprattutto anziani con pensioni minime);
- residenti erratici, persone che, pur risiedendo in una località, si spostano per lavoro e per svago e non utilizzano le funzioni tradizionali della casa e della città.

Andamento degli indicatori dell'uso continuativo

Tipologia	Localizzazione	1995 - 1996	1996 - 1997	1997 - 1998
Abitazioni occupate stabilmente da residenti	Centro Storico	-	-	-
	Estuario e Litorale	+	+	-
	Terraferma	+	-	-
	Totale	+	-	-
Abitazioni occupate stabilmente da non residenti	Centro Storico	+	=	+
	Estuario e Litorale	-	=	=
	Terraferma	=	=	=
	Totale	=	=	=

Andamento degli indicatori dell'uso temporaneo

Tipologia	Localizzazione	1995 - 1996	1996 - 1997	1997 - 1998
Abitazioni occupate saltuariamente da non residenti	Centro Storico	+	+	=
	Estuario e Litorale	=	+	+
	Terraferma	-	=	+
	Totale	-	+	+

Andamento degli indicatori dell'uso temporaneo

Tipologia	Localizzazione	1995 - 1996	1996 - 1997	1997 - 1998
Abitazioni occupate saltuariamente da non residenti	Centro Storico	+	+	=
	Estuario e Litorale	=	+	+
	Terraferma	-	=	+
	Totale	-	+	+
Tipologia	Localizzazione	1995 - 1996	1996 - 1997	1997 - 1998
Abitazioni occupate da residenti con bassi consumi	Centro Storico	-	+	+
	Estuario e Litorale	+	=	+
	Terraferma	+	+	+
	Totale	+	+	+

C.

Indagine sulle motivazioni dei proprietari che mantengono vuoto il loro patrimonio e sulla propensione all'immissione nel mercato

Obiettivi e metodo dell'indagine

L'indagine dell'Osservatorio Casa dal titolo "case vuote, case inutilizzate, seconde case", realizzata sulla base dei dati forniti dalle aziende erogatrici di servizi ha evidenziato, in particolare per il Centro Storico, un'ampia consistenza di abitazioni con utenze disattivate pari nel 1998 a 3.700 unità corrispondenti al 9,2% del totale. Considerando le potenzialità che il mercato veneziano offre, le opportunità fornite dalla Legge Speciale, e l'insieme delle innovazioni di carattere fiscale degli ultimi anni, tale quota appare assolutamente elevata.

Al fine di indagare sulle ragioni di questo fenomeno è stato effettuato un sondaggio diretto ai proprietari di abitazioni non utilizzate andando a rilevare contemporaneamente i motivi del non occupato e le propensioni da parte dei proprietari di trasformarsi da soggetti passivi in soggetti attivi.

Struttura e metodo del lavoro

Una indagine incentrata sulle motivazioni e sulle propensioni necessita di interloquire direttamente con i singoli proprietari. Il percorso per determinare un campione di soggetti da intervistare risulta complesso in quanto non si dispone di nessuna "banca dati" dove si conosca contemporaneamente il nome del proprietario di un alloggio e le modalità d'uso dello stesso. La strada per giungere alla definizione di un campione di proprietari di abitazioni con utenze disattivate, considerando le possibili fonti disponibili e utilizzabili, è stata quella di incrociare i dati degli immobili corrispondenti a numeri civici con contatore disattivato (fonte Aspiv) con l'archivio dell'ICI del 1993, in quanto gli archivi successivi sono costituiti solo dal pagamento senza l'indicazione dell'immobile o immobili a cui si riferiscono. In questo modo sono state individuate 448 posizioni. A questo campione è stato inviato un questionario postale con ritorno preaffrancato. È stata scelta la forma dell'intervista postale in quanto garantisce maggiormente l'anonimato dei proprietari e la trattazione esclusivamente statistica delle informazioni. Le risposte pervenute sono state pari al 26%, mentre il 5,8% non è risultato reperibile perché trasferito o deceduto.

Caratteristiche delle abitazioni non occupate

La dimensione degli edifici in cui sono inserite le abitazioni non occupate del Centro Storico di Venezia evidenzia come oltre il 60% delle abitazioni non occupate sia inserito in edifici con al massimo tre piani e come il 44,4% sia composto da 4 appartamenti.

La dimensione media degli alloggi non occupati risulta pari a 4 stanze e circa 100 metri quadrati. Questa dimensione medio-grande è determinata dalla presenza di una quota pari a circa il 20% di alloggi molto grandi. La dimensione più frequente, la moda, è pari ad alloggi con un numero di stanze uguale o inferiore a tre (44,5%) e compresi tra i 50 ed i 100 metri quadri; quasi tutti (88,2%) hanno la cucina abitabile. Un primo indicatore per capire le origini del fenomeno del non utilizzo degli alloggi è determinato dallo stato di conservazione. Infatti secondo le risultanze dell'indagine solo l'11% è in buone condizioni mentre il 77,8% presenta elementi di degrado e necessità di interventi di una certa consistenza. Nell'11,2% dei casi pur essendo l'alloggio in buone condizioni, l'edificio in cui è inserito è degradato.

Tab. 1 - Stato di conservazione dell'alloggio

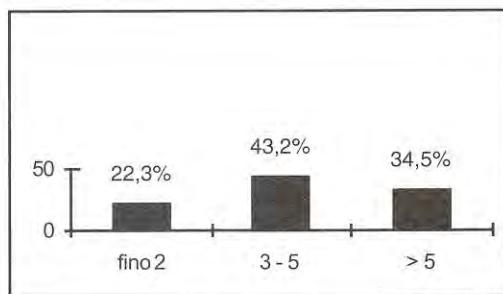
	%
buono e non necessita interventi	11,0
alloggio degradato	77,8
edificio degradato	11,2
Total	100,0

Fonte: indagine Sistema - Osservatorio Casa

Motivazioni del non utilizzo dell'alloggio

Mediamente gli alloggi non utilizzati, secondo l'indagine, sono vuoti da 5,8 anni. Tale media è il risultato di un periodo breve (uno/due anni) da parte del 22,3% e di una lunga permanenza fuori del mercato da parte di oltre il 30% del totale.

Grafico 1 - Numero di anni che l'alloggio è vuoto (valori percentuali)



Le ragioni per le quali i proprietari preferiscono e/o non riescono ad immettere i loro alloggi nel mercato sono molteplici, anche se le ragioni che possiamo definire "personalì" sembrano prevalere su quelle economiche.

Nel 55% dei casi si tratta di più proprietari che non riescono a mettersi d'accordo su cosa fare ed il 35,5% dichiara di voler mantenere vuoto l'alloggio per averlo a disposizione della famiglia in caso di necessità. Una quota non marginale, pari al 22,5% degli alloggi non utilizzati, risulta comunque sul mercato in attesa di essere venduta o affittata.

Tab. 2 - Motivi del non utilizzo dell'alloggio*

	%
in attesa di essere venduto o affittato	22,5
alloggio degradato	11,0
lavori di manutenzione in corso	0,0
a disposizione in caso di necessità	33,5
più proprietari non d'accordo sull'uso	55,5

Fonte: indagine Sistema - Osservatorio Casa

* % diversa da 100 in quanto erano possibili più risposte

Una conferma del non utilizzo e delle motivazioni per le quali l'alloggio rimane vuoto deriva dall'indicazione sull'uso saltuario, effettuato, esclusivamente per uso proprio, solo dall'11% dei proprietari intervistati.

Le propensioni al reinserimento nel mercato ed il ruolo del Comune

L'analisi della propensione da parte dei proprietari a reintrodurre gli alloggi vuoti nel mercato evidenzia come, alle condizioni attuali, le possibilità di aumentare la quota di patrimonio privato ceduto in locazione siano molto esigue.

Fra i proprietari che intendono utilizzare l'alloggio oggi tenuto vuoto (il 37,5% del totale) il 25% ne prevede la vendita, e il 12,5% l'affitto per brevi periodi a studenti e/o turisti.

Quest'ultima soluzione, che costituiva un segmento parallelo gestito da operatori turistici, sta configurandosi come un vero e proprio mercato in concorrenza con la locazione "stabile e tradizionale" verso cui si indirizzano anche proprietari di singoli alloggi.

Tra chi, alle condizioni attuali, non intende immettere il proprio alloggio nel mercato, il 37,5% dichiara di voler disporre della casa per i figli e/o parenti, e il 25% di non avere risorse per risanarlo.

Le azioni di politica attiva avviate finora per incrementare la quota di alloggi privati in affitto, sembrano aver riscosso effetti molto marginali.

C'è da notare, comunque, che nei confronti di queste politiche, sia di carattere fiscale sia di incentivo, esiste ancora una diffusa disinformazione. Infatti, sul totale dei proprietari, una quota rilevante non è a conoscenza:

- delle riduzioni IRPEF previste per il canale protetto previsto dalla legge 431/98 (35,3%);
- della formula Comune Garante, con la quale è possibile affittare al comune per due anni usufruendo del canone anticipato per un anno (35,3%);
- delle maggiorazioni ICI pari al 9 per 1000 per le abitazioni vuote (26,5%).

Nei confronti delle agevolazioni e delle misure atte ad incentivare il rientro sul mercato degli alloggi vuoti (oltre alla nota questione della certezza circa i tempi di rilascio dell'alloggio) quasi il 60% degli intervistati auspica riduzioni

fiscali (ICI) per chi cede l'alloggio in locazione, mentre circa un quarto dei proprietari dichiara interesse rispetto alla possibilità di accedere a contributi destinati al recupero e alla reimmissione sul mercato di alloggi vuoti.

Tab. 3 - Propensioni al reinserimento nel mercato

	%
NO	62,5
no a disposizione dei figli	37,5
no è degradato e non ho risorse	25,0
SI	37,5
si intendo venderlo entro l'anno	25,0
si intendo affittarlo per periodi brevi	12,5
Totale	100,0

Fonte: indagine Sistema - Osservatorio Casa

D. Indagine sul patrimonio immobiliare pubblico in Venezia Centro Storico

L'indagine si è posta come scopo quello di documentare il patrimonio immobiliare pubblico veneziano sotto i profili della consistenza, della distribuzione, delle modalità d'uso e dello stato di conservazione. In accordo a tali obiettivi, è stata data al concetto di "pubblico" un'interpretazione ampia che consentisse di comprendere strategicamente anche il considerevole patrimonio immobiliare di enti non propriamente pubblici, ma accomunabili alla categoria del pubblico per i loro scopi e finalità. Sono stati considerati secondo questo criterio un totale di 29 enti comprendenti, oltre agli enti pubblici tradizionali (Comune, Provincia, Regione) anche istituti di assistenza e beneficenza (Ipab), istituti previdenziali (Inail, Inps), ex enti pubblici (Enel), enti economici operanti per fini pubblici (Ater), fondazioni private a fini filantropici (Querini, Cini, Bevilacqua), istituti religiosi ed università, più altre particolari casistiche. Dei 29⁵ enti contattati, 14 sono quelli che hanno risposto positivamente alla richiesta di dati sul proprio patrimonio immobiliare. Dei restanti 15 enti, 6 sono stati quelli esclusi in seguito all'accertamento dell'esiguità o all'irrilevanza delle loro risorse immobiliari.⁶ Negli ultimi 9 casi non è stato possibile il reperimento di informazioni causa la mancanza di dati (spesso per problemi di aggiornamenti in corso degli archivi patrimoniali) o l'indisponibilità da parte

dell'ente all'uso dei dati sul proprio patrimonio immobiliare per scopi di ricerca.

Tab. 1 - Immobili censiti per ente e per unità di riferimento.

Unità di censimento	Alloggi	%	Edifici
ATER	2.168	42,07	0
Clero	64	1,2	37
Coletti	88	1,7	4
Comune	1.689	32,8	11
Elemosiniere	227	4,4	5
Enel	0	0	6
Foscari	1	0	24
Groggia	102	2	0
Inail	25	0,5	4
Inps	31	0,6	0
Ire	699	14	0
Pietà	18	0,3	0
Provincia	38	0,7	7
Regione	3	0,1	12
Totale	5.153	100	110

Fonte: Indagine diretta presso gli Enti.

Si sono reperiti dati per un totale di 5.263 immobili, distinti secondo l'unità di censimento in 5.153 appartamenti e 110 edifici. L'esiguità e l'eterogeneità delle informazioni reperite per gli immobili censiti come "edifici" non ha permesso elaborazioni significative dei relativi dati⁷. Quelle presentate di seguito si riferiscono

Tab. 2 - Distribuzione degli immobili per sestiere (alloggi + edifici)

Ente	Cannaregio	Castello	Dorsoduro	S. Marco	S. Polo	S. Croce	Giudecca	Totale
Ater	658	334	351		107	33	685	2168
Clero	14	12	15	18	35	6	1	101
Coletti	42	16		2	32			92
Comune	312	229	127	50	34	134	814	1700
Elemosiniere	61	89	39	20	10	6	7	232
Enel	1	1	4					6
Foscari		1	20	1	3			25
Groggia	10	78		14				102
Inail				15		14		29
Inps	1		30					31
Ire	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	699
Pietà	11	4		2	1			18
Provincia	19	2	4	6		14		45
Regione	4		2	5	1	3		15
Totale	1133	766	592	133	223	210	1507	5263
Val. %*	24,82	16,78	12,97	2,91	4,88	4,6	33	100

Fonte: indagine diretta presso gli Enti

* Su 4.564 immobili. Sono esclusi i 699 dell'Ire non essendo disponibili per questi dati disaggregati per sestiere.

⁵ Ater, Comune di Venezia, Ire (Istituto Ricovero e Educazione), Istituzione Elemosiniere, Fondazione Groggia, Opera Pia Coletti, Fondo Clero Veneto, Ca Foscari, Provincia di Venezia, Inail, Istituto Pietà, Regione Veneto, Enel spa, Istituto Don Orione, Inps, Istituto S.Pio X°, Curia Patriarcale, Fondazione Querini, Fondazione Cini, Fondazione Bevilacqua, Istituto Diocesano, Istituto S.M. della Carità, Iuav, Opere Buon Pastore, Demanio (Min. Finanze), Assicurazioni Generali, Istituto Suore Francescane, Istituto Canossiano, ASL veneziana.

⁶ Le risorse sono state considerate irrilevanti nei casi

in cui queste, benché numerose, fossero dedicate totalmente a fini istituzionali o fossero meramente le sedi di svolgimento dall'attività ordinaria dell'ente. In generale, salvo poche eccezioni, sono stati esclusi i patrimoni che non presentassero nessuna quota dedicata a reddito.

⁷ Ci si riferisce ai casi in cui è stato possibile reperire unicamente informazioni riguardanti l'intera unità edilizia senza ulteriori specificazioni riguardo gli interni che la compongono.

Tab. 3 - Unità edilizie ed unità immobiliari per titolo d'uso e destinazione.

Unità di censimento	Titolo d'uso	Destinazione							TOT.	% Destin. Resid.
		Residenza	Magaz.	Negozi	Alloggi di servizio	Uffici	Altro (n.d.)	Laboratori.		
Unità immobiliari	Locato	4.621	170	176	24	25	67	9	2	5.094 90,7
	Non locato	16	5	2	0	4	0	0	32	59 27,1
	Totale	4.637	175	178	24	29	67	9	34	5.153 89,9
	%	90	3,4	3,6	0,4	0,5	1,3	0,2	0,6	100 -
Edifici	Locato	2	0	1	0	2	4	2	10	21 9,5
	Non locato	0	0	0	0	2	43	0	44	89 0
	Totale	2	0	1	0	4	47	2	54	110
	%	1,8	0	0,9	0	3,7	42,7	1,8	49,1	100
Totale		4.639	175	179	24	33	114	11	88	5.263 88,1

Fonte: indagine diretta presso gli Enti

Tab. 4 - Unità immobiliari per ente, titolo d'uso e destinazione.

Ente	Titolo d'uso	Destinazione							Totale	
		Residenza	Magazzini	Negozi	Alloggi di servizio	Uffici	Altro (n.d.)	Laboratori		
Ater	Locato	2.168							2.168	
	Non loc.	0							0	
Clero	Locato	40		1			23		64	
	Non loc.								0	
Coletti	Locato	61	15	12					88	
	Non loc.								0	
Comune	Locato	1.557	33	30	23	20	18	6	1.689	
	Non loc.								0	
Elems.	Locato	154	34	26		2	9	2	227	
	Non loc.								0	
Enel	Locato								0	
	Non loc.								0	
Foscari	Locato								0	
	Non loc.	1							1	
Groggia	Locato	79	16	6			1		102	
	Non loc.								0	
Inail	Locato	18	2	1		1			22	
	Non loc.								3	
Inps	Locato	14	2	6					22	
	Non loc.		1	2					9	
Ire	Locato	514	60	90			14		678	
	Non loc.								21	
Pietà	Locato	8	5	3		2			18	
	Non loc.								0	
Provincia	Locato	8	3		1		2	1	15	
	Non loc.	15	4			4			23	
Regione	Locato			1					1	
	Non loc.								2	
Totale		4.637	175	178	24	29	67	9	34	5.153

quindi all'universo dei 5153 appartamenti, per i quali si hanno sufficienti dati confrontabili.

Tuttavia, considerata la bassa incidenza percentuale degli edifici sul totale degli immobili (2%), l'analisi della distribuzione degli immobili nel Centro Storico considera la somma delle due unità di censimento, edifici ed appartamenti. I dati sulle modalità d'uso (destinazione) del patrimonio sono stati mediamente reperibili per tutti gli enti, anche se in alcuni casi, in assenza di informazioni più precise, si è fatto meramente riferimento al dato della categoria catastale, in quanto premeva evidenziare soprattutto le risorse

virtualmente disponibili per la residenza. Il dato sulla destinazione si distingue in *residenziale*, *magazzini*, *negozi*, *uffici*, *laboratori*, *sede istituzionale*. La voce "altro" comprende, oltre alle destinazioni particolari, i casi per i quali non era disponibile nessun dato in merito.

La tabella 4 tratta le sole unità immobiliari dei singoli enti, in relazione alla destinazione e al titolo d'uso. Quest'ultima voce ha lo scopo di distinguere fra patrimonio potenzialmente a reddito, e patrimonio "strumentale" (pertanto gli immobili classificati sotto la voce *locazione* non devono essere intesi come necessariamente locati).

Per quanto riguarda il patrimonio sfitto, si sono potute reperire informazioni certe solo per pochi enti, e riferite quasi esclusivamente alle destinazioni residenziali.

Inoltre, con l'unica eccezione degli appartamenti di proprietà del Comune, non è stato possibile distinguere le ragioni della sfittanza (*restauro, inagibilità, ecc.*).

Tab. 5 - Unità immobiliari sfitte a destinazione residenziale.

Ente	Unità immobiliari		Unità immobiliari non residenziali	Totale
	ad uso residenziale (un imm.+edifici)	Totali Sfitti v.a. Sfitti %		
Ater	2168	n.d.	0	2168
Clero	40	n.d.	61	101
Coletti	61	0	31	92
Comune	1557	145 9,31	143	1700
Elemos.	154	0	78	232
Enel	0	n.d.	6	6
Foscari	1	1	24	25
Groggia	79	n.d.	23	102
Inail	18	n.d.	11	29
Inps	14	n.d.	17	31
Ire	514	21 4,08	185	699
Pietà	8	1 12,5	10	18
Provincia	23	n.d.	22	45
Regione	0	n.d.	15	15
Totale	4637	169 3,64	626	5263

Le analisi effettuate sulle variabili qualitative delle unità immobiliari sono riferite a universi differenti in quanto non è stato possibile reperire tutte le informazioni necessarie.

Il dato sulla superficie (in mq), disponibile per 3999 appartamenti, è stato distinto in 4 classi: inferiore o uguale a 45 mq (596 casi; 14,9%), compresa tra 45 e 60 mq (837 casi; 20,9%), compresa tra 60 e 75 mq (1416 casi; 35,4%), e superiore a 75 mq (1150 casi; 28,7%).

Si è analizzato poi, limitatamente alle destinazioni residenziali, il dato della "categoria catastale" e dei vani. Il dato relativo alla categoria è disponibile per 2990 casi, e dà i seguenti risultati: abitazioni signorili (categoria A/1, 2 casi, 0,06%), abitazioni di tipo civile (categoria A/2, 55 casi; 1,8%), abitazioni di tipo economico (categoria A/3, 201 casi; 6,7%), abitazioni di tipo popolare (categoria A/4, 2334 casi; 78%), abitazioni di tipo ultra popolare (categoria A/5, 398 casi; 13,3%).

In merito ai vani (dato disponibile per 1648 appartamenti) si sono distinte tre classi: alloggi *piccoli* (inferiori ai tre vani, 183 casi, 11,1%), alloggi *medi* (da 3,5 a 7 vani, 1363 casi, 82,7%) e alloggi *grandi* (superiori ai 7 vani, 102 casi; 6,1%).

Infine, riguardo allo stato di conservazione, si sono reperite informazioni certe solo per 1914 unità immobiliari (considerando, in questo caso, tutte le destinazioni d'uso). Di questi, 23 (1,2%)

sono classificati come in *ottimo* stato, 1503 (78,5%) in *buono*, 76 (3,9%) in *discreto*, 267 (13,9%) in *mediocre*, 16 in *cattivo* (0,83%), e 29 (1,5%) in *pessimo* stato.

Resta però da dire in proposito che non si ha nessuna certezza riguardo all'omogeneità dei criteri usati dagli enti per la definizione dello stato manutentivo del proprio patrimonio (e pertanto tale informazione deve essere interpretata con le debite cautele).

Tutti i dati reperiti (sulle unità edilizie ed immobiliari) sono stati archiviati in un software per il trattamento di dati territoriali (Gis). Tramite questo strumento si è poi proceduto alla costruzione delle mappe delle proprietà di ogni singolo ente.

L'output di questo lavoro sono state delle mappe digitali del Centro Storico di Venezia nelle quali è visualizzata l'esatta ubicazione delle proprietà immobiliari considerate. Dalle mappe è possibile ottenere un'informazione diretta sugli immobili tramite selezione degli oggetti grafici, ai quali è associata una tavola contenente tutti i dati raccolti. L'informazione disponibile può poi essere ulteriormente elaborata "graficamente" nella costruzione di mappe tematiche all'interno delle quali è possibile evidenziare particolari informazioni, quali quelle relative allo stato di manutenzione, allo sfitto, ecc.

Tuttavia, in questa fase della ricerca non risulta ancora possibile un'elaborazione generale complessa dei dati raccolti, vista la loro eterogeneità e discontinuità. Non è quindi possibile ottenere al momento un ritratto esaustivo e attendibile dell'intera situazione del patrimonio immobiliare pubblico in Centro Storico.

Il lavoro svolto ha dunque una valenza sostanzialmente sperimentale: esso ha proposto, dal punto di vista della *metodologia*, l'applicazione di un mezzo informatico pratico e di facile aggiornamento per risolvere il problema del censimento delle risorse e della gestione dell'informazione su di esse. Dal punto di vista della *strategia* invece, l'intento è quello di fornire un quadro sintetico delle risorse immobiliari che possa fungere, nelle mani dell'amministrazione, da elemento di supporto nell'elaborazione delle politiche abitative. Questa indagine, svolta per il momento in via straordinaria e certamente migliorabile dal punto di vista delle metodologie applicate, potrebbe avere un seguito con la realizzazione di un aggiornamento periodico dell'"archivio del patrimonio pubblico allargato", come premessa per nuove partnership all'interno delle politiche abitative.¹⁰

¹⁰ La tesi di fondo, in accordo con alcune esperienze passate, è che il Comune debba porsi quale promotore e coordinatore di strategie per la residenza che coinvolgano un patrimonio più ampio di quello attuale, considerando anche le proprietà degli enti con analoghe finalità sociali.

Patrimonio Comune e Ater

(appartamenti + edifici)

○ Ater (2168)

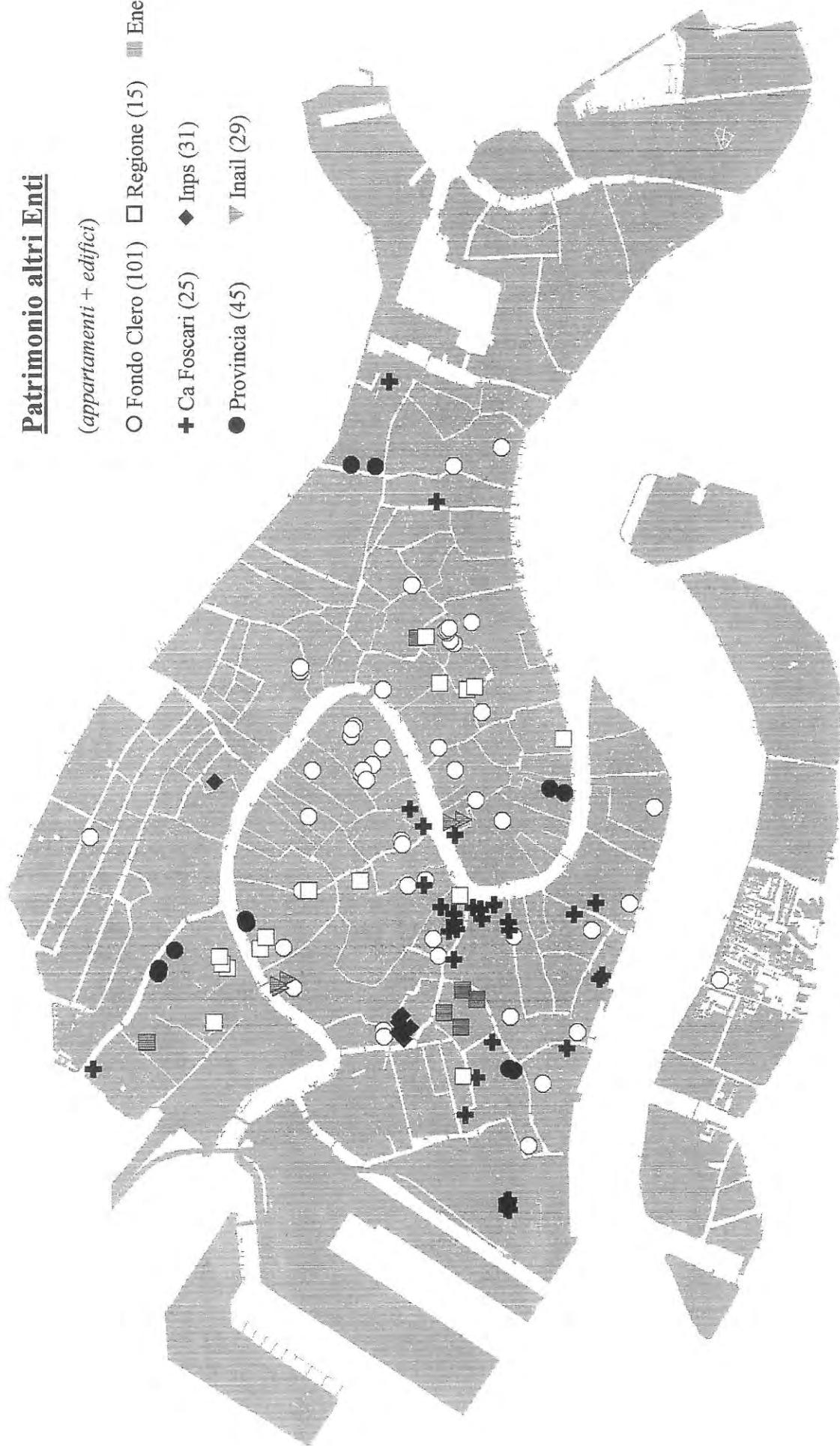
● Comune uso residenza (1557)
■ Comune uso non residenza (143)



Patrimonio altri Enti

(appartamenti + edifici)

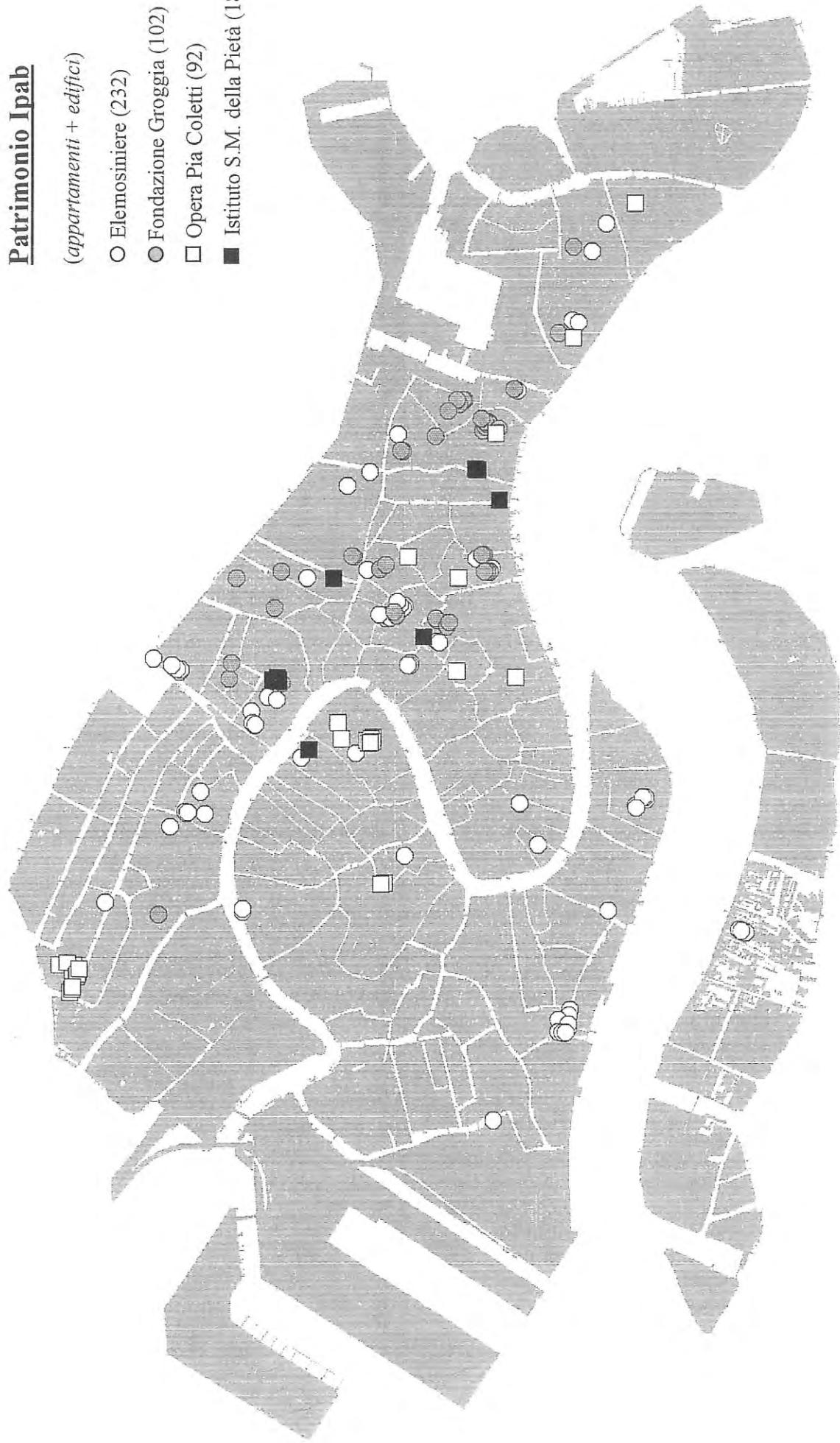
- Fondo Clero (101) ◻ Regione (15) ■ Enel (6)
- + Ca Foscari (25) ♦ Inps (31)
- Provincia (45) ▽ Inail (29)



Patrimonio Ipab

(appartamenti + edifici)

- Eleemosinie (232)
- Fondazione Groggia (102)
- Opera Pia Coletti (92)
- Istituto S.M. della Pietà (18)



E. I contributi comunali all'affitto

Modalità d'accesso

Con delibera 26 febbraio 1998, n.364, la giunta comunale di Venezia ha predisposto uno strumento di sostegno all'affitto per nuclei familiari in alloggi privati, in gravi difficoltà economiche e sociali. Si tratta di un intervento di "emergenza abitativa", rivolto a precise fasce di utenza, con somme e per periodi determinati. La delibera individua quattro tipologie di contributo per sette situazioni economico-sociali del nucleo familiare.

- 1) Un contributo "per un massimo di L.500.000 mensile e comunque non superiore al 70% dell'affitto sul libero mercato" è previsto per nuclei familiari con redditi non superiori a 25.000.000 convenzionali, derivato per almeno l'85% da lavoro dipendente, pensione o assimilati", rientranti in due tipologie:
 - a) "soggetti ad un provvedimento esecutivo di sfratto o assimilati, effettivamente eseguibile";
 - b) abitanti "in alloggi ritenuti soggetti all'alta marea" e quindi sottoposti a particolare condizione di degrado.
- 2) Con un reddito familiare leggermente inferiore (L.21 milioni), viene previsto un medesimo contributo se:
 - c) a causa di separazione/divorzio, il richiedente sia privato dell'abitazione;
 - d) a causa di "situazioni di particolare rilevanza sociale ed abitativa", il richiedente sia "provvisoriamente ospitato a carico dell'Amministrazione comunale in strutture ricettive" o "ospitato in strutture condotte da associazioni impegnate nell'emergenza sociale" legate da protocolli di convenzione con il Comune.
- 3) Il contributo viene erogato se fitto e spese accessorie "incidono almeno per il 30% sul reddito annuo", avendo un reddito non superiore al valore di 1,5 pensioni minime Inps per un nucleo di due persone o di una pensione minima Inps per un nucleo di una persona. La delibera G.C. 22.04.1999, n. 584, ha precisato questi tetti reddituali in L.23.064.274 nel primo caso e in L.15.373.583 nel secondo, per le seguenti tipologie:
 - e) improvvisa decurtazione del reddito a causa di licenziamento, decesso, cassa integrazione;
 - f) gravoso passaggio da regime ad equo canone a patti in deroga;
 - g) condizioni di "estrema precarietà", segnalata da un servizio socio-sanitario, con minori a carico e in presenza di portatori di handicap.
- 4) Infine, viene prevista un'ultima tipologia, (H), per altre situazioni "non riconducibili alle tipologie" descritte, "ma caratterizzate da situazioni di forte disagio sociale" e sorte comunque (come precisato dalla delibera G.C.19.11.1998, n.2068) in periodo non superiore a due anni dalla data di richiesta di contributo". Il meccanismo di accesso al contributo è la richiesta presentata dai singoli cittadini agli uffici dell'Assessorato Casa. Da novembre 1999

la rete di assistenti sociali, presenti in ogni quartiere, ha creato dei terminali diffusi nel territorio cittadino a cui gli utenti possono rivolgersi per avviare l'iter. Il contributo viene erogato trimestralmente per un biennio, "rinnovabile per un ulteriore biennio, con decurtazione del 20% del contributo stesso". Secondo l'indagine compiuta dall'Osservatorio Casa, tutti i richiedenti hanno potuto accedere al contributo. Non sono stati registrati rifiuti o esclusioni alle richieste pervenute, né sospensioni, se non per avvenuta assegnazione di alloggio, ovvero di uscita dall'emergenza. Complessivamente sono state presentate 156 domande nel 1998 e 128 nel 1999, per un totale di 284. L'impegno finanziario, per il biennio '98-'99, è ammontato complessivamente ad oltre 2,5 miliardi di lire.

I dati dell'indagine sui richiedenti risultano spesso disomogenei e i totali a volte non corrispondenti. Questo dipende essenzialmente dalla raccolta e dall'elaborazione delle pratiche, effettuate dai singoli operatori. Ognuno, infatti, pur avendo a disposizione un medesimo sistema informatico, ha utilizzato modalità di inserimento differenti. Dagli incontri con gli operatori, è emerso che il lavoro di raccolta informatica delle pratiche non viene generalmente considerato parte integrante del lavoro amministrativo, ma un elemento estraneo all'attività abitualmente svolta. In realtà, la raccolta informatica dei dati dovrebbe essere parte essenziale del lavoro degli operatori, poiché produce un flusso di informazioni vitali per più uffici e settori amministrativi.

Un profilo anagrafico dei richiedenti

Principali destinatari dei contributi all'affitto risultano donne, residenti in Terraferma. Da qui sono pervenute, nel 1998, 122 domande di assistenza (su un totale di 156, pari al 78,2%), e 98 domande nel 1999 (su un totale di 128, pari al 76,6%). Il 62,8% nel 1998 e il 63,3% nel 1999 sono donne.

Tab. 1 - Contributi comunali all'affitto 1998-1999, per zone e per sesso richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		%	98	99	Totale	
	98	99	98	99				98	%
Maschi	13	10	45	37	58	37,2	47	36,7	
Femmine	21	20	77	61	98	62,8	81	63,3	
Totali	34	30	122	98	156	100,0	128	100,0	

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

In Terraferma, la maggior parte delle domande è pervenuta dai quartieri di Favaro, Mestre Centro e Carpenedo-Bissuola: questi ultimi due sono i quartieri che hanno registrato un maggior incremento dal '98 al '99, dovuto probabilmente ad un'efficace presenza degli assistenti sociali nel territorio.

Tab. 2 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per quartieri residenza richiedenti

	1998	%	1999	%
Cannaregio	7		6	
S.Marco-S.Elena-Castello	8		8	
Dorsoduro-S.Croce-S.Polo	7		9	
Giudecca-Sacca Fisola	2		1	
Centro Storico	24	18,0	24	19,0
Lido	8		2	
Murano			2	
Burano	5		2	
Cavallino*	17		2	
ISOLE	30	22,6	8	6,3
Totale Centro Storico e Isole	54	40,6	32	25,4
Marghera	7		14	
Mestre Centro	19		32	
Favaro	31		15	
Zelarono	6		6	
Chirignago-Gazzera	2		4	
Carpenedo-Bissuola	14		23	
Totale Terraferma	79	59,4	94	74,6
Totale Comune	133	100,0	126	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

* Dal 2 aprile 1999 è Comune autonomo

Un terzo dei richiedenti ha dichiarato comunque di non avere legami familiari (singles o vedovi), mentre i capofamiglia soli/e titolari del contributo risultano aumentati dal 29,6% al 35,5% del totale delle richieste, nei due anni e raddoppiati nel Centro Storico. Per quanto riguarda l'età, il gruppo maggiormente rappresentato supera i 50 anni (65,9% nel '98 e 48,4% nel '99 del totale di richieste), con prevalenza degli ultrasessantenni (58,2% nel '98 e 31,3% nel '99). In particolare, è interessante notare come ci sia stato un aumento anche in termini assoluti della fascia di età compresa tra i 50 i 60 anni: in questo caso le richieste sono aumentate da 12 a 22 (dal 7,7% al 17,1%) nei due anni considerati.

Motivazioni dei richiedenti

Le tipologie di richieste previste dalla delibera permettono di riconoscere le motivazioni dei richiedenti e le loro condizioni economico-sociali. E' da sottolineare che in una stessa domanda vi possono essere molteplici motivazioni.

Tab. 3 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per stato civile dei richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale		Totale	
	98	99	98	99	98	%	99	%
celibe/nubile	3	8	23	7	26	16,8	15	12,9
vedovo/a	5	9	23	14	28	18,1	23	19,8
divorziato/a	-	1	1	-	1	0,6	1	0,9
coniugato/a	19	7	28	39	47	30,3	46	39,7
non impostato	7	6	46	25	53	34,2	31	26,7
Totale	34	31	121	85	155	100,0	116	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 4 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per posizione anagrafica dei richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale		Totale	
	98	99	98	99	98	%	99	%
Capofamiglia	21	12	64	53	85	55,9	65	53,7
Capofamiglia solo/a	8	15	37	28	45	29,6	43	35,5
Coniuge	2	-	14	10	16	10,5	10	8,3
Figlio/a	-	1	3	2	3	2,0	3	2,5
Altro	-	-	3	-	3	2,0	0	0,0
Totale	31	28	121	93	152	100,0	121	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 5 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per età dei richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale		Totale	
	98	99	98	99	98	%	99	%
Fino a 30 anni	4	5	19	13	23	14,7	18	14,0
30-39 anni	9	6	34	34	43	27,6	40	31,0
40-49 anni	5	4	14	13	19	12,2	17	13,2
50-59 anni	2	4	10	18	12	7,7	22	17,1
Oltre 60 anni	13	12	44	19	57	58,2	31	31,3
M.D.A.	1		1	1	2	1,3	1	0,8
Totale	34	31	122	98	156	100,0	129	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Il profilo più consistente risulta l'”estrema precarietà” certificata dai servizi socio-sanitari, con presenza di minori a carico o familiari con portatori di handicap, complessivamente pari al 64,4% delle richieste pervenute nel '99, mentre nel '98 rappresentava il 49,7%.

Il secondo gruppo è rappresentato da chi si è trovato esposto ad aumenti dei fitti, per effetto del passaggio da equo canone a patti in deroga. In aumento, sia percentualmente che in valori assoluti, la motivazione dell’”improvvisa decurtazione del reddito”, che nel '99 rappresentava circa il 10% delle domande. Da notare, invece, la drastica diminuzione di chi era soggetto a sfratto, grazie all’attivazione di altri strumenti di intervento.

Redditi e fitti, incidenza dei contributi

Un nucleo con reddito annuo fino a 10 milioni di lire rientra inevitabilmente sotto una soglia di evidente povertà: questa fascia rappresenta nel 1999 il 47,5% dei richiedenti il contributo comunale all'affitto. D'altra parte, la fascia immediatamente contigua, dai 10 ai 20 milioni annui, che comunque misura una condizione precaria, registra un incremento sia in termini assoluti che percentuali, rappresentando una larga quota delle domande (27,7% nel '98 e 37,7% nel '99).

Il lavoro dipendente rappresenta la principale fonte di reddito tra i richiedenti il contributo all'affitto, pari al 38,5 % nel '98 al 52,1% nel '99. Consistente è anche la presenza di pensionati/e, pari ad oltre il 28% nel '99 e a ben il 36,5% nel '98.

Tab. 6 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per motivazioni richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale %	99	Totale %	
	98	99	98	99				
Sfratto			17	2	17	11,0	2	1,2
Alta Marea			1		1	0,6	0	0,0
Separazione/divorzio	6	3	2	9	8	5,2	12	7,0
Collocato in strutture			1		1	0,6	0	0,0
Improvvisa decurtazione reddito	3	5	6	11	9	5,8	16	9,4
Da equo a patti	5	5	23	18	28	18,1	23	13,5
Estrema precarietà eco-sociale	21	14	6	39	27	17,4	53	31,0
Minori a carico	12	10	23	38	35	22,6	48	28,1
Handicap	2	5	13	4	15	9,7	9	5,3
Forte Disagio	1	3	13	5	14	9,0	8	4,7
Totale	50	45	105	126	155	100,0	171	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 7 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per ammontare reddito annuo dei richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale %	99	Totale %	
	98	99	98	99				
Nessuno	6	6	15	9	21	14,2	15	12,3
Fino a 5 milioni	3	1	14	9	17	11,5	10	8,2
5-10 milioni	12	9	30	24	42	28,4	33	27,0
10-20 milioni	10	13	31	33	41	27,7	46	37,7
20-25 milioni		1	11	7	11	11,2	8	8,1
Oltre 25 milioni	3		13	10	16	10,8	10	8,2
Totale	34	30	114	92	148	100,0	122	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 8 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per tipologia reddito dei richiedenti

	Centro Storico		Terraferma		Totale %	99	Totale %	
	98	99	98	99				
Nessun reddito	6	6	19	12	25	16,9	18	14,9
Pensione	12	12	42	22	54	36,5	34	28,1
Lavoro dipendente	14	9	43	54	57	38,5	63	52,1
Lavoro autonomo		2		1	0	0,0	3	2,5
Altro tipo di reddito			9	3	9	6,1	3	2,5
Pensione + dipendente	1		2		3	2,0	0	0,0
Totale	33	29	115	92	148	100,0	121	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Per quanto riguarda i canoni di affitto, sono state individuate quattro fasce: un livello basso (inferiore a 500 mila lire mensili), un livello medio-basso (tra i 500 e gli 800 mila lire), un livello medio-alto (fra le 800 mila e un milione) e un livello alto (superiore al milione).

Le due fasce centrali sono le più rappresentate tra i richiedenti (60,3% nel '98 e 48,2% nel '99), ma con un'evidente diminuzione nel corso del biennio considerato. Quella medio-alta registra un significativo e preoccupante incremento (dal 31% ad oltre il 37%) anche in termini assoluti.

Tab. 9 - Contributi comunali all'affitto 1998-99, per zone e per ammontare mensile affitto dei richiedenti

Affitto mensile	Centro Storico		Terraferma		Totale %	Totale %
	98	99	98	99		
< 500.000	7	4	27	5	0,0	8,0
500-800.000	9	6	61	48	60,3	48,2
800-1.000.000	6	7	30	35	31,0	37,5
> 1.000.000	6	1	4	6	8,6	6,3
Totale	28	18	122	94	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 10 - Contributi comunali all'affitto 1998-1999: incidenza fitto sul reddito

	Centro Storico		Terraferma		Totale %	Totale %
	98	99	98	99		
Fino a 10%				1	0,0	1,0
10-20%			4		2,7	0,0
20-30%	1		3	2	2,7	1,9
30-40%	3	1	13	7	11,0	7,5
40-50%	1		11	10	8,2	9,4
50-60%	4	3	17	11	21	14,4
60-70%	2	2	10	6	12	8,2
Oltre 70%	17	12	60	51	52,7	59,4
Totale	28	18	118	88	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 11 - Contributi comunali all'affitto 1998-99: per aree città e per fasce di contributi

Contributo	Centro Storico		Terraferma		Totale %	Totale %
	98	99	98	99		
100.000		1		0	0,0	0,8
200.000	3	2	2	3	1,9	3,1
300.000	1	6	8	2	5,8	6,3
400.000	2	4	6		5,1	3,1
500.000	28	18	108	93	87,2	86,7
Totale	34	31	122	97	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 12 - Contributi comunali 1998-1999: incidenza del contributo sul fitto

Contributo	Centro Storico		Terraferma		Totale %	Totale %
	98	99	98	99		
Fino a 10%				1	0,0	0,9
10-20%			1		0,7	0,0
20-30%	1			1	0,7	0,9
30-40%		1	1	1	0,7	1,9
40-50%	8	4	3	13	7,4	15,9
50-60%	3	3	27	19	20,3	20,6
60-70%	1	2	29	19	20,3	19,6
Oltre 70%	15	8	59	35	50,0	40,2
Totale	28	18	120	89	100,0	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Tab. 13 - Contributi comunali all'affitto 1998-1999: incidenza del contributo sul reddito dei richiedenti

Incidenza contributo./reddito.	Centro Storico		Terraferma		Totale %	Totale %		
	98	99	98	99				
Fino a 10%			1	0	0,0	1	0,9	
10-20%	1		6	1	4,8	1	0,9	
20-30%	1	2	19	15	13,6	17	15,9	
30-40%	6	3	18	12	16,3	15	14,0	
40-50%	3	3	10	15	8,8	18	16,8	
50-60%	3	1	7	7	6,8	8	7,5	
60-70%	1	1	12	6	8,8	7	6,5	
Oltre 70%	13	8	47	32	40,8	40	37,4	
Totale	28	18	119	89	147	100,0	107	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Assessorato Casa

Nella maggior parte dei casi, il fitto risulta incidere sul reddito per un valore superiore al 70%. Il che dimostra come il contributo all'affitto sia vitale per l'economia del nucleo familiare.

Il contributo (erogato nell'87% dei casi con la quota massima di 500 mila lire mensili) rappresenta, nella maggior parte delle situazioni, sia rispetto al reddito che al fitto, una quota superiore al 50%. In particolare, nel 1998, nella metà delle richieste, il contributo rappresenta una quota superiore al 70% dell'affitto pagato, mentre nell'anno successivo questi valori si verificano in circa il 40% dei casi.

Fra il 1998 e il 1999, comunque, il maggior incremento si misura nella fascia di incidenza tra il 40 e il 50%.

Interessante è anche l'incidenza del contributo sul reddito dei richiedenti. Anche qui una parte consistente dei casi si concentra su percentuali superiori al 70% (40,8% dei casi nel '98 e 37,4% nel '99). D'altra parte il peso del contributo sui livelli di reddito sembra spostarsi nei due anni considerati verso percentuali sempre più elevate, evidenziando un inasprimento dell'esposizione alla precarietà.

Le richieste all'Ufficio sfratti

Dal 1989 al 2000 sono pervenute all'Ufficio Sfratti dell'Assessorato circa 2000 richieste di assistenza per sfratto in corso. Di questi, si può procedere ad una lettura più articolata per circa 1.200 casi, con sfratto tuttora in corso, la maggior parte dei quali provenienti dal Centro Storico e dall'estuario (52,3%). L'Ufficio Sfratti assicura l'assistenza ai richiedenti sottoposti a sfratto esecutivo per finita locazione, che rientrano nei parametri previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

Come si può osservare, dal Centro Storico e dalle isole le richieste di assistenza si sono acute nel 1999, con l'apertura dell'esecuzione degli sfratti decisa dalla legislazione nazionale. In Terraferma, invece, hanno avuto un'impennata nel 1993 e nel 1998. L'aumento di domande di assistenza trova ragioni nel miglioramento e nell'aumento dei canali di informazione al pubblico e nell'ampliamento degli strumenti di intervento e di sostegno alle fasce di popolazione più esposte.

Tab. 1 - Richieste assistenza all'Ufficio Sfratti per anni

Quartiere	1989-1991	1992-1994	1995-1997	1998-2000	totale	%
Centro Storico	155	55	84	208	502	41,3
Estuario	21	37	32	43	133	10,9
Terraferma	54	141	136	249	580	47,8
Totale	230	233	252	500	1.215	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Ufficio Sfratti - Assessorato Casa

Le richieste si riferiscono per la maggior parte a finita locazione (65,4%) e quasi il 25% per necessità, sia nella Terraferma che nel Centro Storico. Interessante notare come le richieste "per necessità" pesino maggiormente nel Centro Storico (207 su 635, pari al 32,6%) rispetto alla Terraferma (96 su 585 pari al 16,4%).

Tab. 2 - Cause sfratto per zone di residenza

	C.St. + estuario	Terraferma	Totale	%
Per fine locazione	386	411	797	65,4
Per morosità	15	67	82	6,7
Per necessità	207	96	303	24,8
Altro	27	11	38	3,1
Totale	635	585	1.220	100,0

Fonte: Comune di Venezia, Ufficio Sfratti - Assessorato Casa

La maggior parte degli inquilini, che si sono rivolti all'Ufficio sfratti, sono maschi (61,4%), prevalentemente oltre i 65 anni (41,1%) o comunque superiore ai 50 (79,8%). La fascia di età tra i 30 e i 50 anni è prevalente in

Terraferma rispetto al Centro Storico (23,8% e 15,2%), mentre a Venezia è relativamente maggiore la fascia ultrasessantacinquenne (46,3% rispetto al 35,7% della Terraferma)

Tab. 3 - Età e zone di residenza richiedenti assistenza

Età	C.St. + estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 30	4	0,6	4	0,7	8	0,7
30-50	95	15,2	139	23,8	234	19,3
50-65	238	37,9	233	39,8	471	38,8
oltre 65	291	46,3	209	35,7	500	41,2
Totale	628	100,0	585	100,0	1.217	100,0

Fonte: Ufficio Sfratti - Assessorato Casa

Si tratta di famiglie per la maggior parte unipersonali (32,7%, con prevalenza nel Centro Storico, pari al 37,7%) o con due componenti (30,7%, anche qui prevalentemente a Venezia, 33,6%). Le famiglie numerose, invece, rappresentano una minoranza esigua.

Tab. 4 - Componenti nuclei familiari richiedenti assistenza

Componen-	C.St. + estuario		n.d.	Totale
	%	%		
1	237	37,7	159	27,4
2	211	33,6	159	27,4
3	99	15,8	136	23,4
4	61	9,7	98	16,9
5	14	2,2	16	2,8
oltre 5	6	1,0	13	2,2
Totale	628	100,0	581	100,0
			4	1.213 100,0

Fonte: Comune di Venezia, Ufficio Sfratti - Assessorato Casa

Dei 1227 richiedenti considerati, i dati sui redditi sono disponibili solamente per 336 casi. Si può osservare una prevalenza di redditi da pensione (60,7%) seguiti da redditi da lavoro dipendente (35,4%). La fascia che ricorre maggiormente va dai 18 ai 36 milioni di reddito annuo (48,5%), ma quella compresa tra una e due pensioni minime Inps, supera il 43% dei casi.

Tab. 5 - fasce reddito richiedenti assistenza

Ammontare	C.St.	Terraferma	Totale	%
Nessuno		9	0	2,7
fino a 9		36	9	13,4
9-18		86	16	30,3
18-36		143	20	48,5
oltre 36		13	4	5,1
Totale		287	49	336 100,0

Fonte: Comune di Venezia, Ufficio Sfratti - Assessorato Casa

F. Gli sfratti: analisi della consistenza e delle caratteristiche delle domande di assistenza pervenute all' Assessorato Casa.

G. L'accordo territoriale sulle locazioni abitative in attuazione della legge 431/98.

Con la firma dell'accordo territoriale sulle locazioni abitative, siglato il 31 luglio 1999, prende avvio anche nel Comune di Venezia la piena attuazione della Legge 431 sulla riforma delle locazioni.

Questa legge, per la prima volta, prevede la definizione di due distinti mercati locativi: quello "libero" e quello "concordato"; quest'ultimo, regolato da specifici accordi da concludersi a livello comunale fra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini, prevede una serie di agevolazioni fiscali per i proprietari che vi aderiscono.

Il Comune di Venezia, secondo quanto previsto dalla legge, convoca le parti in tempo utile per giungere alla firma dell'accordo entro luglio. Già nel corso dei primi incontri, anche sulla base dei risultati del Rapporto Coses sulle Microzone Catastali, che viene presentato proprio in quel periodo, inizia a prendere forma una serie di obiettivi e di criteri-guida per la definizione dei contenuti dell'accordo.

In sintesi il ragionamento che viene progressivamente definendosi si può così sintetizzare:

- In presenza di una normativa che fornisca maggiori garanzie circa i tempi di rilascio degli immobili, e di agevolazioni fiscali a favore dei proprietari che offrano alloggi in locazione a canoni concordati, è possibile pensare ad una significativa ripresa del mercato delle locazioni;
- Con la nuova normativa è anche pensabile di riportare alla luce quote significative di mercato sommerso e irregolare;
- I valori dei canoni concertati, grazie alle agevolazioni previste, potranno svolgere in qualche misura una funzione di calmierazione nei confronti del mercato libero;
- Il comparto "concordato", a certe condizioni, potrà assumere un ruolo essenziale nei confronti di quelle fasce sociali intermedie che, escluse per reddito dall'edilizia pubblica, non sono comunque in grado di accedere al mercato libero (dove pesa significativamente, nel caso veneziano, anche la presenza di settori di domanda particolarmente ricchi e competitivi);
- I livelli dei canoni da definire in sede di accordo locale dovranno contemporaneamente soddisfare la duplice esigenza di mantenersi significativamente più bassi di quelli liberi, e di essere sufficientemente appetibili per i proprietari; senza quest'ultima condizione, è ovvio, questo mercato sarebbe condannato ad un ruolo del tutto marginale.

E' sulla base di queste ultime considerazioni, dunque partendo dall'opportunità di non rendere svantaggiosa la scelta dell'adesione all'accordo territoriale, che si comincia a delineare l'obiettivo di rendere sostanzialmente indifferente, dal punto di vista economico, una volta quantificato anche il valore delle

agevolazioni previste, la scelta di collocare il proprio alloggio all'interno del mercato libero o, in alternativa, di quello concordato.

Il percorso di lavoro che discende da questo schema di ragionamento è in sostanza il seguente¹¹:

- Definire, per zone omogenee, i valori attuali degli immobili residenziali sul libero mercato;
- Ipotizzare, anche sulla base di una valutazione dei benefici previsti dalla legge, quei valori dei canoni "concertati" in grado di porre in equilibrio, nei confronti dell'offerta, l'alternativa mercato libero - mercato concordato.

Per quanto riguarda la definizione delle zone omogenee (sulla base sia dell'indagine sui prezzi delle compravendite, contenuta nel già citato lavoro del Coses, sia del successivo approfondimento sui valori delle locazioni) si evidenzia il fatto che in entrambi i casi (ma in particolare per il comparto dell'affitto) la variabilità dei prezzi è legata molto di più alle caratteristiche dimensionali e qualitative dell'alloggio che non a fattori localizzativi. Dal punto di vista operativo ne dovrebbe derivare la scelta di adottare, all'interno dell'accordo, un'articolazione del territorio comunale in poche, ampie, zone omogenee. Per quanto riguarda i valori minimi e massimi dei canoni concordati, invece, sulla base dei prezzi registrati sul mercato libero da una parte, e dell'opportunità di affermare quel "principio di indifferenza" prima richiamato dall'altra, le prime valutazioni sembrano orientarsi verso una riduzione dei valori del mercato dell'ordine del 20%.

E' sui valori di riferimento del mercato libero, ma anche sui valori di oscillazione dei canoni, e soprattutto sui meccanismi che dovrebbero regolarne la variabilità, che si registrano le prime divergenze all'interno del gruppo di lavoro: i prezzi del mercato libero da adottare come riferimento sono, ovviamente, decisivi poiché è sostanzialmente applicando a questi valori una riduzione percentuale che verranno definiti i canoni concertati; l'ampiezza della fascia di variabilità è altrettanto importante, soprattutto perché, in assenza di efficaci strumenti di controllo, si rischia una concentrazione degli affitti attorno ai valori più elevati.

E nel corso di questa fase di dibattito che una parte delle organizzazioni (le più rappresentative a livello nazionale) decidono di proseguire da sole il confronto.

L'accordo, che viene siglato il 21 luglio 1999, prevede un'articolazione del territorio comunale in cinque zone omogenee (tre in centro storico, due in terraferma), all'interno delle quali

¹¹ Come base di discussione il Comune si avvale di uno specifico contributo del dott. Ezio Micelli su questi argomenti ("Il canone di affitto concertato ex L. 431/98 nel Comune di Venezia", giugno 1999).

vengono poi definite delle "zone di particolare pregio", e altre di "particolare degrado"; all'interno di ciascuna zona omogenea i valori dei canoni si suddividono in tre distinte subfasce, ciascuna con un valore minimo ed un valore massimo. Per stabilire in quale delle tre subfasce un certo alloggio si collochi, si prevede un complesso meccanismo di parametri relativi alle caratteristiche dell'alloggio (vedi allegato E). Come risulta dalla tabella di sintesi sui valori minimi e massimi dei canoni, per un alloggio di 80 mq. si va dal milione e 800 mila lire mensili come valore massimo della subfascia 3 della Zona Omogenea 1, alle 400 mila lire mensili come valore minimo della subfascia 1 della Zona Omogenea 5. Il campo di variabilità dei canoni, come si vede, è elevatissimo (attorno al 350%). Considerando ciascuna zona omogenea le oscillazioni fra valori minimi e massimi variano da un minimo del 62% (per la Zona Omogenea 4) ad un massimo del 117% (per la zona omogenea 2).

Ma poiché la collocazione fra valori minimi e massimi, a differenza della collocazione nelle subfasce, non è di fatto regolata, e quindi è sostanzialmente lasciata alla "libera contrattazione tra le parti", vale la pena di fare qualche considerazione anche riguardo ai valori massimi previsti per ciascuna zona e per ciascuna subfascia; per lo stesso alloggio-tipo di 80 mq. i valori degli affitti variano, nella Z.O. 1, fra un milione e 300 mila e un milione e 800 mila lire, nella Z.O. 2 fra le 866 mila e un milione e 233 mila lire, nella Z.O. 3 fra le 700 mila e un milione e 66 mila, nella Z.O. 4 fra le 666 mila e le 866 mila lire, ed infine, nella Z.O. 5, fra le 533 e le 800 mila lire.

Gli scarsi elementi finora a nostra disposizione, e i pochi mesi trascorsi dalla firma dell'accordo, ovviamente, non consentono ancora di tracciare un bilancio sull'applicazione dell'accordo stesso; quello che è possibile fare, in questo momento, è riportare le prime impressioni che in questo breve periodo di applicazione della legge si sono potute registrare.

Il primo elemento da considerare sembra essere l'interesse diffuso manifestato nei confronti dell'accordo, sia da parte degli inquilini, che da parte dei proprietari, unito ad una crescente domanda di informazione.

Nonostante il Comune abbia provveduto, da subito, a dotare gli Uffici Relazioni con il Pubblico di copie dell'accordo, accade che spesso, anche a causa della sua oggettiva complessità, anche altri Uffici Comunali, come quelli del Settore Casa, siano chiamati a fornire ulteriori chiarimenti.

Un certo numero di richieste di informazione pareva essere esplicitamente finalizzato all'effettiva firma di un contratto, e questo fa supporre che sia in fase di avvio un numero significativo di accordi; la maggior parte alla scadenza del precedente contratto, alcuni relativi

ad alloggi reimmessi sul mercato dopo un certo numero di anni (talvolta anche dopo l'effettuazione di lavori di manutenzione). Non c'è dubbio che i livelli dei canoni previsti dall'accordo, che in particolare in alcune zone, come si è visto, non si discostano di molto dai livelli del mercato libero, stiano giocando un ruolo decisivo rispetto all'interesse suscitato; tanto che anche le insoddisfazioni espresse inizialmente da parte della proprietà sulle insufficienti riduzioni previste per l'ICI¹², una volta fatti i conti, sembrano essere passate in secondo piano.

Da parte degli inquilini con sufficiente capacità economica, ovviamente, l'adesione al canone concertato appare comunque preferibile alla prospettiva dello sfratto per finita locazione, con tutte le incertezze che l'affacciarsi su un mercato abitativo come quello veneziano comporta. Per alcune fasce di domanda, inoltre, l'avvio (ormai prossimo, si spera) del Fondo per il Sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art.11 L.431/98) pare poter rappresentare una prospettiva di una certa importanza.

Qualche difficoltà è da segnalare per quanto riguarda l'esatta collocazione degli alloggi all'interno delle zone omogenee, soprattutto laddove si sono suddivisi al loro interno i quartieri, e nelle zone di confine: la non disponibilità della più recente cartografia sulle Microzone, con il riferimento ai Fogli ed alle Zone Catastali, non semplifica il problema.

Più rilevanti le difficoltà riscontrate nel collocare esattamente gli alloggi nelle tre subfasce secondo i criteri previsti: la macchinosità del meccanismo previsto, assieme alla generale complessità dell'accordo, sembrano addirittura, in qualche caso, scoraggiare l'adesione al canale concertato, o quantomeno rendere necessario il ricorso all'assistenza delle rispettive organizzazioni. In molti comuni, in sede di accordo, si è sottolineato come questa prima fase di applicazione della legge 431 non possa che considerarsi essenzialmente *di sperimentazione*; e non potrebbe essere diversamente, viste le novità che la recente normativa ha introdotto; con questa consapevolezza potrebbe essere utile, nei prossimi mesi, ad un anno dalla firma dell'accordo, sulla base dei dati che a quel punto avremo a disposizione, avviare un'analisi sugli effetti che la nuova legge sta producendo sul mercato, e da qui tentare un ragionamento sugli eventuali aggiustamenti da prendere in considerazione.

¹² Le Delibere Comunali sulle aliquote ICI fissano le seguenti quote: 4 per mille per le abitazioni adibite ad abitazione principale del proprietario; 5,8 per mille per le abitazioni concesse in affitto a norma dell'art.1 e 2 della Legge 431/98; 9 per mille per le abitazioni sfitte da almeno due anni; 7 per mille per tutte le restanti unità immobiliari.

DOCUMENTAZIONE

ACCORDO TERRITORIALE IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fanno parte dell'Accordo Territoriale, depositato in Comune di Venezia il 21 luglio 1999, i seguenti documenti (solo parzialmente riportati all'interno della presente Documentazione):

1. Contratti Agevolati;
2. Contratti Transitori Ordinari;
3. Contratti Transitori per Studenti Universitari;
4. Pattuizioni di carattere generale;
5. Allegato sub A): Planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle Microzone e delle Zone Omogenee;
6. Allegato sub B): Planimetria della Zona Omogenea 1 con l'indicazione della "Zona di particolare pregio";
7. Allegato sub C): Planimetria della Zona Omogenea 4 con l'indicazione della "Zona di particolare pregio";
8. Allegato sub A/1: Planimetria della Microzona 4 con l'indicazione della "Zona di particolare degrado";
9. Allegati D/1, D/2, D/3, D/4, D/5, con i valori minimi e massimi (in lire per metro quadro per anno) da attribuirsi agli alloggi ricadenti nelle cinque Zone Omogenee;
10. Allegato E), con i criteri per il posizionamento degli alloggi nelle subfasce previste dagli Allegati da D/1 a D/5;
11. Allegato F): Modello di Contratto di Locazione ad Uso Abitativo;
12. Allegato G): Tabella Oneri Accessori; ripartizione tra locatore e conduttore;
13. Allegato H): Modello di Contratto di Locazione ad Uso Abitativo di Natura Transitoria;
14. Allegato I) Modello di Contratto di Locazione di Natura Transitoria per le Esigenze Abitative degli Studenti Universitari.

1) CONTRATTI AGEVOLATI

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Venezia.

Il territorio del comune di Venezia, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in cinque "zone omogenee" così come risulta dalla legenda riportata sulla planimetria di zonizzazione che viene allegata al presente Accordo sub A).

Nella "zona omogenea 1", che comprende la microzona di San Marco —Dorsoduro est, viene individuata una zona di particolare pregio

costituita dall'area che nella planimetria allegata sub B) risulta individuata con tratteggio di colore rosso. Vengono altresì considerati inclusi in zona di particolare pregio:

- tutti gli immobili aventi affaccio sul Canal Grande;
- tutti gli immobili siti alle Zattere, nel tratto compreso tra Punta della Dogana ed il pontile S. Basegio con affaccio sul Canale della Giudecca.

Nella "zona omogenea 4" viene individuata una zona di particolare pregio costituita dall'area che nella planimetria allegata sub C) risulta individuata con tratteggio di colore rosso, in tale zona di particolare pregio si intendono altresì incluse le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio su via Felisati nel tratto evidenziato con contorno rosso nella suddetta planimetria.

Nella "zona omogenea 5" sono considerate ubicate in zona di particolare pregio le unità immobiliari site in edifici aventi accesso o affaccio a: Favaro Veneto su Piazza Pastrello e a Marghera su Piazza Mercato e su Piazza S. Antonio.

Nella "zona omogenea 5" viene individuata una zona di particolare degrado costituita da parte della microzona 4 (Terraferma - Area Industriale di Marghera) di cui alla planimetria allegata sub A); tale zona di particolare degrado viene individuata con contorno tratteggiato di colore bleu nello stralcio della citata planimetria costituente l'allegato A), stralcio che viene allegato al presente Accordo sub A/1).

In ciascuna delle 5 zone omogenee gli immobili che vi sono ubicati vengono suddivisi in tre subfasce secondo quanto nel prosieguo precisato, e per ciascuna delle tre subfasce vengono fissati i valori minimi e massimi; tali valori, espressi in lire al metro quadrato per anno, sono riportati negli allegati sub D/1, D/2, D/3, D/4, D/5.

Per le zone di particolare pregio sopra indicate i valori massimi di subfascia saranno così aumentati:

- *del 30% per gli immobili ubicati nel centro storico di Venezia, con esclusione peraltro delle unità immobiliari site al piano terra di edifici soggetti al fenomeno dell'acqua alta per i quali non siano stati posti in opera elementi strutturali atti ad evitare i disagi provocati da tale fenomeno, delle unità immobiliari con altezza inferiore a m. 2,50, e delle unità immobiliari ubicate al terzo piano o superiore site in edifici non serviti da ascensore, tale ultima esclusione non vale per le unità immobiliari ubicate agli ultimi piani con altana;*
- *del 20% per gli immobili ubicati nelle "zone omogenee 4 e 5".*

Per la zona di particolare degrado sopra indicata i valori minimi e massimi di subfascia

si intendono ridotti del 15%.

Si precisa che per gli alloggi ubicati in "zona omogenea 1" relativamente ai quali ricorra una delle seguenti peculiarità:

- altezza inferiore a m. l. 2,50;
- ubicazione al piano terreno, qualora la quota del terreno sia al disotto di m. 1,40 rispetto al livello medio mare e l'alloggio si trovi ubicato in edificio che non sia provvisto di elementi strutturali atti a porlo al riparo dal rischio di acqua alta;
- ubicazione al terzo piano o superiore sprovvisti di ascensore;

i valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 1", si intendono sostituiti dai valori minimi e massimi di subfascia previsti per la "zona omogenea 2". La collocazione di ciascuna unità immobiliare nella subfascia di competenza avverrà in base ai criteri previsti nell'allegato E).

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto, allegato F), recante altresì, come con il presente Accordo formalmente si conviene, le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi previsti negli allegati da D/1 a D/5, tenendo ovviamente conto sia delle precisazioni riportate nel seguente Accordo, che di quanto previsto nell'Allegato E).

Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le Organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella costituente l'Allegato G). I metri quadrati utili di ciascuna unità immobiliare sono calcolati in base alla superficie calpestabile con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Si precisa che le superfici accessorie verranno aggiunte alla superficie principale - come sopra calcolata — in base ai seguenti criteri:

- la superficie delle autorimesse singole (box) ed i posti macchina coperti verrà computata: - in ragione dell'85%, ove l'ubicazione sia nella Microzona 3 – Terraferma – con riferimento alla planimetria costituente l'Allegato A);
- in ragione del 60%, ove l'ubicazione sia nella Microzona 2 – Terraferma – con riferimento alla planimetria costituente l'Allegato A);
- in ragione del 40%, ove l'ubicazione sia nella Microzona 1 – Terraferma – con riferimento alla planimetria costituente l'Allegato A);
- per i posti macchina scoperti le percentuali sopra indicate vengono così modificate: - quella dell'85% viene ridotta al 50%;
- quella del 60% viene ridotta al 30%;
- quella del 40% viene ridotta al 25%;
- la superficie di balconi, terrazze, cantine ed

altri accessori simili verrà computata in ragione del 25%;

- la superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in uso esclusivo del conduttore verrà computata in ragione del 15%, fatta esclusione per i posti macchina scoperti per i quali vale quanto sopra detto;
- la superficie delle aree verdi di pertinenza dell'edificio dove si trova ubicata l'unità immobiliare oggetto della locazione verrà computata in ragione del 10% nella misura corrispondente alla quota di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto del contratto:

Si precisa che:

- per gli alloggi, la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta pari o inferiore a mq. 45, detta superficie si intenderà incrementata del 20%, fino al limite massimo di mq. 45;
- per gli alloggi la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta compresa tra 46 e 70 mq., detta superficie si intenderà incrementata del 10% fino al limite massimo di 70 mq.;
- per gli alloggi la cui superficie convenzionale, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 110, la superficie eccedente i 110 mq. si intenderà ridotta del 10%.

Il canone verrà quindi determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale calcolata ai sensi di quanto sopra.

Ove le singole parti contraenti concordino delle durate contrattuali superiori ai tre anni, i valori minimo e massimo riportati negli allegati da D/1 a D/5, integrati da quanto previsto nel presente Accordo e nell'Allegato E), si intendono così incrementati:

- del 2% se la durata è di quattro anni;
- del 4% se la durata è di cinque anni;
- del 6% se la durata è di sei anni o superiore.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lettera a) della Legge 431/98 i valori minimi e massimi previsti negli allegati da D/1 a D/5, così come integrati da quanto previsto nel presente Accordo e nell'Allegato E), si intendono incrementati del 15%, tale incremento è cumulabile con tutti gli altri incrementi previsti dal presente Accordo, fatta eccezione per gli incrementi previsti per gli immobili ubicati in zone considerate di particolare pregio.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi risultanti dagli allegati da D/1 a D/5, integrati secondo quanto previsto dal presente Accordo e dall'Allegato E), verranno ulteriormente aumentati del 15%. Detto incremento sarà elevato al 25% ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici. L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

SINTESI DELLA LEGENDA ALLEGATA ALLA PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE (Allegato A)

- | | |
|-----------------|---|
| Zona Omogenea 1 | • Venezia: San Marco / Dorsoduro est |
| Zona Omogenea 2 | • Venezia: San Polo / S.Croce / Cannaregio sud / Castello Ovest
• Lido: Piazzale S. Maria Elisabetta / Gran Viale / Area Casinò |
| Zona Omogenea 3 | • Venezia: Tronchetto / Marittima / San Giorgio / altre isole / Giudecca / Murano / Burano / Cannaregio nord / Dorsoduro ovest / Castello est
• Lido: S.Nicolò / Pellestrina / Alberoni / Malamocco / Aree periferiche di via S.Gallo Ca' Bianca |
| Zona Omogenea 4 | • Terraferma: Area Stazione - C.so del Popolo —Carpenedo — Asse Ferroviario Venezia — Trieste |
| Zona Omogenea 5 | • Terraferma: Aeroporto di Tessera / Asse verso Tessera — Catene — Marghera (escluso centro) / tutte le località minori e zone rurali / Marghera centro / Quartiere San Marco / Asse via Miranese Chirignago / Asse Castellana Zelarino / Favaro Veneto / Asse Terraglio / Area industriale di Marghera |

SINTESI DEGLI ALLEGATI DA D/1 A D/5**VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI PER ZONE OMOGENEE
(IN MIGLIAIA DI LIRE A MQ/ANNO)**

	Zona Om.1 Min.	Zona Om.1 Max.	Zona Om.2 Min.	Zona Om.2 Max.	Zona Om.3 Min.	Zona Om.3 Max.	Zona Om.4 Min.	Zona Om.4 Max.	Zona Om.5 Min.	Zona Om.5 Max.
Subfascia 1	140	195	85	130	75	105	80	100	60	80
Subfascia 2	195	235	130	160	105	130	100	115	80	105
Subfascia 3	235	270	160	185	130	160	115	130	105	120

**ALLEGATO E
CRITERI PER IL POSIZIONAMENTO DELLE
UNITÀ IMMOBILIARI NELLE SUBFASCE.**

Il posizionamento delle unità immobiliari oggetto dei singoli contratti di locazione in una delle tre subfasce previste dagli allegati da D/1 a D/5 avviene tenendo conto dei seguenti elementi:

ELEMENTI DI TIPO A)

- Impianto elettrico funzionante
- Impianto di acqua corrente funzionante
- Allacciamento alla rete del gas funzionante
- Impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) funzionante
- Bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aereazione meccanica
- Assenza di dichiarazione di antigienicità da parte della A.S.L.

ELEMENTI DI TIPO B)

- Autorimessa singola o posto auto coperto (singolo o in autorimessa comune)
- Cortile comune o area verde comune
- Cantina o magazzino
- Sottotetto o soffitta
- Terrazza o balcone
- Ascensore (per le unità immobiliari collocate al terzo piano e superiori)
- Posto auto scoperto (singolo o in zona comune)
- Locale adibito a cucina con almeno una finestra

- Impianti tecnologici di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto

ELEMENTI DI TIPO C)

- Area verde di pertinenza della singola unità
- Doppi servizi di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia), e con almeno una finestra o dispositivo di aereazione meccanica
- Ulteriore autorimessa singola, o posto auto coperto o scoperto oltre al primo sia singolo che in autorimessa od area comune
- Impianto di condizionamento
- Impianto sportivo di pertinenza dell'edificio
- Porta blindata
- Doppi vetri o doppi serramenti o vetrocamera
- Terrazza superiore ai 20 mq.
- Impianto videocitofonico

ELEMENTI DI TIPO D)

- Altana
- Riva d'acqua per l'edificio
- Altezza superiore a m. l. 3,20 su una superficie superiore al 50% dell'alloggio
- Presenza di affreschi, stucchi, bassorilievi di pregio all'interno dell'alloggio
- Assenza di rischio di acqua alta
- Affaccio esterno di pregio

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base del seguente criterio:

NELLA SUBFASCIA SUPERIORE DEBBONO ESSERE PRESENTI:

- Tutti gli elementi di tipo A)
- Almeno tre elementi di tipo B)
- Almeno due elementi tra quelli di tipo C) per gli immobili in terraferma
- Almeno due elementi tra quelli di tipo D) per gli immobili nel centro storico di Venezia o uno di quelli di tipo C) ed uno di quelli di tipo D)

NELLA FASCIA INTERMEDIA DEBBONO ESSERE PRESENTI:

- Almeno quattro elementi di tipo A), con presenza obbligatoria dell'impianto elettrico, di quello di acqua corrente e dell'allacciamento alla rete del gas o dell'allacciamento ad un serbatoio esterno del gas funzionanti
- Almeno tre elementi tra quelli tipo B) e C) per gli immobili in terraferma
- Almeno tre elementi tra quelli di tipo B), C), e D) per gli immobili in centro storico di Venezia

NELLA FASCIA INFERIORE:

- Quando mancano tre o più elementi tra quelli di tipo A)
- Se pur avendo quattro o più elementi di tipo A), hanno meno di tre elementi tra tutti quelli di tipo B), di tipo C), e di tipo D)
- In ogni caso se di tipologia catastale A5

Il riferimento alla tipologia catastale si intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Nel caso di unità immobiliari fatte oggetto, negli ultimi dieci anni, di intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la Dichiarazione in Comune di Inizio di Attività (D.I.A.), il valore massimo di ciascuna subfascia subirà un incremento del 10%.

Nel caso di unità immobiliare ultimata o ristrutturata da più di 30 anni il valore massimo subirà una riduzione del 10% con esclusione degli immobili situati nel centro storico di Venezia, intendendosi per tale: la Microzona 5 in Zona Omogenea 1, la Microzona 4 in Zona Omogenea 2, e le Microzone 2 e 3 in Zona Omogenea 3.

In caso di mancato allacciamento alla rete fognaria o in caso di assenza di altro sistema di smaltimento degli scarichi consentito dalla vigente normativa, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

Le parti contraenti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art.1 comma 4 del D.M. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

Qualora nel corso del rapporto di locazione, o nel biennio successivo, l'unità immobiliare oggetto della locazione o l'edificio dove essa è ubicata siano interessati da lavori di rilevante entità concordati tra locatore e conduttore, il locatore a partire dalla data di scadenza del biennio avrà diritto a pretendere, in aggiunta a quanto previsto dalla vigente normativa, che per il periodo fino all'effettivo rilascio dell'alloggio gli venga riconosciuto, rispetto al canone originariamente convenuto, una maggiorazione pari all'interesse legale sulle somme impiegate.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della subfascia di competenza ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

