

giugno  
1999

Quarto rapporto

# CASA

Comune di Venezia  
Assessorato alle Politiche Abitative

# **Quarto rapporto**

Il presente lavoro è stato coordinato e curato  
dalla società Sistema S.n.c.:  
Francesco Sbetti, Manuela Bertoldo, Elena  
Maggioni;  
da Anna Renzini  
*Assessorato Politiche Abitative*  
e da Robero Salvadego  
*Osservatorio Casa.*

Si ringraziano per la collaborazione:  
Ambra Dina *dell'Assessorato Urbanistica*;  
Armando Danella, Fabio Osetta e Irene Stabile  
*dell'Ufficio Legge Speciale*,  
Alessandro Perinelli, Alessandra Gattei e  
Maurizio Carlin  
*dell'Ufficio Contributi Legge Speciale*;  
*gli Uffici Casa di Venezia e Mestre*  
Sandro Lombardo  
*dell'Ufficio Statistica del Comune di Venezia*;  
Giuseppe Schinella e Marco Buranelli  
*dell'Assessorato Lavori Pubblici*;  
Luciano Capitanio  
*dell'Assessorato al Patrimonio*;  
Afro Massaro  
*dell'Assessorato Edilizia Privata*;  
Valerio Lastrucci dell'*UPPI*;  
Paolo Zanon dell'*ASPIV*;  
Mario Baroni dell'*ENEL*;  
Ezio Coppi dell'*Italgas*;  
Luigi Busanel. *FIAIP*

Elaborazione testi e impaginazione  
Francesco Callegari  
C.P.M. *Comune di Venezia*

Gli approfondimenti costituiscono delle sintesi  
di ricerche condotte dall'Osservatorio Casa  
nel corso del 1998:

A. Domande per il buono casa '97:  
un'indagine ai richiedenti  
*Sistema snc*

B. Gli interventi costruttivi  
*Anna Renzini*

C. Cambi di destinazione d'uso nel  
Centro Storico di Venezia  
*Sistema snc*

---

**VENEZIA, DALLE POLITICHE DELL'EMERGENZA ALLA  
COSTRUZIONE DEL MERCATO SOCIALE DELL'AFFITTO**  
Giuseppe Santillo *Assessore alle Politiche Abitative*

**INDICE**

**PARTE PRIMA: MONITOR**

**1. I PROCESSI DEMOGRAFICI DEGLI ANNI '90**

**2. MODELLO D'USO DELLE ABITAZIONI A VENEZIA**

**3. LA DOMANDA ABITATIVA**

**4. L'OFFERTA**

**5. IL MERCATO IMMOBILIARE**

**PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI**

**A. DOMANDE PER IL BUONO CASA '97: UN'INDAGINE SUI RICHIEDENTI**

**B. GLI INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE IN CORSO**

**C. I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO NEL CENTRO STORICO  
DI VENEZIA**

# VENEZIA, DALLE POLITICHE DELLA EMERGENZA ALLA COSTRUZIONE DEL MERCATO SOCIALE DELL'AFFITTO

## 1. L'emergenza

L'emergenza casa a Venezia, almeno per ora, è finita: questo è indiscutibilmente vero. Quando parliamo di "emergenza" ci riferiamo, ovviamente, solo alle punte della sofferenza abitativa: ai senza tetto, agli sfrattati, alle aree sociali più disagiate; a queste fasce, negli ultimi anni, si è garantita una risposta: o l'offerta di un alloggio pubblico, o il sostegno economico all'affitto, o gli incentivi all'acquisto, o l'offerta di una casa a prezzo calmierato etc., a seconda dell'area del disagio abitativo. Affrontare quest'emergenza non è stata certamente una facile impresa, ed ha richiesto sia consistenti risorse finanziarie straordinarie, sia uno sforzo riorganizzativo nella gestione comunale del problema abitativo. Nell'ultimo quinquennio sono stati complessivamente spesi circa 500 miliardi tra investimenti del bilancio ordinario, finanziamenti di Legge Speciale e fondi dello Stato per l'edilizia residenziale. Con queste risorse sono stati acquistati e recuperati 1200 alloggi pubblici, altri mille sono stati ristrutturati, mille buoni casa della Legge Speciale sono stati distribuiti a giovani coppie e famiglie sfrattate per l'acquisto della prima casa, cinquemila alloggi privati hanno usufruito del sostegno della Legge Speciale per ristrutturazioni e risanamenti delle strutture e degli interni, nell'ultimo periodo si sono distribuiti annualmente sostegni all'affitto a circa duecento famiglie, e sono state assegnate in media 300 case pubbliche a famiglie sfrattate o in graduatorie di legge per gli alloggi popolari. Le funzioni e le competenze della gestione comunale sono state ampliate e riformate radicalmente, basti pensare ai nuovi servizi istituiti: il servizio tecnico per le manutenzioni e le ristrutturazioni, il servizio sociale per la gestione delle aree del disagio, il lavoro dell'Osservatorio Casa per le analisi della situazione e delle politiche abitative, etc. Anche se l'emergenza casa è finita, però, i problemi della residenza a Venezia non solo persistono, ma tendono ancora ad aggravarsi, così come emerge dalle constatazioni elencate di seguito.

## 2. Le dinamiche demografiche

Per una comprensione di fondo dei problemi della residenza, in particolare nel Centro Storico, è utile riflettere sui movimenti demografici dell'ultimo decennio. Già da una prima analisi dei dati relativi a quest'area emerge subito la diversa dinamica che ha caratterizzato negli anni novanta il saldo naturale (che esprime la differenza tra nascite e decessi) da una parte, e il saldo migratorio (che esprime la differenza tra immigrati ed emigrati) dall'altra. Confrontando i dati dei primi tre trienni degli anni novanta, infatti, si nota come il

saldo naturale si mantiene negativo, con valori costantemente sopra le duemila unità<sup>1</sup>, e questo nonostante il calo complessivo della popolazione che, negli anni presi in considerazione, è di circa diecimila abitanti<sup>2</sup>. Il saldo migratorio, invece, pur continuando ad essere negativo, si ridimensiona fortemente<sup>3</sup>. Infatti è vero che negli anni 1990-98 il calo della popolazione nel Centro Storico è stato di circa 10.000 abitanti<sup>4</sup>, ma mentre nel primo triennio il calo è dovuto per circa metà al saldo naturale e per metà al saldo migratorio, e nel secondo triennio il saldo naturale incide per il 60%, nell'ultimo triennio il calo demografico è dovuto solo per un terzo alle migrazioni dal Centro Storico, mentre per i restanti due terzi è dipendente dal saldo naturale negativo. Esce quindi confermata da questi dati la tesi, già avanzata, per cui il calo della popolazione non è più causato tanto dall'esodo verso la Terraferma, ma è dovuto prevalentemente al saldo naturale negativo. Se poi guardiamo la struttura del saldo naturale in Centro Storico, confrontandola con quella della vicina Terraferma, è facile notare che l'indice di natalità per mille abitanti in Centro Storico è più basso, ma solo di poco, rispetto alla Terraferma, (si oscilla tra il 6 e il 7%), mentre sono i valori dell'indice di mortalità che si discostano notevolmente tra Venezia e Mestre, e che fanno la differenza. Mentre l'indice di mortalità annuale, che diventa ovviamente anche un indice dell'invecchiamento della popolazione, in Terraferma è del 10 per mille, a Venezia raggiunge il valore del 16 per mille. Vale a dire che, a causa dell'età della popolazione, in Centro Storico i decessi sono il 60% in più rispetto alla Terraferma.

## 3. Il modello d'uso del patrimonio abitativo.

Le dinamiche demografiche vanno messe in relazione con alcune osservazioni sui modi d'uso del patrimonio residenziale veneziano: la lettura dei dati conferma tra l'altro un uso del Centro Storico allineato con quanto accade negli altri centri storici delle città d'arte italiane. Le abitazioni, complessivamente, sono oltre 138.000 (e non sono poche, per una città sotto

<sup>1</sup> Meno 2227 nel primo triennio 1990-92, meno 2205 nel secondo triennio 1993-95, meno 2143 nell'ultimo triennio 1996-98.

<sup>2</sup> Si passa da 78.165 abitanti nel 1990 a 67.838 abitanti nel 1998.

<sup>3</sup> Si passa da meno 2101 abitanti nel primo triennio, a meno 1399 abitanti nel secondo, a meno 1139 nell'ultimo.

<sup>4</sup> Analizzando i tre trienni già presi in considerazione, abbiamo in valori assoluti meno 4328 abitanti nel primo triennio, meno 3499 nel secondo, e meno 3282 nel terzo.

i 300.000 abitanti). In Terraferma il 77% delle abitazioni sono occupate continuativamente e usate secondo un modello ordinario, con “normali” consumi delle utenze di elettricità, acqua e gas. In Centro Storico invece solo il 70% delle abitazioni può essere ricondotto a questa normalità, segno evidente di un uso più diversificato del patrimonio veneziano rispetto a quello mestriano. Sempre in Terraferma, i consumi delle utenze di 12.000 nuclei familiari, all’incirca il 16% delle famiglie residenti, sono inferiori ad un settimo della media dei consumi. Qui, ovviamente, si colloca l’area estrema del disagio sociale. A riprova che le povertà si annidano soprattutto nelle periferie urbane, è utile notare che le abitazioni soggette a bassi consumi scendono nel Centro Storico all’11%, coinvolgendo comunque 4.600 famiglie. Ma i dati più significativi del Centro Storico, ai fini di un discorso sulla residenza, riguardano altri due parametri: le abitazioni occupate saltuariamente dai non residenti e le abitazioni non occupate, cioè gli alloggi vuoti con le utenze del tutto disattivate. Le abitazioni dei non residenti sottoutilizzate (i consumi sono meno di un settimo della media) sono a Venezia quasi il 10%, mentre a Mestre sono il 2,5%. Si tratta, in Centro Storico, di quasi 4.000 alloggi adibiti, per lo più, al consumo turistico, come seconde case, per poche settimane all’anno. Gli alloggi vuoti con le utenze disattivate, a Venezia, sono il 9% del patrimonio abitativo, equivalente a 3640 alloggi, mentre a Mestre sono percentualmente solo la metà, e precisamente il 4,8%. Questi due dati, già da soli, esprimono bene alcune importanti specificità del Centro Storico per quanto riguarda l’uso del patrimonio residenziale e il funzionamento del mercato abitativo.

Anche le dinamiche di questi indicatori registrate nell’ultimo biennio sono molto significative: nel centro storico diminuisce il numero delle abitazioni con consumi normali, mentre aumentano le abitazioni con bassi consumi, dove sono situate le aree del disagio sociale; ma il dato più importante riguarda le abitazioni occupate saltuariamente come seconde case, che aumentano del 10% nell’ultimo biennio, e gli alloggi vuoti, che aumentano fino al 20% rispetto al valore registrato appena due anni prima. Questi sono dati che possono segnare il declino o forse un definitivo mutamento del Centro Storico veneziano.

#### **4. Nuove politiche abitative per il Centro Storico Veneziano**

L’intervento pubblico messo in campo dal Comune di Venezia negli ultimi decenni ha assunto un carattere prevalentemente difensivo

ed assistenziale, contribuendo, probabilmente, a frenare l’esodo e la caduta demografica, ma senza poter invertire la tendenza generale alla perdita di abitanti e all’invecchiamento della popolazione. Del resto, il calo della popolazione nei centri storici italiani è un fenomeno generalizzato, e finanche più marcato nelle altre città rispetto a Venezia. Per ridurre l’esodo e limitare i danni demografici dovuti all’età della popolazione, è ancora vero che noi dobbiamo in primo luogo favorire l’insediamento di fasce giovani di popolazione, contrastare il fenomeno negativo delle case vuote per ampliare il patrimonio abitativo offerto sul mercato, offrire case pubbliche per le famiglie sfrattate che non sono in grado di misurarsi autonomamente con il mercato libero. Ma i nodi strategici di fondo per rispondere al declino e al definitivo mutamento del Centro Storico veneziano sono in realtà altri, e riguardano ruoli e funzioni della città storica, e la sua capacità di attrarre nuova vita sociale nel complesso delle relazioni esistenti nel sistema metropolitano di Venezia. Per questo occorrono almeno tre condizioni: che vecchie e nuove funzioni economiche e culturali, strategiche per il futuro, si rafforzino e si insedino nel tessuto fisico della città; che, pur considerando le specificità esistenti nel Centro Storico, la vita sociale e suoi costi non presentino gap eccessivi rispetto alla terraferma; che la mobilità interna e gli accessi dalla Terraferma siano compatibili con la vita sociale metropolitana. Perché è solo all’interno di un governo complessivo del destino sociale della città che ritrovano senso sia le politiche abitative in senso stretto che le novità più significative, e tra queste la costruzione, nei prossimi anni, di un mercato sociale dell’affitto attraverso la costituzione di una “Social Housing Agency”. Finora gli strumenti tradizionali delle politiche abitative si sono fondati da una parte sulla gestione del patrimonio pubblico, dall’altra sui fondi della Legge Speciale destinati alla residenza. Ma le risorse ancora disponibili in questo settore sono modeste, e buona parte di esse dovranno comunque essere impiegate per le politiche dell’emergenza, ed è quindi improbabile che si possa incidere per questa via sulle dinamiche demografiche ed abitative. D’altra parte la Legge Speciale, nel settore della residenza, è ancora ampiamente utilizzata per facilitare l’accesso alla proprietà della prima casa, anche se al riguardo si è più volte sottolineato come lo sviluppo della quota di popolazione proprietaria della propria abitazione non sia in grado di incidere significativamente sul disagio abitativo. Probabilmente è più interessante, a questo proposito, l’uso degli incentivi della Legge Speciale per ristrutturare gli alloggi vuoti e degradati, e spingerli sul mercato dell’affitto. Ma se vogliamo effettivamente incidere sui problemi della residenza, accanto alle politiche

tradizionali di acquisti e incentivi, è indispensabile affrontare fin d'ora anche un altro nodo di fondo delle politiche abitative, e cioè l'ampliamento del mercato dell'affitto a canone sostenibile. Costruire un sistema di convenienze all'affitto, sia per la proprietà, sia per i cittadini che hanno bisogno di un alloggio, è la vera sfida alla quale si deve rispondere anche attraverso le politiche pubbliche.

Tra il libero mercato dell'affitto, che spesso presenta prezzi inaccessibili, e gli alloggi di edilizia pubblica residenziale, riservati ai ceti sociali più indigenti, è necessario costruire un terzo settore, dell'affitto sociale, con un canone convenzionato intermedio tra canone di mercato e canone popolare. Lo sforzo sul quale occorre concentrarsi oggi è la costruzione di una politica per il "social housing", per un "mercato sociale" della casa che, sul modello delle esperienze europee più avanzate, si rivolga ai ceti sociali con redditi medi e medio-bassi, in grado di sopportare un affitto medio di sei-settecentomila lire mensili. Raggiungere l'obiettivo di dare risposta ai ceti intermedi significa inoltre rendere possibili politiche mirate e flessibili nei confronti delle diverse fasce di reddito che compongono la domanda: per un verso si svincola da obblighi sociali il funzionamento del mercato libero, che diventa il luogo di contrattazione dei ceti con reddito sostenuto; sul versante opposto si concentreranno le risorse proprie dell'edilizia residenziale pubblica, destinata ai ceti caratterizzati da maggior disagio sociale e abitativo.

Quali risorse, quali convenienze e quali strumenti è allora possibile attivare per costituire il mercato sociale dell'affitto?

Sul piano delle risorse è realistico pensare di mettere insieme alcune migliaia di alloggi, costituiti sia dalle proprietà comunali e di altri enti pubblici (come l'IRE, l'Elemsinier, etc.), sia da privati che intendano entrare nel sistema del mercato sociale. Sul piano delle convenienze, invece, è chiaro che il mercato sociale dell'affitto deve garantire da una parte una redditività accettabile, dall'altra una gestione ed una manutenzione ineccepibili degli immobili messi a disposizione.

Alla proprietà privata che entra nel mercato sociale, inoltre, va data assoluta certezza sui tempi di rilascio dell'alloggio, libero da vincoli e persone, nel caso di destinazione ad altro utilizzo. Sul piano strumentale, infine, la gestione del mercato sociale dell'affitto, sia perché siamo in presenza di soggetti giuridici diversi che partecipano alla costruzione del parco alloggi, sia per i compiti che ne deriveranno, necessariamente dovrà assumere la forma giuridica della società per azioni.

Il carattere privatistico del nuovo soggetto non deve preoccupare più di tanto, purchè da una parte siano ben chiari i compiti e le finalità

affidate a questa "Social Housing Agency", dall'altra si riaffermi con decisione il fatto che le scelte di politica abitativa dovranno restare ben salde nelle mani di chi detiene le responsabilità di governo della Città.

*Giuseppe Santillo*

---

## **PARTE PRIMA : MONITOR**

**PROCESSI  
DEMOGRAFICI  
DEGLI  
ANNI '90**

Nel periodo intercorso dal 1990 al 1998 la popolazione del comune di Venezia è calata ulteriormente di 26.175 unità, pari all'8,2%; il calo come nei periodi precedenti non è stato

omogeneo in tutto il territorio comunale ma ha inciso in termini percentuali in misura maggiore nel Centro Storico dove la popolazione è calata dal 13,2% pari al 40% dell'intero comune (Tab.1).

**Tab. 1 - Movimento demografico nel Comune di Venezia 1990-1998**

<b>Centro Storico</b>							
Anni	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Popolazione residente 31.12
1990	471	1 160	-689	1 461	2 094	-633	78 165
1991	455	1 252	-797	1 329	2 053	-724	76 644
1992	444	1 185	-741	1 477	2 221	-744	75 159
1993	406	1 151	-745	1 654	2 144	-490	73 149
1994	392	1 111	-719	1 490	2 047	-557	72 037
1995	383	1 032	-649	1 646	1 993	-347	71 053
1996	418	1 114	-696	1 516	1 994	-478	69 906
1997	380	1 182	-802	1 517	2 043	-526	68 600
1998	442	1 087	-645	1 677	1 812	-135	67 838

  

<b>Estuario</b>							
Anni	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Popolazione residente 31.12
1990	328	494	-166	863	906	-43	47 271
1991	328	526	-198	858	874	-16	47 057
1992	296	483	-187	913	872	41	46 911
1993	308	468	-160	874	902	-28	46 448
1994	289	551	-262	760	823	-63	46 186
1995	317	524	-207	781	931	-150	45 840
1996	314	477	-163	856	877	-21	45 651
1997	320	538	-218	851	915	-64	45 382
1998	322	488	-166	706	870	-164	45 063

  

<b>Terraferma</b>							
Anni	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Popolazione residente 31.12
1990	1 247	1 771	-524	3 019	4 199	-1 180	192 270
1991	1 238	1 766	-528	2 491	4 097	-1 606	190 136
1992	1 209	1 787	-578	2 764	4 539	-1 775	187 782
1993	1 189	1 847	-658	3 038	4 676	-1 638	184 885
1994	1 143	1 767	-624	3 245	4 349	-1 104	183 294
1995	1 220	1 853	-633	3 308	3 910	-602	182 072
1996	1 228	1 866	-638	3 420	3 964	-544	180 899
1997	1 310	1 880	-570	3 310	3 926	-616	179 745
1998	1 309	1 811	-502	3 409	4 060	-651	178 630

  

<b>Totale Comune</b>							
Anni	Nati vivi	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Popolazione residente 31.12
1990	2 046	3 425	-1 379	5 323	7 199	-1 856	317 837
1991	2 021	3 544	-1 523	4 678	7 024	-2 346	313 967
1992	1 949	3 455	-1 506	5 154	7 632	-2 478	309 982
1993	1 903	3 466	-1 563	5 566	7 722	-2 156	304 486
1994	1 824	3 429	-1 605	5 495	7 219	-1 724	301 529
1995	1 920	3 409	-1 489	5 735	6 834	-1 099	298 967
1996	1 960	3 457	-1 497	57 92	6 835	-1 043	296 459
1997	2 010	3 600	-1 590	5 678	6 884	-1 206	293 731
1998	2 073	3 386	-1 313	5 792	6 742	-950	291 531

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ufficio Statistica Comune di Venezia

Il calo della popolazione non rappresenta però una prerogativa di Venezia, coinvolge infatti l'intero Paese ed in particolare le aree urbane del centro nord. Un confronto tra Venezia, Bologna e Firenze, città di mediogrande dimensione con presenza turistica e universitaria, evidenzia come nel periodo 1982 - 1996 i processi demografici (nati-morti-immigrati-emigrati) siano stati sostanzialmente analoghi, così come gli esiti che si assestano su di un calo che oscilla tra il 13% e il 15%. A Venezia però il saldo migratorio contribuisce in misura più consistente di quello naturale al calo della popolazione determinando modificazioni rilevanti nella struttura delle classi d'età e della composizione della famiglia: i nuclei unipersonali crescono dal 1981 al 1991 del 31,5% contro il 16,1% di Bologna e il 17,3% di Firenze. Le dinamiche demografiche presentano quindi delle costanti ma anche delle specificità locali che necessitano di letture attente e disaggregate poiché anche piccoli scostamenti tendenziali possono essere significativi rispetto a continuità o discontinuità.

Le macro tendenze evidenziate sono riferibili:

- al basso indice di natalità che interessa tutto il comune, ma in particolare il Centro Storico;
- all'elevato indice di mortalità del Centro Storico, superiore di 6 punti per 1000 rispetto alla Terraferma;
- alla costante prevalenza degli emigrati sugli immigrati fenomeno questo che interessa tutto il comune;
- all'incidenza determinante del saldo naturale sul calo della popolazione.

A fianco di questi processi già presenti negli anni '80 assumono rilevanza, anche se per ora solo tendenziale, alcuni indicatori che sembrano segnare l'arresto di un ciclo e l'avvio di nuove dinamiche.

Per quanto riguarda il Centro Storico, a fronte di un tasso di mortalità per 1000 abitanti sempre alto (conseguente alla elevata percentuale di anziani) si registra una progressiva, anche se lenta, crescita di quello di natalità, che nel 1998 raggiunge il valore più alto degli anni '90 pari a 6,5 per 1000 abitanti, avvicinandosi a quello della Terraferma. A fianco di questo fenomeno assolutamente determinante nel calo della popolazione, spesso impropriamente definito come "esodo", si assiste ad una riduzione del saldo migratorio imputabile ad un aumento assoluto e relativo delle persone che vengono ad abitare nella città insulare (da 18,7 a 24,7 immigrati per 1000 abitanti) mentre le fuoriuscite restano sostanzialmente costanti e pari a circa 28 per 1000.

L'insieme di questi indicatori risulta maggiormente positivo nell'ultimo periodo e nell'ultimo anno in particolare.

Nella Terraferma si assiste ad una dinamica che presenta le stesse caratteristiche tendenziali

anche se, in ragione di un minore divario tra nati e morti, i processi migratori rappresentano la spiegazione principale del calo della popolazione (Tab.2).

La struttura della città, divisa anche fisicamente tra Centro Storico, Terraferma ed Estuario ha sempre imposto, nel valutare i flussi di immigrati e emigrati, di considerare non solo quanti si trasferiscono e provengono da fuori comune, ma anche quanti cambiano residenza nelle diverse parti della città.

Per approfondire queste dinamiche i valori prima considerati sono stati scomposti tra immigrati/emigrati esterni (con altri comuni) e interni (con le altre parti del comune).

Tale disaggregazione evidenzia per tutti gli anni novanta e per tutte le tre aree del comune, una prevalenza di quanti vanno e provengono da altri comuni rispetto gli spostamenti interni. Va evidenziato comunque come, per quanto riguarda il Centro Storico, sia particolarmente elevata la quota di immigrati interni (14,3 per 1000 abitanti) che si dirigono verso la Terraferma mentre viceversa la stessa quota di emigrazione dalla Terraferma verso il Centro Storico e l'Estuario è molto ridotta (2,3 per 1000) (Tab.3).

**Tab.2 - Indici demografici medi nei trienni 90-92, 93-95, 96-98, (per 1000 abitanti)**

<b>Centro Storico</b>				
Anni	Indice di natalità	Indice di mortalità	Indice di immigrazione	indice di emigrazione
1990-1992	5.9	15.6	18.6	27.6
1993-1995	5.4	15.2	22.2	28.6
1996-1998	6.0	16.4	22.8	28.3

  

<b>Estuario</b>				
Anni	Indice di natalità	Indice di mortalità	Indice di immigrazione	indice di emigrazione
1990-1992	6.9	10.6	18.7	18.8
1993-1995	6.6	11.2	17.4	19.2
1996-1998	7.0	11.0	17.7	19.6

  

<b>Terraferma</b>				
Anni	Indice di natalità	Indice di mortalità	Indice di immigrazione	indice di emigrazione
1990-1992	6.5	9.3	14.5	22.5
1993-1995	6.4	9.9	17.4	23.5
1996-1998	7.1	10.3	18.8	22.1

  

<b>Totale Comune</b>				
Anni	Indice di natalità	Indice di mortalità	Indice di immigrazione	indice di emigrazione
1990-1992	6,4	11,8	17,3	23,0
1993-1995	6,1	12,1	19,0	23,8
1996-1998	6,7	12,6	19,8	23,3

**Tab.3 - Indici medi di immigrazione e emigrazione 1990-1998 per 1000 abitanti**

	Indice di immigrazione esterna	Indice di immigrazione interna	Indice di emigrazione esterna	Indice di emigrazione interna
Centro Storico	13.2	7.7	13.9	14.3
Estuario	8.3	9.7	10.5	8.7
Terraferma	12.2	4.6	20.4	2.3
Totale Comune	11.2	7.3	14.9	8.4

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ufficio Statistica Comune di Venezia

## 2. MODELLO D'USO DELLE ABITAZIONI A VENEZIA

Nel corso del lavoro dell'Osservatorio Casa, una specifica attenzione è stata sempre posta alla lettura ed alla interpretazione dei modelli d'uso del patrimonio abitativo. La struttura della città, interessata contemporaneamente da intensi usi turistici e studenteschi, dalla presenza di un patrimonio non utilizzato perché degradato, oltre che da varie pressioni tipiche delle aree urbane, quali i fenomeni di cambio d'uso a destinazione terziaria, ha indotto a non accontentarsi della "generica" valutazione, fatta in occasione del censimento, che definisce la quota di "abitazioni non utilizzate".

Attraverso le ricerche effettuate gli anni scorsi e riferite al 1995 e 1996 l'Osservatorio Casa ha ipotizzato una diversa scomposizione del patrimonio residenziale ed ha individuato, a fianco della quota stabilmente utilizzata, quelle che abbiamo definito: case vuote, case inutilizzate, seconde case.

I dati messi a disposizione delle aziende erogatrici di servizi hanno consentito di pervenire alla costruzione di un modello interpretativo, dove le più importanti informazioni sono riferite a:

- la titolarità del contratto, se sia intestato ad una famiglia residente o ad un utente non residente;
- il livello di "consumi" assumendo 1/7 della media come la soglia sotto la quale si sia in presenza di bassi consumi<sup>5</sup>.

L'indagine sulle utenze e sui consumi di servizi a rete riferita al 1997, disponendo di verifiche rispetto agli anni precedenti e soprattutto attraverso nuove informazioni messe a disposizione da parte dell'ENEL, ha consentito di rendere più precisa la lettura dei dati e di approfondire alcune valutazioni sulle dinamiche in atto.

Il numero complessivo delle utenze, attive e non attive, che rappresentano le abitazioni, corrisponde a circa 138.000 unità.

La stima del modello d'uso delle abitazioni nel comune di Venezia si basa sull'intensità dell'utilizzo dei servizi a rete. I consumi di energia elettrica, acqua e gas di chi occupa raramente l'alloggio sono inferiori al consumo "normale" e sono stati dunque utilizzati come indicatori del grado di utilizzo delle abitazioni. Gli utenti possono essere raggruppati in cinque insiemi (Tab.4).

Il primo è costituito da quelli con consumi superiori ad oltre 1/7 alla media, che, indipendentemente dal fatto di essere residenti o non residenti, occupano stabilmente l'abitazione. Questo gruppo rappresenta quindi le abitazioni occupate e corrisponde a 102.800 unità (circa il 74% del totale).

Il secondo è formato dagli utenti residenti (iscritti all'anagrafe) con bassi consumi e corrisponde sia a fasce di povertà e di sottoutilizzo dei servizi legato alle condizioni economiche delle famiglie sia a bassi consumi

determinati da usi saltuari della casa (lavorano e/o vivono in altre città). Questo gruppo è composto da 19.600 utenze, che costituiscono il 14,2% del totale.

Il terzo è costituito dagli utenti non residenti con bassi consumi che occupano l'abitazione occasionalmente che corrisponde a 7.600 unità circa.

Le utenze disattivate, che corrispondono alle abitazioni non occupate, sono 8.080 in tutto il comune, il 5,9% del patrimonio edilizio abitativo.

Il quarto gruppo, più di 4.000, è costituito dalle abitazioni disattivate da almeno 5 anni.

Il quinto gruppo, 3.960, comprende le abitazioni disattivate da più di cinque anni e rappresenta quindi la quota di case che prima di essere abitate nuovamente necessita probabilmente di ristrutturazione.

Attraverso l'analisi dei dati così interpretati, si possono individuare i fenomeni più rilevanti che caratterizzano il modello d'uso dello stock abitativo alla fine degli anni '90. Alcuni di questi, quali la diffusione delle utenze a bassi consumi e la crescita delle utenze disattivate, pur manifestandosi in maniera diversa nelle singole zone territoriali interessano tutta la città.

Il fenomeno più rilevante dal punto di vista quantitativo, è la consistenza delle abitazioni occupate da famiglie residenti che consumano meno di 1/7 della media, cioè famiglie che attivano comportamenti di forte risparmio nei consumi di energia o che utilizzano saltuariamente l'abitazione. Non risulta possibile distinguere le due condizioni anche se, le analisi sulla povertà condotte dall'Osservatorio Casa<sup>6</sup> e gli indicatori demografici (nel 39,6% delle famiglie non c'è nemmeno un componente in posizione professionale ed il 36% dei

capofamiglia ha più di 65 anni)<sup>7</sup> consentono di affermare che esiste un consistente segmento di popolazione che mantiene i consumi al di sotto della media per problemi di reddito. Il fenomeno si manifesta con maggiore intensità in Terraferma. A Mestre e Marghera infatti le utenze di residenti con bassi consumi sono 12.100, pari al 16% del totale, mentre in Centro Storico sono 4.600, poco più dell'11%.

Il secondo fenomeno comune a tutta la città è rappresentato dalla crescita delle utenze disattivate, che rappresentano le abitazioni non occupate. Alla fine del 1997 le abitazioni vuote sono circa 8.000, di cui: 3.640 in Centro Storico,

<sup>5</sup> La soglia è stata scelta in funzione dei consumi medi degli utenti Enel (circa 2000 Kwh annui) e corrisponde a circa 300 kwh annuali

<sup>6</sup> Osservatorio Casa del Comune di Venezia  
Povertà e disagio abitativo a Venezia,  
Venezia 1997

<sup>7</sup> Osservatorio Casa del Comune di Venezia Le famiglie veneziane: cambiamenti e mobilità residenziale, Venezia 1998

3.700 in Terraferma e 740 nell'Estuario. La crescita delle utenze disattivate corrisponde a più di 700 unità in tutto il comune, pari ad un incremento percentuale del 9,9% in soli 2 anni. Altri fenomeni sono invece specifica caratteristica di singole parti della città. Il peso degli indicatori dell'uso temporaneo differenzia il Centro Storico e l'Estuario dalla Terraferma, mentre il peso del vuoto contraddistingue l'uso del patrimonio abitativo della città insulare da quello delle altre zone.

Nel Centro Storico, infatti, le abitazioni occupate a tempo pieno sono meno numerose, in termini percentuali, che nelle altre parti della città. Quelle con contratto di fornitura da seconda casa e consumi inferiori ad un settimo della media sono invece più numerose, circa 3.800, pari al 9,4% del totale. A questo proposito è interessante osservare che il peso delle abitazioni fortemente sottoutilizzate sul totale delle abitazioni in Centro Storico è pressoché equivalente a quello che si rileva

**Tab.4 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia nel 1997  
(valori assoluti e percentuali)**

	Centro Storico	Estuario	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente ovvero utenti residenti e non residenti che consumano oltre 1/7 della media	28.200 70,1	16.000 73,9	58.600 76,8	102.800 74,4
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenze residenti che consumano meno di 1/7 della media	4.600 11,4	2.900 13,4	12.100 15,9	19.600 14,2
Abitazioni sottoutilizzate, ovvero utenze non residenti che consumano meno di 1/7 della media	3.800 9,4	2.000 9,2	1.900 2,5	7.700 5,6
Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni	1.830 4,5	290 1,3	2.000 2,6	4.120 3,0
Abitazioni degradate, ovvero utenze disattivate da più di cinque anni	1.810 4,5	450 2,1	1.700 2,2	3.960 2,9
<b>Totali</b>	<b>40.240 100,0</b>	<b>21.640 100,0</b>	<b>76.300 100,0</b>	<b>138.180 100,0</b>

**Tab.5 - Intensità\* d'uso delle abitazioni nel Comune di Venezia (1997)**

	Centro Storico	Estuario	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente ovvero utenti residenti e non residenti con consumi superiori di oltre 1/7 alla media	86,4	87,0	77,8	76,1
Di cui: abitazioni occupate continuativamente intestate a non residenti	13,5	5,4	1,6	5,2
Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenze residenti che consumano meno di 1/7 della media	14,1	15,8	16,1	15,5
Abitazioni sottoutilizzate, ovvero utenze non residenti che consumano meno di 1/7 della media	11,6	10,9	2,5	6,1
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 cinque anni	5,5	2,4	2,3	3,1
<b>Totali</b>	<b>123,3</b>	<b>117,7</b>	<b>101,2</b>	<b>109,3</b>

\* rapporto tra contratti di fornitura e famiglie residenti

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

nell'Estuario. Caratteristica saliente del Centro Storico, invece, è la rilevanza delle abitazioni non occupate che sono 3.640, circa la metà è inutilizzata da più di cinque anni.

L'Estuario è contraddistinto dal peso percentuale delle seconde case sottoutilizzate (2.000 circa su di un totale di più di 21.000 alloggi) e dalla ridotta consistenza del numero di abitazioni non occupate (740). A questo proposito è interessante osservare che le abitazioni non occupate da meno di cinque anni sono un numero molto ristretto, mentre quelle presumibilmente degradate, perché vuote da più di cinque anni sono il 62% del totale delle seconde case.

La Terraferma si caratterizza per l'intensità dell'uso del patrimonio abitativo, per la consistenza del numero di alloggi occupati da famiglie che limitano molto i consumi, e per la ridotta presenza di seconde case sottoutilizzate (solo il 2,2% del totale). In relazione alle abitazioni non occupate, nonostante la crescita del segmento nei due anni sia stata molto consistente in termini percentuali, si osserva che il loro peso sul totale risulta ancora molto limitato (5,9% circa).

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 (Tab.5). 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 117.

In Centro Storico si rilevano valori dell'indice di intensità superiori a quelli della Terraferma per tutte le componenti del modello d'uso: gli usi continuativi, il sottoutilizzo e il vuoto. I fruitori della città sono sia residenti, sia cittadini che vi abitano stabilmente senza avere la "sede legale", sia cittadini temporanei. Ciò che fa la differenza sono le abitazioni con contratto per seconda casa, sia nei casi in cui vengono utilizzate temporaneamente, sia che vengano utilizzate continuativamente. A Venezia, infatti, si registrano 86,4 abitazioni occupate stabilmente ogni 100 famiglie residenti (delle quali 13,5 sono intestate a non residenti), mentre a Mestre se ne trovano 77,8 (e solo 1,6 intestate a non residenti); 11,6 abitazioni sottoutilizzate ogni 100 famiglie residenti (a Mestre sono invece solo 2,5) e 11,1 abitazioni vuote (a Mestre 5). L'indice di intensità d'uso, conferma come a Venezia si sia in presenza di un modello distorto. Infatti a fronte di una sostanziale "normalità" della Terraferma definibile dal rapporto 101 abitazioni ogni 100 famiglie nel Centro Storico abbiamo un indice particolarmente elevato (123,3) determinato da usi temporanei da parte di non residenti (11,6 abitazioni ogni 100 famiglie) e da abitazioni vuote (11,1 ogni 100 famiglie).

### 3. LA DOMANDA ABITATIVA

#### 3.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

Con l'ultimo bando emesso nel 1997 sono pervenute all'Ufficio Casa di Venezia complessivamente 2.357 domande di edilizia pubblica residenziale, di cui 2.067 accolte. Tra le motivazioni delle domande escluse, che sono pari al 12,3% del totale, risulta al primo posto il superamento del reddito, segue un altro 12% di esclusi per documentazione incompleta. Oltre il 51% delle domande di alloggi di edilizia popolare proviene dalla Terraferma, il 35,7% dal Centro Storico e il rimanente 19,1% dall'Estuario.

Per quanto riguarda il Centro Storico il maggior numero di domande proviene dal quartiere di S.Marco-Castello-S.Elena, per la Terraferma invece risultano più numerose le domande provenienti dal quartiere Piave.

Le famiglie collocate nella precedente graduatoria, ancora vigente al 1996, erano 2.147 e corrispondevano alle famiglie che avevano presentato domanda nel biennio 94/95 o che avevano riconfermato la domanda presentata negli anni precedenti a partire dal bando generale del 1991.

Il numero delle domande presentate all'Assessorato Casa nel 1997 rileva una "intensità della domanda" più consistente nel Centro Storico (Tab.6). Infatti se si mettono in relazione il numero di domande presentate con i nuclei familiari residenti nel Comune, nel Centro Storico si riscontra un indice di 2,5 richiedenti ogni 100 famiglie mentre nella Terraferma tale indice scende a 1,6.

Anche negli anni precedenti nel Centro Storico la pressione verso l'edilizia sociale pubblica risultava più consistente che in altre zone del comune.

**Tab.6 - Domande presentate per zona di residenza dei richiedenti - Bando 1997**

	v.a.	%
Centro Storico	841	35,7
Isole-Estuario	238	10,1
Terraferma	1.210	51,3
Non specificato	68	2,9
<b>Totale</b>	<b>2.357</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Assessorato Casa, Comune di Venezia

Per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari che hanno fatto domanda di alloggio pubblico, la tipologia di famiglia maggiormente presente è quella unipersonale con il 36,8%,

segue il 35% di nuclei composti da due persone e solo il 17,4% è composta da capofamiglia, coniuge e figlio. Le famiglie con più di un figlio costituiscono il rimanente 10% (Tab.7).

**Tab.7 - Domande accolte per componenti nucleo familiare - Bando 1997**

	v.a.	%
1	763	36,8
2	716	35,7
3	353	17,4
4	164	7,6
5	33	1,7
maggiore di 6	15	0,8
<b>Totale</b>	<b>2.067</b>	<b>100,0</b>

Fonte : Assessorato Casa, Comune di Venezia

#### 3.2. Domande per l'acquisto della prima casa. Legge Speciale Bando 1998

Nel corso del 1998 è stato emesso il quarto bando per l'assegnazione di contributi per l'acquisto della prima casa a Venezia. Complessivamente le domande pervenute provenienti esclusivamente dal Centro Storico sono state 1.404 (anche questo bando come quello del '97 finanziava esclusivamente l'acquisto di un alloggio nel Centro Storico e nelle Isole). Le domande ammesse al finanziamento sono state 125 (Tab.8).

**Tab.8 - Domande per l'acquisto della prima casa - Bando 1998**

	Numero domande presentate	Numero domande ammesse al finanziamento
Giovani coppie	566	75
Altri nuclei familiari	838	50
<b>Totale</b>	<b>1.404</b>	<b>125</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

#### 3.3. Domande per il restauro e il risanamento conservativo degli immobili Legge Speciale - Bandi 1996-1998

Alla fine del 1998 il Comune di Venezia ha chiuso l'ultimo dei bandi destinati all'assegnazione di contributi per il restauro e il risanamento del patrimonio immobiliare privato localizzato nel Centro Storico e nelle isole.

Si tratta del decimo bando aperto in questo settore, dal 1984 ad oggi, ed è il terzo che viene istituito annualmente dal 1996.

Questa nuova generazione di bandi prevede che nel dicembre di ogni anno venga redatta una graduatoria delle domande presentate entro quell'anno stesso, e che questa abbia validità fino al settembre dell'anno seguente (bando Permanente).

Tale prassi ha limitato il tempo di validità delle graduatorie che prima dell'introduzione di questa disposizione era fissato in tre anni, e obbliga i richiedenti a riconfermare le domande ogni biennio.

Nonostante questa procedura abbia quasi raddoppiato la frequenza dell'uscita dei bandi la richiesta di finanziamento per i restauri resta sostenuta anche se con l'ultimo bando si è registrata una flessione.

Le domande di contributo in Conto Capitale presentate con l'ultimo bando del 1998 riguardano 577 fabbricati e corrispondono a 1576 richiedenti, mentre quelle in conto interesse riguardano 146 unità immobiliari (Tab.9), si registra un leggero decremento rispetto al 9° bando.

Un dato significativo è quello relativo al numero di richiedenti per fabbricato (Conto Capitale).

Questi sono passati da una media di 4 richiedenti per fabbricato dei bandi precedenti, ad una media di 2 negli ultimi due bandi.

**Tab. 9 - Domande presentate ultimi bandi (1996-1998)**

	Conto Capitale fabbricati richiedenti	Conto Interessi unità immobiliari
8° bando	623	2.534
9° bando	687	1.410
10° bando(*)	577	1.576

*Fonte: Ufficio Contributi Legge Speciale*

## 4. L'OFFERTA

### 4.1 Le assegnazioni di abitazioni pubbliche nel 1997 e nel 1998

Nell'ultimo biennio 1997-1998 le assegnazioni di edilizia residenziale pubblica sono state complessivamente 353.

La quota maggiore di assegnazioni riguarda la categoria degli sfrattati con il 37,7% delle assegnazioni, seguono le assegnazioni per il bando speciale per occupanti senza titolo, al terzo posto le assegnazioni per emergenze varie a particolari categorie sociali, e di seguito la sanatoria fatta per gli occupanti senza titolo (Tab.10). Nel complesso negli anni precedenti dal 1991 al 1996 sono stati assegnati 1.093 alloggi di edilizia residenziale che sommati a quelli dell'ultimo biennio portano a circa 1.500 il numero di alloggi assegnati dal Comune di Venezia. Oltre la metà degli alloggi assegnati nell'ultimo biennio è localizzato nella Terraferma, ma nel Centro Storico il rapporto tra domande presentate e alloggi assegnati risulta comunque più alto rispetto le altre zone del Comune (Tab.11).

**Tab. 10 - Tipologia delle assegnazioni di alloggi di edilizia popolare nel Comune 1997-1998**

Tipologia delle assegnazioni	1997	1998	Totale
Bando speciale acqua alta		1	1
Bando speciale occupati senza titolo	43	16	59
Sfrattati	61	74	135
erp /l.r.n.19/90	16	32	48
erp/ l.r.n.10/96	3	14	17
Emergenze varie categorie	13	29	42
Indeterminata	17	7	24
Sanatoria occupanti senza titolo	0	22	22
Sgomberi	0	5	1
<b>Totale</b>	<b>153</b>	<b>200</b>	<b>353</b>

**Tab.11 - Assegnazioni per zona del Comune  
Anno 1997-1998**

	1997	1998	Totale
Centro Storico	31	88	119
Isole e Estuario	18	23	41
Terraferma	103	82	185
Extracomunale	1	7	8
<b>Totale</b>	<b>153</b>	<b>200</b>	<b>353</b>

Fonte: Assessorato Casa, Comune di Venezia

### 4.2 Gli interventi costruttivi

Le assegnazione di alloggi avvenute nel corso

del 1997 e nel 1998 sono il risultato di un certo numero di rimesse a reddito (alloggi che si sono resi disponibili, e successivamente riassegnati, dopo eventuali lavori di restauro) di alloggi ATER, e nuove disponibilità (alloggi derivanti da nuovi programmi di edilizia residenziale).

Gli alloggi assegnati nel periodo '97 e '98 e derivanti dai nuovi interventi di edilizia residenziale sono stati complessivamente 191, di cui 139 localizzati in Terraferma e 114 in Centro Storico. Sono inoltre "cantierati" altri 699 alloggi: 448 localizzati nel Centro Storico e 251 in Terraferma. In Centro Storico la maggior parte degli alloggi è finanziato dalla Legge Speciale. Il protocollo d'intesa tra CER (Comitato Edilizia Residenziale) e Regione, finanzia complessivamente la realizzazione di 238 alloggi localizzati in prevalenza in Terraferma (Tab.12).

**Tab. 12 - Alloggi programmati per canali di finanziamento e per zone del territorio comunale**

	C.Storico	Terraferma	Totale
Legge Speciale	304		304
Progr.Comune/ CER/Regione	63	175	238
Prog. Ediliz.Speriment.	81		81
Bilancio Comunale		76	76
<b>Totale</b>	<b>448</b>	<b>251</b>	<b>699</b>

Fonte: Assessorato Casa, Comune di Venezia

Sono inoltre da considerare i programmi dell'ATER (Azienda Territoriale per Edilizia Residenziale), che attraverso finanziamenti della Legge Speciale e fondi propri ha in corso una serie di interventi per la realizzazione di 325 alloggi localizzati in maggior parte in Terraferma e alla Giudecca , 10 a Murano e 8 a Burano.

Come già riferito nel precedente bollettino nei programmi di recupero urbano sono previsti anche 580 posti letto per studenti:

- 300 nell'area Junghans alla Giudecca, iniziati nel settembre del '77 per i quali è prevista l'ultimazione nel dicembre del '99;
- 280 posti letto a Murano nell'area dell'ex Conterie per i quali è già stato affidato il progetto e l'inizio lavori è previsto per luglio del '99.

### 4.3. Legge Speciale - Bando 1998 - Contributi per l'acquisto della 1° casa in Centro Storico

Delle 1404 domande pervenute all'Ufficio Contributi Legge Speciale sono state ammesse al finanziamento complessivamente

125 domande per un valore complessivo di 10 miliardi (Tab.13). I contributi sono stati ripartiti nel seguente modo:

- per la fascia A (giovani coppie) sono state finanziate 75 domande su 566 pari a un importo di 6 miliardi,
- per la fascia B (tutti i nuclei familiari) sono state soddisfatte 50 domande su 838 per un importo di 4 miliardi.

**Tab.13 - Contributi per l'acquisto della prima casa - Bando 1998**

	Stanziamento Impegnato (migliaia di lire)	Numero domande presentate	Numero domande ammesse al finanziamento
Giovani coppie	6.000	566	75
Altri nuclei familiari	4.000	838	50
<b>Totale</b>	<b>10.000</b>	<b>1.404</b>	<b>125</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

#### 4.4. Legge Speciale -Bandi per l'assegnazione di contributi per il restauro e il risanamento conservativo.

La cadenza annuale dei bandi della legge Speciale per l'assegnazione di contributi per il restauro e il risanamento conservativo costringe il Comune ad un impegno cospicuo per quanto riguarda le risorse messe a disposizione per contrastare l'obsolescenza fisico-funzionale del patrimonio edilizio e favorire l'incremento del parco degli alloggi.

In questi ultimi tre anni complessivamente sono stati impegnati 82,263 miliardi, per gli interventi riguardanti le parti comuni degli edifici (finanziamento in Conto Capitale), e 26,075 miliardi per gli interventi sulle unità immobiliari (finanziamento in Conto Interessi). Con l'ultimo bando le somme stanziate sono state 23 miliardi per i contributi in Conto Capitale e 4,7 miliardi per i contributi in Conto Interessi.

I finanziamenti stanziati hanno permesso di soddisfare in Conto Capitale con gli ultimi tre

bandi 647 domande (276 con l'8°, 209 con il 9° e 162 con il 10°), che rappresentano il 32% del totale delle domande pervenute, mentre nella graduatoria in Conto Interessi sono state finanziate 348 richieste (156 con l'8°, 118 con il 9° ed infine 74 con il 10°) che equivalgono al 61% delle richieste (Tab 14).

#### 4.5. Il service per le manutenzioni

La società E&R gestisce dal giugno del 1997 la manutenzione del patrimonio pubblico residenziale. Nel corso del 1998 la società ha effettuato nel complesso oltre 1990 interventi di manutenzione su alloggi di proprietà comunale. Oltre il 65% degli interventi è stato effettuato in Terraferma e nell'Estuario, il rimanente nel Centro Storico. Circa il 22% degli interventi di manutenzione effettuati sul patrimonio comunale riguarda lavori con un importo superiore ai 3 milioni finanziati in parte con la Legge Speciale e in parte con il bilancio comunale.

#### 4.6. Altre forme di offerta abitativa

Rispetto al dicembre del 1997 le famiglie ospitate in strutture ricettive (alberghi e residence) o ospitati presso parenti sono passati da 86 a 35 con una diminuzione percentuale del 59% (Tab.15) .

I contratti di affitto stipulati tramite l'accordo con l'UPPI alla fine del 1998 sono complessivamente 113 così ripartiti, 105 in Terraferma, 6 nel Centro Storico e 2 al Lido. Rispetto al 1997 tali contratti sono notevolmente aumentati garantendo una soluzione ottimale per le famiglie prive di alloggio e consentendo un notevole risparmio per l'Amministrazione Comunale.

**Tab. 15 - Nuclei familiari collocati in albergo, residence e in affitto in alloggi UPPI**

	Dicembre '97	Dicembre '98
Alloggi UPPI	94	113
Alberghi e residence	59	26
Ospiti presso parenti	27	9
<b>Totale</b>	<b>180</b>	<b>148</b>

Fonte: Assessorato Casa, Comune di Venezia

**Tab.14 - Domande finanziate ultimi bandi (1996-1998)**

	Conto Capitale fabbricati	Conto Interessi richiedenti	Conto Interessi unità immobiliari
8° bando	276	999	156
9° bando	209	564	118
10° bando(*)	162	713	74

(\*) graduatoria provvisoria

Fonte: Ufficio Contributi Legge Speciale

## 5.

# IL MERCATO IMMOBILIARE

## 5.1. Compravendita e locazioni

Il mercato a Venezia, considerando nel suo insieme il volume degli scambi, dal 1991 al 1997, sia a titolo di trasferimento che a titolo di locazione è cresciuto del 29% (circa 11.500 nel 1991 a fronte dei 14.900 nel '97).

Siamo in presenza quindi di una più ampia circolazione dello stock residenziale.

Il progressivo aumento del volume degli scambi vede una prevalenza di quelli in locazione che passano dal 61,9% al 63,8% del totale, con un incremento del 32,9%. Anche se tale incremento è minore di quello fatto registrare dai comuni capoluogo del Veneto (35,1%) dove il peso dei trasferimenti a titolo di locazione è pari al 67,6%.

Il numero dei contratti di compravendita a Venezia nel 1997 aumenta rispetto al 1996 con un incremento del 30% circa. Secondo i dati del Ministero dell'Interno, nel 1997, a Venezia, si sono portati a termine 5.386 contratti di compravendita.

Anche negli altri capoluoghi veneti complessivamente si registra un aumento che risulta elevato in particolare a Vicenza (36,7%) (Tabb.16 e 17).

Per quanto riguarda i contratti di locazione, nel capoluogo veneziano si evidenzia nel 1997 una

nuova ripresa che porta a 9.505 i contratti di affitto.

Nel resto del Veneto spiccano Vicenza e Treviso, mentre a Verona, Rovigo e Belluno si assiste ad un leggero decremento.

Dal '93, anno successivo all'introduzione dei patti in deroga, si assiste ad una sorta di "sinusoide" regolare del volume dei contratti che fa supporre che vi sia una "regola" legate alle riconferme dei contratti che fa elevare gli anni di punta (Tabb.18 e 19).

**Tab. 16 - Contratti di compravendita nel Comune di Venezia e negli altri capoluoghi veneti (1991-1997)**

Capoluogo	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Venezia	4 394	3 629	5 374	4 436	4 124	4 151	5 386
Verona	3 090	2 952	3 107	3 496	3 583	3 154	3 076
Vicenza	1 558	1 270	1 186	1 221	1 374	1 633	2 233
Padova	3 163	2 234	2 536	2 754	2 431	3 127	3 162
Treviso	910	840	773	872	1 044	1 313	1 233
Rovigo	629	535	505	771	626	739	755
Belluno	555	486	484	441	542	452	523
Total Veneto	14 299	11 946	13 965	13 991	13 724	14 569	16 368

**Tab. 17 - Variazioni percentuali contratti di compravendita (1991-1997)**

Capoluogo	Variazione % '91-'92	Variazione % '92-'93	Variazione % '93-'94	Variazione % '94-'95	Variazione % '95-'96	Variazione % '96-'97
Venezia	-17.4	48.1	-17.5	-7.0	0.7	29.8
Verona	-4.5	5.3	12.5	2.5	-12.0	-2.5
Vicenza	-18.5	-6.6	3.0	12.5	18.9	36.7
Padova	-29.4	13.5	8.6	-11.7	28.6	1.1
Treviso	-7.7	-8.0	12.8	19.7	25.8	-6.1
Rovigo	-14.9	-5.6	52.7	-18.8	18.1	2.2
Belluno	-12.4	-0.4	-8.9	22.9	-16.6	15.7
Total Veneto	-16.5	16.9	0.2	-1.9	6.2	12.3

**Tab. 18 - Contratti di locazione nel Comune di Venezia e negli altri capoluoghi veneti (1991-1997)**

Capoluogo	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Venezia	7 152	6 424	9 521	7 471	10 030	7 294	9 505
Verona	8 799	8 601	9 328	9 633	9 503	9 913	9 437
Vicenza	2 052	2 218	2 731	3 214	3 412	3 627	5 119
Padova	4 722	5 156	5 612	5 010	5 086	5 049	5 527
Treviso	1 409	1 422	1 482	1 317	2 150	1 846	2 564
Rovigo	543	814	789	1 155	944	1 240	1 183
Belluno	651	661	764	766	887	900	891
<b>Totale Veneto</b>	<b>25 328</b>	<b>25 296</b>	<b>30 227</b>	<b>28 566</b>	<b>32 012</b>	<b>28 969</b>	<b>34 226</b>

**Tab. 19 - Variazioni percentuali contratti di locazione (1991-1997)**

Capoluogo	Variazione % '91-'92	Variazione % '92-'93	Variazione % '93-'94	Variazione % '94-'95	Variazione % '95-'96	Variazione % '96-'97
Venezia	-10.2	48.2	-21.5	34.3	-27.3	30.3
Verona	-2.3	8.5	3.3	-1.3	4.3	-4.8
Vicenza	8.1	23.1	17.7	6.2	6.3	41.1
Padova	9.2	8.8	-10.7	1.5	-0.7	9.5
Treviso	0.9	4.2	-11.1	63.2	-14.1	38.9
Rovigo	49.9	-3.1	46.4	-18.3	31.4	-4.6
Belluno	1.5	15.6	0.3	15.8	1.5	-1.0
<b>Totale Veneto</b>	<b>-0.1</b>	<b>19.5</b>	<b>-5.5</b>	<b>12.1</b>	<b>-9.5</b>	<b>18.1</b>

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

## 5.2. L'offerta di abitazioni in affitto: le inserzioni pubblicate dal Gazzettino

Sono state complessivamente 175 le inserzioni con offerte di alloggi in affitto pubblicate nel Gazzettino di Venezia nel corso del 1997, il mese con il maggior numero di inserzioni è stato novembre seguito da gennaio, marzo e aprile. Gli annunci si riferiscono per il 42% ad abitazioni localizzate nel Centro Storico mentre il 34,9% degli alloggi si trova in Terraferma e il 9% al Lido.

In Centro Storico le offerte sono concentrate nei quartieri di S.Marco-Castello-S.Elena e Dorsoduro-S.Croce-S.Polo, mentre a Mestre il quartiere con il maggior numero di annunci di locazioni è quello centrale di S.Lorenzo-XXV Aprile.

Per quanto riguarda la tipologia dei contratti di affitto offerti, il 46,3% risulta destinato a patti in deroga, l'11,4% offre contratti transitori per turisti, il 7,4% è destinato a non residenti e il 5,7% ad uso foresteria (Tab.20).

I canoni di affitto richiesti variano da 700 mila lire fino a 4 milioni mensili. Per quasi la metà delle abitazioni (45%) messe in locazione il canone richiesto varia tra le 850 mila e 1 milione e duecento mila lire, segue un altro

24,6% per il quale viene richiesto un canone di affitto tra 1 milione e 250 mila e 1 milione e 500 mila, l'8,6% è tra 1 milione e 500 e i 2 milioni e solo l'8% supera i 2 milioni al mese (Tab.21).

Gli alloggi offerti in locazione sono prevalentemente appartamenti (82,3%) mentre i miniappartamenti o monolocali sono una quota pari a il 10,9%. Le caratteristiche delle abitazioni in affitto vedono una prevalenza di alloggi già arredati (39,4%).

L'analisi della serie storica delle rilevazioni effettuate la domenica sul Gazzettino di Venezia evidenzia delle significative trasformazioni del mercato della locazione, almeno di quella sua parte che esplicita le richieste e che quindi non utilizza i canali familiari-amicali.

La quota che si riferisce al segmento dei patti in deroga rappresenta nel 1997 quasi il 50% ed è progressivamente aumentata dal 1994 quando ancora il complesso degli "alloggi per non residenti", e quindi l'esplicito riferimento ad un mercato non regolamentato, rappresentava il 37%. Siamo quindi in presenza, fattore sicuramente positivo, di fenomeni consistenti di emersione. Anche se va evidenziato come la non specifica indicazione del mercato di riferimento (non indicato) si attesti su quote pari il 25% delle inserzioni.

I valori dei canoni dal 1994 sono progressivamente aumentati facendo registrare:

- in Terraferma uno slittamento verso le classi di canone più alte, le offerte inferiori alle 800 mila lire mensili erano il 31,8% al 1994 e sono il 9,7% nel '97, mentre oggi quelli compresi tra le 800 mila lire e 2 milioni sono pari al 72,2%;
- nel Centro Storico una distribuzione concentrata verso valori superiori a 1 milione e 200 mila lire (62,5%).

**Tab. 20 - Annunci di alloggi per tipo di contratto nel comune di Venezia (valori percentuali)**

	1994	1995	1996	1997	%
Patti in deroga	21.5	46.4	35.9	48.8	
Non residenti	37.0	7.2	5.5	7.8	
Uso foresteria	7.4	13.9	25.1	6.0	
Altro uso	29.6	16.5	28.7	12.0	
Non indicato	4.5	16.0	4.8	25.4	
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**Tab. 21 - Annunci di alloggi per canone mensile richiesto per zona della città (valori percentuali)**

Centro Storico	1994	1995	1996	1997	%
Non indicato	0.0	0.0	0.7	0.0	
<di 800.000	10.6	2.8	3.7	2.8	
Tra 800.000 e 1.200.000	19.1	44.0	19.1	34.7	
Tra 1.200.000 e 2.000.000	57.5	33.8	62.5	45.8	
> di 2.000.000	12.8	19.4	14.0	16.7	
<b>Terraferma</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>%</b>
Non indicato	36.4	0.0	3.6	0.0	
< di 800.000	31.8	35.9	17.8	9.7	
Tra 800.000 e 1.200.000	27.3	51.5	61.7	72.2	
Tra 1.200.000 e 2.000.000	27.3	11.6	15.0	13.9	
> di 2.000.000	4.5	1.0	1.9	4.2	

Fonte: Indagine Sistema 1997

### 5.3. I contratti di affitto stipulati con patti in deroga

Sono stati analizzati, per il 1997 e per alcuni mesi del 1998, i contratti stipulati con patti in deroga attraverso l'assistenza dell'UPPI. Il campione pur non essendo molto consistente, in quanto la normativa dal 1996 non prevede più la presenza obbligatoria dei rappresentanti delle associazioni dei proprietari e degli inquilini, risulta significativo per una lettura delle caratteristiche e quotazioni di questo mercato. Complessivamente gli alloggi locati con patti in

deroga sono ubicati per la maggior parte in Terraferma in particolare nei quartieri centrali di Mestre, dove questo mercato sta diventando il riferimento per tutte le nuove locazioni (Tab.22). Infatti circa l'86% delle locazioni, si riferisce a nuovi contratti mentre solo il 14% interessa rinnovi (Tab.23).

**Tab.22 - Contratti patti in deroga per zona del comune**

	%
Centro Storico	7.3
Estuario	2.0
Terraferma	90.7
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>

**Tab. 23 - Contratti patti in deroga per tipologia del contratto**

	%
Nuova locazione	86.0
Rinnovo	14.0
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati UPPI 1997-98

Rispetto al 1996, i contratti registrati attraverso questa fonte informativa indicano una maggior presenza di nuove locazioni (erano il 68%), va comunque evidenziato che la non obbligatorietà dell'assistenza sindacale ha presumibilmente sottostimato la parte di rinnovi stipulati direttamente tra proprietari e inquilini.

Oltre la metà degli alloggi offerti in locazione ha una superficie compresa tra i 60 e i 100 mq., segue un altro 25% con una superficie tra i 100 mq. e i 150 mq., il rimanente è pari ad alloggi piccoli con una superficie inferiore ai 60 mq (Tab.24).

Per il 41% degli alloggi viene richiesto un canone compreso tra 550 e 800 mila lire mensili, per un altro 30% il canone è superiore e corrisponde a valori che oscillano tra le 850 mila e 1 milione, segue una quota marginale con un canone richiesto che varia da 1 milione a 1 milione e 500 mila lire (Tab. 25).

La ripartizione dei prezzi richiesti presenta una distribuzione bimodale, con valori

**Tab. 24 - Contratti patti in deroga per superficie dell'alloggio**

	%
> di 60 mq.	15.2
tra 60 e 100 mq.	57.1
> 100 mq.	27.6
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>

**Tab.25 - Contratti a patti in deroga per canone mensile**

	%
< 500.000	12.9
tra 550.000 e 800.000	41.7
tra 850.000 e 1.000.000	30.2
tra 1.050.000 a 1.500.000	13.7
> 1.500.000	1.4
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>

*Fonte: elaborazione SISTEMA su dati UPPI 1997-1998*

sostanzialmente analoghi a quelli del 1996. Le caratteristiche degli alloggi, dove vengono specificate, si riferiscono a alloggi usati in buone condizioni, solo una quota ridotta si riferisce ad immobili usati in mediocre condizioni.

#### **5.4. Il mercato immobiliare veneziano secondo le risultanze delle agenzie immobiliari**

##### **5.4.1. I valori delle compravendite**

Per conoscere le tendenze e le dinamiche che investono il mercato immobiliare veneziano, è stata effettuata una indagine diretta che ha coinvolto alcune agenzie immobiliari di Venezia associate alla FIAIP, ed è stata messa a confronto con una analoga indagine effettuata dall'Osservatorio Casa nel 1996.

Il dato significativo che emerge da queste interviste è la differenza tra Terraferma e Centro Storico, che si confermano come due mercati molto diversi sia in termini di prezzi immobiliari sia in relazione alla tipologia degli alloggi alla loro dimensione e alle loro caratteristiche.

Per quanto riguarda le compravendite, nel Centro Storico, le previsioni per il 1998 in relazione agli andamenti del 1997 sono orientate verso un incremento moderato, mentre per la Terraferma si prevede una situazione di stazionarietà.

Le transazioni portate a buon fine nel 1998 si sono analizzate secondo:

- la localizzazione territoriale,
- la tipologia degli alloggi.

Il 50% delle transazioni avvenute nel Centro Storico è localizzato nelle zone in prossimità dei terminal, segue un altro 40% in zone centrali. In Terraferma il 30% delle compravendite è localizzato rispettivamente nelle zone centrali e nelle zone periferiche, segue un altro 20% in zone periferiche e extraurbane (Tab.26).

Per quanto riguarda la tipologia degli alloggi, a Venezia sono interessati in misura prevalente alloggi usati (40%), seguono alloggi ristrutturati

e da ristrutturare (30%). A Mestre la quota maggiore delle transazione riguarda alloggi ristrutturati (40%) e alloggi usati (30%) (Tab.27). I valori medi di vendita sono ovviamente molto diversi tra città storica e Terraferma.

In Centro Storico variano da 5 milioni al mq. per gli alloggi ristrutturati ai 4 milioni per gli alloggi usati, per quelli da ristrutturare i valori oscillano tra i 2,8 a 3 milioni mentre i valori degli alloggi occupati risultano pari a 2 milioni. In Terraferma per i nuovi alloggi il prezzo al mq. è di 4 milioni, per quelli ristrutturati 3 milioni mentre per gli alloggi usati il prezzo medio al mq. è di 2 milioni, gli alloggi da ristrutturare e quelli occupati hanno un valore medio di 1,5 milioni al mq. (Tab.28).

Il tempo di attesa trascorso tra l'immissione dell'alloggio sul mercato e la sua vendita è complessivamente superiore in Terraferma, in particolare cresce in relazione al valore dell'alloggio. In Centro Storico un'abitazione che vale 800 milioni rimane sul mercato da 6 a 8 mesi mentre in Terraferma per circa un anno. I tagli maggiormente richiesti, risultano mediamente più piccoli in Centro Storico e maggiori in Terraferma. Complessivamente la quota maggiore del mercato viene assorbita da alloggi con dimensione minore a 90 mq.

Il confronto tra il 1997 e 1998 evidenzia in Centro Storico un incremento della richiesta di alloggi più piccoli.

##### **5.4.2. Il mercato delle locazioni**

Complessivamente il mercato delle locazioni si presenta più stazionario rispetto quello delle compravendite.

L'importo del canone mensile richiesto per un alloggio in Centro Storico oscilla tra il valore di 1 milione e 800 mila per le zone centrali e 1 milione e 200 per le zone periferiche.

In Terraferma il valore medio degli affitti è pari a 1 milione ma può raggiungere 1 milione e 200 nelle aree residenziali di lusso (Tabb.29 e 30).

##### **5.4.3 Il ruolo dei contributi pubblici**

Nel corso dell'indagine si sono inoltre analizzati gli effetti dei contributi erogati attraverso il buono prima casa sul mercato immobiliare veneziano.

Secondo le agenzie immobiliari nel 1997 in Centro Storico è aumentata l'offerta di abitazioni di bassa/media qualità accompagnato da un aumento dei prezzi relativi a questo tipo di abitazioni. Con l'ultimo bando messo in concorso si prevede per i primi mesi del 1999 un aumento delle abitazioni offerte di media qualità e dei prezzi relativi alle abitazioni di qualità più scadente.

**Tab. 26 - Distribuzione delle compravendite per localizzazione di alloggi (valori percentuali)**

Localizzazione	Centro Storico		Terraferma	
	1996	1998	1996	1998
Zone centrali	50.0	30.0	42.0	30.0
Zone in prossimità dei terminal	26.0	45.0	17.0	30.0
Zone periferiche	24.0	25.0	26.0	20.0
Aree extraurbane	-	-	9.0	20.0
Aree residenziali di lusso	-	-	6.0	
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**Tab.27 - Distribuzione compravendite per tipi di alloggio (valori %)**

Tipologia	Centro Storico		Terraferma	
	1996	1998	1996	1998
Nuovi alloggi	0.0	0.0	18.0	15.0
Alloggi ristrutturati	33.0	30.0	29.0	30.0
Alloggi usati	34.0	43.0	26.0	30.0
Alloggi da ristrutturare	25.0	25.0	18.0	19.0
Alloggi occupati	8.0	2.0	9.0	6.0
<b>Totale</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

**Tab 28 - Valori medi di vendita per mq. per tipologia di alloggi (in migliaia di lire)**

Tipologia	Centro Storico		Terraferma	
	1996	1998	1996	1998
Nuovi alloggi	0	-	4 000	4 000
Alloggi ristrutturati	6 200	5 000	3 000	3 000
Alloggi usati	4 500	4 000	2 400	2 000
Alloggi da ristrutturare	3 500	3 000	1 900	1 500
Alloggi occupati	2 500	2 000	1 600	1 500

**Tab. 29 - Canone mensile medio per un'abitazione di 90 mq. (in migliaia di lire)**

Localizzazione	Centro Storico		Terraferma	
	1996	1998	1996	1998
Zone centrali	1 600	1 550	1 200	1 000
Zone in prossimità dei terminal	1 400	1 300	1 000	900
Zone periferiche	1 200	1 200	800	800
Aree extraurbane	-	-	800	700
Aree residenziali di lusso	-	-	1 300	1 200

**Tab.30 - Canone mensile in media per un'abitazione di 90 mq. con contratto per non residenti o foresteria (in migliaia di lire)**

Localizzazione	Centro Storico		Terraferma	
	1996	1998	1996	1998
Zone centrali	1 600	1 650	1 200	1 200
Zone in prossimità dei terminal	1 400	1 400	1 000	1 000
Zone periferiche	1 200	1 200	800	900
Aree extraurbane	-	-	800	800
Aree residenziali di lusso	-	-	1 300	1 300

Fonte: elaborazione SISTEMA indagine FIAIP 1997-1998

---

## **PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI**

## A. DOMANDE BUONO CASA 1997 UN'INDAGINE SUI RICHIEDENTI

Il Comune di Venezia, utilizzando i fondi della Legge Speciale, ha promosso, nel 1992, 1995, 1997 e 1998, quattro bandi che mettevano a disposizione delle famiglie contributi per l'acquisto della prima casa (Tab.1A).

Complessivamente sono state presentate 5.870 domande e 644 sono state finanziate (Tab.2A). Attraverso il reiterarsi dei bandi, l'Amministrazione ha inteso massimizzare i seguenti obiettivi:

- dare un supporto alle famiglie che vogliono risiedere nel Centro Storico, dove le dinami che del mercato e la concorrenza tra gli usi contribuiscono a mantenere alti i prezzi;
- assicurare tale supporto a famiglie formatesi da poco, per garantire così la possibilità di abitare in Centro Storico anche ai giovani;
- moltiplicare gli effetti positivi dell'investimento pubblico rendendo il contributo sempre più flessibile alle esigenze dell'assegnatario.

I bandi emessi nel 1997 e nel 1998 riservano il finanziamento solo a chi vuole abitare a Venezia o nelle Isole. Quello del 1997 finanziava tutte le domande presentate, aprendo la strada all'ipotesi del "bando aperto" e apriva la possibilità di disporre del contributo parte in conto interessi e parte in conto capitale. Per valutare gli esiti di questo strumento, anche nei confronti dei soggetti che hanno presentato domanda e che avevano diritto ad usufruire del contributo per l'acquisto di un alloggio nel 1997<sup>8</sup>, è stata condotta una indagine mirata ad indentificare le caratteristiche dei richiedenti, le motivazioni di accesso a questo canale di agevolazione e le ragioni che hanno indotto molte famiglie alla rinuncia del buono casa. Nel 1997, il tasso di soddisfazione della domanda è stato pari al 60%.

**Tab.1A - Domande per il buono casa pervenute al Comune di Venezia**

	1992	1995	1997*	1998*
Giovani coppie		810	280	566
Altri nuclei		1143	258	837
Totali	1.978	1.951	538	1.403

**Tab. 2A - Domande per il buono casa finanziate dal Comune di Venezia**

	1992	1995	1997	1998
Giovani coppie		75	150	75
Altri nuclei		75	129	50
Totali	90	150	279	125

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

\* bando riservato a chi vuole acquistare l'alloggio a Venezia o nelle Isole

Il buono casa è stato molto efficace nel dare risposta ai bisogni delle giovani coppie (che hanno un tasso di soddisfazione pari al 63,6%) e alla domanda di sicurezza delle famiglie, ma ha avuto meno successo nel risolvere i problemi abitativi propriamente detti.

Analizzando infatti le ragioni della ricerca di una casa in proprietà (Tab.3A), si osserva che la quota prevalente dei richiedenti è alla ricerca di una sicurezza per se e per la propria famiglia. Tra i percettori del buono questa quota è più alta della media, mentre è più bassa la percentuale di sfrattati e di coloro che hanno problemi a causa di affitti troppo alti o difficili da trovare.

Osservando le caratteristiche dei soggetti che erano in graduatoria si osserva che (Tab. 4A e Tab. 5A):

- le giovani coppie hanno un tasso di soddisfazione della domanda più alto (63,6%) degli altri nuclei (56,1%);
- il tasso di soddisfazione di coloro che avevano richiesto un contributo in conto capitale è pari al 63,4%;
- quello delle famiglie e delle giovani coppie che avevano richiesto un contributo in conto interessi supera di poco il 57%;
- il tasso di soddisfazione più basso si registra tra coloro che avevano optato per la combinazione delle due forme (48,3%).

Il profilo delle famiglie che hanno utilizzato il buono casa in relazione al reddito può essere invece così schematizzato:

- i tassi di soddisfazione più alti si registrano per le famiglie che percepiscono un reddito annuo medio che oscilla tra i 24 e i 30 milioni (che costituiscono il 28% del totale) e tra i 36 ed i 48 milioni (che sono il 32,2%);
- i tassi di soddisfazione più bassi si registrano invece nel gruppo dei richiedenti con reddito molto superiore alla media (10,7%), nel quale solo il 48% ha comperato l'alloggio con il supporto finanziario dell'Amministrazione e nel gruppo dei meno abbienti (4,9%), che fa rilevare un tasso di soddisfazione pari al 52,2%.

E' interessante osservare che il reddito medio delle famiglie che sono state in grado di utilizzare il buono casa è dunque inferiore a quello di chi ha rinunciato. Il profilo delle famiglie che hanno utilizzato il buono casa in relazione al reddito, infatti, può essere invece così schematizzato:

- i tassi di soddisfazione più alti si registrano per le famiglie che percepiscono un reddito annuo medio che oscilla tra i 24 e i 30 milioni (che costituiscono il 28% del totale) e tra i 36 ed i 48 milioni (che sono il 32,2%);
- i tassi di soddisfazione più bassi si registrano invece nel gruppo dei richiedenti

<sup>8</sup> Domande per il buono casa 1995 del Comune di Venezia, Osservatorio Casa, secondo Rapporto, Settembre 1996

**Tab.3A - Motivi della ricerca**

	Percettori del buono casa	Rinunciati	Totale
Sfratto o timore dello sfratto	26,6	27,7	27,0
Costi dell'affitto troppo alti	13,7	14,9	14,2
Impossibilità di trovare in affitto	4,7	9,2	6,5
Ricerca di una sistemazione autonoma dalla famiglia	37,4	38,2	37,7
Insufficienti dimensioni dell'alloggio	15,6	12,8	14,5
Desiderio di proprietà	46,0	37,6	42,6

**Tab.4A - Domande per il buono casa secondo la tipologia**

Tipo di domanda	Finanziabili		Soddisfatte % sulle presentate	Non soddisfatte	
	v.a.	v.a.		v.a.	% sulle presentate
Giovani coppie	236	150	63,6	86	36,4
Altri nuclei	231	129	56,1	101	43,9
Totali	467	279	59,9	187	40,1

**Tab.5A - Domande per il buono casa per tipologia di contributo**

Tipo di contributo	Finanziabili		Soddisfatte % sulle presentate	Non soddisfatte	
	v.a.	v.a.		v.a.	% sulle presentate
In conto capitale	295	187	63,4	108	36,6
In conto interessi	110	63	57,3	47	42,7
Combinazione	62	29	48,3	33	51,7
Totali	467	279	59,9	188	40,1

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

con reddito molto superiore alla media (10,7%), nel quale solo il 48% ha comperato l'alloggio con il supporto finanziario dell'amministrazione e nel gruppo dei meno abbienti (4,9%), che fa rilevare un tasso di soddisfazione pari al 52,2%.

Il 76,7% degli assegnatari che è riuscito ad utilizzare il buono casa aveva richiesto un contributo in Conto Capitale, il 16,1% ha optato per il conto interessi e solo il 7,2% per la combinazione delle due tipologie di sostegno. La spesa media delle famiglie è stata di 211 milioni. I costi delle abitazioni dichiarati dagli acquirenti non si discostano molto dalle aspettative manifestate dalle famiglie in occasione dell'uscita del bando ed oscillano tra i 245 milioni del Lido ed il 142 milioni di Pellestrina.

I nuclei che avevano richiesto il contributo in Conto Interessi hanno speso mediamente di più (243 milioni) di quelli che hanno utilizzato il sostegno in Conto Capitale (205 milioni), ma il gruppo che ha speso meno è stato quello delle famiglie che hanno combinato contributo a fondo perduto e contributo in Conto Capitale (193 milioni).

Le caratteristiche della zona sono state un parametro guida importante nell'orientare la

decisione all'acquisto. Mediamente le famiglie hanno attribuito un voto pari a 7,5 alla localizzazione della casa, di 7,3 al prezzo, 6 allo stato di conservazione, 5,4 alla superficie e 4,8 alla qualità delle finiture.

In generale, coloro che hanno utilizzato il buono casa hanno migliorato la propria condizione abitativa. Hanno trovato case più luminose, meno umide e meglio conservate di quelle di origine.

Una quota consistente (52,1%), comunque, per rendere l'abitazione adatta alle proprie esigenze, eseguirà lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione.

Per il 59% delle famiglie che hanno utilizzato il buono casa, il sostegno finanziario dell'amministrazione è stato essenziale per prendere la decisione di affrontare un investimento così importante e solo per il 21% il contributo ha pesato molto poco.

In particolare, il buono casa, è stato determinante al cento per cento:

- per le famiglie nelle quali il capofamiglia ha tra i 35 ed i 40 anni;
- per le famiglie già formate più che per le giovani coppie;
- per i nuclei familiari con redditi medi annui inferiori ai 36 milioni.

Le ragioni fondamentali che hanno indotto gli assegnatari a rinunciare al buono casa sono legate da una parte al mercato e dall'altra al reddito delle famiglie. Una quota molto consistente delle famiglie che non hanno accettato il contributo, ha dichiarato che il mercato offriva solo abitazioni di piccole dimensioni a prezzi molto alti e quindi ha preferito aspettare quando si presenteranno condizioni più favorevoli all'acquisto. L'affacciarsi sul mercato di una quota di domanda più ampia del solito, supportata dal buono casa, con tempi stretti e grande concorrenza tra i compratori ha trovato dunque un'offerta di bassa qualità a prezzi alti che ha scoraggiato molti degli acquirenti, soprattutto quelli con redditi più alti ed aspettative maggiori.

Una quota molto numerosa degli assegnatari si è resa invece conto di non disporre delle risorse necessarie e di essere in grado di comperare una casa a Venezia solo a prezzi più bassi.

Molte famiglie, non conoscendo i prezzi del mercato abitativo ed avendo una vaga idea dell'ammontare del contributo del comune, si aspettano che il buono casa copra quasi del tutto le spese per l'acquisto. Il contributo viene utilizzato però da chi è in grado di mettere in gioco un mix di investimenti composito ed articolato usando i propri risparmi, facendosi aiutare da genitori e parenti o da chi è in grado di pianificare il proprio futuro facendo i conti con rate di mutuo molto più alte degli affitti che paga attualmente (Tab.6A).

**Tab.6A - Motivo della rinuncia**

	%
Cattiva qualità degli alloggi rispetto al prezzo	54,6
Motivi di denaro	30,3
Motivi personali	13,1
Ha trovato un alloggio alternativo	9,3

*Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ufficio Contributi Legge Speciale*

L'Archivio degli Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, avviato dall'Assessorato Casa a partire dallo scorso settembre, rappresenta un nuovo strumento per monitorare l'offerta residenziale in corso; a gennaio 1999 gli interventi risultano essere in totale 41, di cui 29 di pertinenza comunale, e 12 a cura dell'ATER.

Gli interventi fanno riferimento a 1020 alloggi, 321 dei quali di competenza dell'ATER: per una parte consistente di questi ultimi è prevedibile un utilizzo all'interno dei piani di rotazione e di trasferimento necessari alla realizzazione dei programmi di recupero del patrimonio ATER attualmente in atto.

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 699, per un investimento complessivo di oltre 152 miliardi (Tabb.1B e 2B).

Questa cifra è la somma degli investimenti derivanti dai diversi canali di finanziamento che concorrono a definire i progetti attualmente in corso, e più precisamente: quello relativo ai provvedimenti di finanziamento della Legge Speciale, quello che si riferisce alle fonti finanziarie del Protocollo d'Intesa Comune/CER/Regione, quello del Programma di Edilizia Sperimentale derivante dalla Legge 94 del 1982, e quello riferibile al Bilancio Comunale.

Il canale di finanziamento di gran lunga più

rilevante risulta essere quello relativo alla Legge Speciale, che da sola rappresenta quasi il 49% del totale comunale in termini di investimenti ed il 43% in termini di alloggi.

Segue il programma derivante dal Protocollo d'Intesa Comune/CER/Regione, con il 25,5% degli investimenti ed il 34% degli alloggi; quindi il Programma di Edilizia Sperimentale, con il 14,7% degli investimenti totali e l'11,6% degli alloggi, ed infine gli interventi riferibili al Bilancio Comunale, che rappresentano il 10,9 % del totale, sia in termini di fondi che in termini di alloggi<sup>9</sup>.

Ne deriva non solo la sottolineatura dell'importanza che, all'interno del nostro comune, la Legge Speciale riveste per l'edilizia pubblica, ma anche la constatazione della crescente dipendenza di questo settore dai canali di finanziamento 'speciali' rispetto a quelli 'ordinari'.

Ancora più alto, ovviamente, il peso della Legge Speciale in relazione al Centro Storico, dove questo canale di finanziamento rappresenta da solo oltre il 70 % degli investimenti.

Il programma Comune/CER/Regione, d'altra parte, rappresenta quasi il 65 % degli investimenti in Terraferma, nei confronti della quale il programma citato ha svolto un'importante funzione di riequilibrio.

Una analoga funzione di riequilibrio nei confronti della Terraferma è stata indubbiamente svolta anche dalle risorse finanziarie comunali, che per il 100% sono state utilizzate in questa

## B. GLI INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA RESIDENZIALE IN CORSO

**Tab. 1B - Interventi di edilizia residenziale pubblica in corso / programmi comunali  
investimenti per canali di finanziamento e per zone del territorio comunale (in milioni di lire)**

	C.Storico	%	Terraferma	%	Totale	%
Legge Speciale	74.403	70.5			74.403	48.8
Progr. Com./Cer/Reg.	8.626	8.2	30.286	64.4	38.912	25.5
Progr.Edil.Speriment.	22.450	21.3			22.450	14.7
Bilancio Comunale			16.720	35.6	16.720	10.9
<b>Totali</b>	<b>105.479</b>	<b>100</b>	<b>47.006</b>	<b>100</b>	<b>152.485</b>	<b>100</b>

Fonte: Assessorato Casa/ Archivio degli Interventi in Corso.

**Tab. 2B - Interventi di edilizia residenziale pubblica in corso / programmi comunali  
numero di alloggi per canali di finanziamento e per zone del territorio comunale**

	C.Storico	%	Terraferma	%	Totale	%
Legge Speciale	304	67.8			304	43.5
Progr.Com./Cer/Reg.	63	14.1	175	69.7	238	34.0
Progr.Edil.Speriment.	81	18.1			81	11.6
Bilancio Comunale			76	30.3	76	10.9
<b>Totali</b>	<b>448</b>	<b>100</b>	<b>251</b>	<b>100</b>	<b>699</b>	<b>100</b>

Fonte: Assessorato Casa/ Archivio degli Interventi in Corso.

**Tab.3B - Interventi di edilizia residenziale pubblica in corso (gennaio 1999) programmi comunali, CER, e Legge Speciale**

INTERVENTO	Número alloggi	Finanziamento	Importo (in milioni)	Stato Avanzamento	Tempi Consegna
1. CANNAREGIO 757-758	2	Legge Speciale	774	Concluso	1° semestre '99
2. GIUDECCA AREA FREGNAN	38	Legge Speciale	8.900	Concluso	1° semestre '99
3. MURANO EX AGOSTINIANE <sup>1</sup>	(32)+6	Programma Comune/CER/Regione	296	Concluso	1° semestre '99
4. DORSODURO 7 CAMINI	21	CER (art.4 L.94/82) + Legge Spec.	3.800	Concluso	1° semestre '99
5. CASTELLO S.M.AUSILIATRICE	20	Legge Speciale	6.500	Concluso	1° semestre '99
6. S.ERASMO	10	Programma Comune/CER/Regione	1.500	Opere urbanizzazione in corso	1° semestre '99
7. GIUDECCA GRANARI 2° LOTTO	36	Legge Speciale	6.270 <sup>2</sup>	Cantiere in corso	1°semestre '99
8. CASTELLO S.ANNA 1° LOTTO	48	Legge Speciale	10.750	Cantiere in corso	1° semestre '99
9. GIUDECCA GRANARI 1° LOTTO	31	CER (art.4 L.94/82) + Legge Spec.	6.750 <sup>3</sup>	Cantiere in corso	1° semestre '99
10. CHIRIGNAGO VIA MADONNETTA	60	Bilancio Comunale	14.520	Cantiere in corso	1° semestre '99
11. CIPRESSINA VIA CIARDI	25	Programma Comune/CER/Regione	3.758	Cantiere in corso	1° semestre '99
12. CA'EMILIANI <sup>4</sup>	84	Programma Comune/CER/Regione	15.722	Cantiere in corso	1° semestre '99
13. GIUDECCA SS.COSMA E DAMIANO	26	CER (art.4 L.94/82) + Legge Spec.	10.000 <sup>5</sup>	Cantiere in corso	2° semestre '99
14. MURANO SAN CIPRIANO	9	Legge Speciale	1.650	Cantiere in corso	2°semestre '99
15. DORSODURO RIO NUOVO	8	Legge Speciale	2.700 <sup>6</sup>	Cantiere in corso	2° semestre '99
16. MURANO PEEP ANGELI	11	Programma Comune/CER/Regione	1.150	Cantiere in corso	1° semestre 2000
17. LIDO VIA DOGE BEATO	16	Legge Speciale	3.547	Cantiere in corso	1° semestre 2000
18. CANNAREGIO EX SAFFA	40	Legge Speciale	11.950	Cantiere in corso	1° semestre 2000
19. CASTELLO S.ANNA 2° LOTTO	22	Legge Speciale	3.300	Approvata Delibera 12/98	2° semestre 2000
20. SAN POLO CARAMPANE	17	Legge Speciale	3.500	Cantiere in corso	2° semestre 2000
21. CANNAREGIO CALLE DEL CRISTO	7	Legge Speciale	1522	Appalto previsto marzo '99	2° semestre 2000
22. CASTELLO (Secco Marina+conv.e chiesa)	34	Legge Speciale	11.530	Prog.appr.Salvaguardia genn.'99	
23. BURANO LAB.DI QUARTIERE	3	CER (art.4 L.94/82)+ Legge Spec.	1.900 <sup>7</sup>	Cantiere sospeso	
24. CAMPALTO EX GRAMSCI	16	Bilancio Comunale	2.200	Approvata Delibera 10/98	
25. CARPENEDO EX PLIP	46	Programma Comune/CER/Regione	8.118	Cantiere in corso	2° semestre 2000
26. MESTRE VIA MANCINI	20	Programma Comune/CER/Regione	2.688	Cantiere in corso	2° semestre 2000
27. EX MATERNA MAZZORBO	4	Legge Speciale		Progetto in corso	
28. DORSODURO 1204	3	Legge Speciale		In appalto 1°sem.'99	
29. MURANO CONTERIE	36	Programma Comune/CER/Regione	910	Concorso progettazione	
			5.680	Concorso progettazione	1° semestre 2001

Fonte: Assessoreato Casa/Archivio degli Interventi in Corso.

<sup>1</sup> 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);<sup>2</sup> Giudecca Granari 2° lotto: l'importo è comprensivo dei lavori per la realizzazione di 6 unità artigianali/commerciali previste in progetto;<sup>3</sup> Giudecca granari 1° lotto: l'importo è comprensivo dei lavori per la realizzazione di 4 unità artigianali/commerciali previste in progetto;<sup>4</sup> Ca' Emiliani: Si tratta di alloggi sostitutivi, che alla fine dell'intervento determineranno disponibilità aggiuntive di alloggi;<sup>5</sup> Giudecca San Cosma e Damiano: l'importo è comprensivo degli alloggi e delle botteghe artigiane previste in progetto;<sup>6</sup> Dorsoduro Rio Nuovo: l'importo è comprensivo dei lavori per la realizzazione delle unità commerciali previste in progetto;<sup>7</sup> Burano Laboratorio di Quartiere: l'importo è comprensivo della manutenzione dei 20 alloggi occupati, prevista dal programma di intervento;

**Tab.4B - Interventi di edilizia residenziale pubblica in corso (gennaio 1999) programmi ATER**

INTERVENTO	Numero alloggi	Finanziamento	Importo (in milioni)	Stato avanzamento	Tempi consegna
1. CHIRIGNAGO VIMONTESSORI 1° lotto	28	L.4577/78	4.090	Concluso	Consegnato dicembre '98
2. MESTRE VIA TURATTI	32/44	L.947/82 + fondi ATER	3.540	Rescissi contratto impresa	2° semestre '99
3. CHIRIGNAGO VIMONTESSORI 2°lotto	31			Cantiere in corso	1° semestre '99
4. BURANO MAZZORBO	8	L.4577/78			2° semestre '99
5. ALTOBELLO 1° LOTTO	46	L.4577/78	4.419	Cantiere in corso	2° semestre '99
6. MESTRE VIA CA'MARCELLO	28	Fondi ATER		Cantiere in corso	
7. GIUDECCA CAMPO MARTE 1°lotto 1	26	L.4577/78		Cantiere sospeso	
8. GIUDECCA CAMPO MARTE 2° lotto 1	21	L.677/88-PCR 5647/92-DGR 4877/94	6.668	Cantiere sospeso	
9. GIUDECCA CAMPO MARTE 3° lotto 1	18	DGR 4670/96	6.025	In attesa Concessione Edilizia	
10. GIUDECCA CAMPO MARTE 4° lotto 1	17	DGR 46870/96	3.360	In attesa Concessione Edilizia	
11. MURANO CONTERIE	10	Progr.CCR/L.493/93	3.160		
12. ALTOBELLO 2° LOTTO 1	44	L.4577/78 + fondi regionali			

*Fonre: Assessorato Casa/ Archivio degli Interventi in Corso.**1 Parte consistente di questi alloggi è destinata a piani di rotazione e di trasferimento.*

direzione e che, nonostante la debole incidenza media, rappresentano comunque oltre il 35% degli investimenti destinati a questa porzione del territorio comunale (Tabb.3B e 4B).

Tenendo conto del canale di finanziamento, dunque, c'è da sottolineare una sorta di 'specializzazione territoriale' per cui la Legge Speciale da una parte, e il Programma Comune/CER/Regione dall'altra, rappresentano oltre i due terzi degli investimenti relativi, rispettivamente, al Centro Storico e alla Terraferma.

Considerando gli interventi e il numero di alloggi previsti, e articolando territorialmente i dati a nostra disposizione, abbiamo fra Centro Storico e Isole 23 interventi per un totale di 448 alloggi, mentre in Terraferma abbiamo 6 interventi in corso per un totale di 251 alloggi. Percentualmente, dunque, mentre il Centro Storico rappresenta il 79% degli interventi e il 64,1% degli alloggi, in Terraferma si ha il 20,7% degli interventi con il 35,9% degli alloggi (ovviamente la dimensione degli interventi è sensibilmente più alta in Terraferma, dove si hanno mediamente 41 alloggi per intervento, contro i 19 del Centro Storico).

L'Archivio, oltre al monitoraggio degli interventi (che ne documenta le caratteristiche principali, quali il numero di alloggi, il canale di finanziamento, l'importo dei lavori, il soggetto attuatore, lo stato d'avanzamento, e la previsione dei tempi di consegna) prevede anche, per ciascuno di essi, una scheda che, sulla base di una cinquantina di voci, ne illustra più in dettaglio sia l'iter di realizzazione (data inizio lavori, durata prevista, perizie di variante in corso d'opera, data di consegna, ecc.), sia le caratteristiche degli alloggi (superfici,

composizione, livelli di piano, alloggi per portatori di handicap, ecc.). Questo lavoro si è reso necessario a partire dalla scarsa comunicazione riscontrata fra i soggetti preposti alla programmazione e all'attuazione degli interventi (Assessorato ai LLPP, Assessorato all'Urbanistica, Patrimonio, Edilvenezia, ATER, ecc.) e l'Assessorato Casa, che da 'utilizzatore finale' di interventi definiti il più delle volte in altre sedi, non era in grado di svolgere in modo adeguato le sue funzioni di gestione (piani, procedure, criteri e tempi di assegnazione degli alloggi stessi).

Qualche considerazione merita infine la questione dei tempi di consegna, secondo la quale, dei 29 interventi in corso, per 15 è prevista la consegna entro l'anno in corso, per 9 si prevede la consegna entro l'anno prossimo, uno verrà consegnato, secondo i piani, entro il primo semestre del 2001; per 4 di questi, a causa di alcuni nodi procedurali non ancora definiti, non si dispone degli elementi in grado di consentire una previsione.

Ne deriva che le consegne di alloggi all'amministrazione comunale, da parte dei soggetti attuatori, secondo i dati pervenuti, si concentreranno per oltre il 50% nell'anno in corso per diradarsi successivamente in misura progressiva: il 31 % nel 2000, circa il 17% nel 2001. Il dato sottolinea l'esistenza di forti elementi di incertezza sulle prospettive di questo comparto: in assenza di una ridefinizione dei canali di finanziamento a livello nazionale e regionale, di una quantificazione dei flussi finanziari, e del conseguente avvio dei programmi di realizzazione, la situazione attuale non consente di fare previsioni sull'andamento dell'offerta pubblica che vadano oltre l'anno 2000.

---

<sup>9</sup> Da tener presente che una certa disomogenità dei dati a nostra disposizione, per quanto riguarda gli investimenti, non consentono di ipotizzare degli "indici di produttività" per programmi o per settori di finanziamento.

**ARCHIVIO DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN CORSO  
(SCHEDA TIPO)**

---

DENOMINAZIONE	Santa Maria Ausiliatrice	
SESTIERE / ZONA	Castello	
VIA		
CIVICO		
QUARTIERE		
N°ALLOGGI	20	
PROGRAMMA	Comunale	
FINANZIAMENTO	Legge Speciale	
IMPORTO LAVORI	6.500.000.000	
RIFERIMENTO	Patrimonio/ Urbanistica/ arch.Parenti	
STATO AVANZAMENTO	Cantiere in corso	
TIPO INTERVENTO	Recupero e Acquisizione	
DATA INIZIO LAVORI EFFETTIVA	9 giugno '97	
DATA INIZIO LAVORI PREVISTA		
DURATA PREVISTA LAVORI	21 mesi	
DATA FINE LAVORI EFFETTIVA		
DATA FINE LAVORI PREVISTA	Marzo '99	
DATA FINE LAVORI DA PVCO*		
DATA RICHIESTA ABITABILITÀ		
DATA RILASCIO ABITABILITÀ		
DATA PREVISTA CONSEGNA AMM.COM.	Aprile '99	
DATA EFFETTIVA CONSEGNA AMM.COM.		
	Alloggi Totali	Di cui per portatori di handicap
N°ALLOGGI < 45 MQ.	4	1
N°ALLOGGI 45-60 MQ.	11	
N°ALLOGGI 60-75 MQ.	3	
N°ALLOGGI > 75 MQ.	2	
N°ALLOGGI 1 VANO LETTO	8	1
N°ALLOGGI 2 VANI LETTO	10	
N°ALLOGGI 3 VANI LETTO	2	
N°ALLOGGI 4 VANI LETTO	0	
N°ALLOGGI PIANO TERRA	9	1
N°ALLOGGI PRIMO PIANO	10 (7+3 duplex)	
N°ALLOGGI SECONDO PIANO	1	
N°ALLOGGI TERZO PIANO	0	
N°ALLOGGI QUARTO PIANO	0	
N°ALLOGGI QUINTO PIANO	0	
ASCENSORE	No	
GARAGES	No	
PLANIMETRIE	Si	
DATA ASSEGNAZIONE		
CODICI		

---

\* data fine lavori da PVCO: data prevista in base alle eventuali Perizie di Variante in Corso d'Opera intervenute durante i lavori

## C. I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO NEL CENTRO STORICO

I processi di trasformazione delle destinazioni d'uso del tessuto urbano costituiscono un fattore strettamente connesso con la struttura stessa delle città. Nel breve periodo tali processi possono però assumere, in conseguenza di pressioni e concorrenza tra funzioni con differenti capacità di remunerare gli investimenti, caratteri che incidono sulla vivibilità stessa delle città. Si pensi all'intensa terziarizzazione dei centri storici negli anni '80 e all'uso turistico degli spazi residenziali.

A Venezia, dove la concorrenzialità fra residenza e funzioni economiche di vario tipo legate all'uso turistico, a quello commerciale e alla rappresentatività è molto alta, la questione del governo dei cambi di destinazione d'uso assume una rilevanza specifica.

Dal 1991, la normativa relativa ai cambi di destinazione d'uso, è molto chiara. In seguito alle normative nazionali, alle leggi regionali ed alle pronunce della Corte costituzionale, i cambi d'uso strutturali, che comportano modifiche degli standard urbanistici, sono sottoposti a oneri concessori, quelli che comportano opere edili, sono regolati dalle autorizzazioni edilizie e dalle asseverazioni, mentre quelle che non necessitano di lavori, non hanno bisogno di alcun permesso.

Dall'adozione del nuovo piano regolatore per il Centro Storico, le unità immobiliari classificate in base alla tipologia edilizia ed all'uso prevalente dell'edificio, possono cambiare utilizzo, sempre che per essere trasformate debbano subire opere edilizie, solo in base ad uno schema delle compatibilità definito dalle norme del piano stesso. Non possono cambiare comunque l'uso da residenza ad altro, le unità immobiliari di superficie inferiore ai 120 mq. L'analisi dell'insieme delle trasformazioni avvenute dal 1992 al 1997 nel Centro Storico mette in luce una dinamica contenuta. L'ufficio edilizia privata analizza ogni anno circa 2.500 pratiche e soltanto meno di un centinaio fanno riferimento ai cambi di destinazione d'uso.

Poiché la normativa urbanistica è definita, il fenomeno mantiene dunque delle dimensioni molto controllabili.

Ciò che è avvenuto nel periodo in esame rivela comunque una minuta e continua trasformazione della città. Questa trasformazione, dati i limiti urbanistici, si attua soprattutto al piano terra, ed in casi limitati riguarda interi palazzi. Un gran numero di trasformazioni investe i magazzini, che trovano destinazioni d'uso più redditizie legate soprattutto alle attività turistiche, si trasformano infatti in negozi e laboratori artigiani oppure in residenze.

La rilevazione effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Venezia ha messo in luce come, in ragione della struttura normativa, le trasformazioni d'uso che passano attraverso le maglie amministrative siano un numero molto limitato.

Poiché le indicazioni del P.R.G. sono molto precise, vengono presentate domande di autorizzazione soltanto per progetti che si adeguano alle disposizioni vigenti.

Per verificare l'esistenza della pressione degli usi produttivi su quelli residenziali non individuabile attraverso le modifiche edilizie apportate alle unità immobiliari, sono state esaminate due ulteriori fonti informative riferite: al numero di ditte iscritte e cancellate dal registro ditte della Camera di Commercio e ai nuovi contratti di fornitura dell'energia elettrica, che consentono di analizzare la nascita e la cessazione delle attività economiche in città. L'insieme delle fonti analizzate si presenta ovviamente diverso e non direttamente confrontabile per almeno due motivi principali.

a) Fanno riferimento ad universi ed "oggetti" diversi tra loro:

- le pratiche amministrative di modifica delle destinazioni d'uso legate ad interventi edilizi;
- l'andamento anagrafico delle ditte attive iscritte e cessate alla Camera di Commercio;

**Tab.1C - Dinamiche dei cambi di destinazione d'uso, delle variazioni delle utenze elettriche e delle ditte iscritte alla Camera di Commercio**

Tipologia	Totale	Media annua
Cambi di destinazione d'uso 1992 - 1997 di cui	381	63
- verso la residenza	108	18
- verso altri usi	273	45
Nuovi contratti ENEL per usi non residenziali tra il 1995 ed il 1997	1.349	446
Nuovi contratti ENEL per usi residenziali tra il 1995 ed il 1997	684	228
Ditte iscritte alla camera di commercio tra il 1990 ed il 1997.	2.826	354
Turn over delle attività economiche (volute e subentri di utenze ENEL)	3.914	1.304
Turn over della residenza (volute e subentri di utenze ENEL)	7.162	2.387
Cessazioni di utenze ENEL per usi non residenziali tra il 1995 ed il 1997	2.054	684
Cessazioni di utenze ENEL per usi residenziali tra il 1995 ed il 1997	3.472	1.157
Ditte cancellate dalla camera di commercio tra il 1990 ed il 1997.	3.894	487

- 
- i nuovi contratti per le forniture elettriche per usi non residenziali, che contengono anche attività non registrate presso la Camera di Commercio, come i professionisti.
- b) Fanno riferimento ad archi temporali non omogenei, anche se riguardano gli ultimi anni.

La ragione di una lettura congiunta di questi fenomeni aiuta comunque, almeno in termini qualitativi, a comprendere se ed in quale direzione si presenta il ricambio di funzioni all'interno delle unità edilizie.

I risultati di queste cognizioni confermano come i processi osmotici tra gli usi produttivi e quelli abitativi siano poco consistenti e non rilevano la pressione delle destinazioni d'uso commerciali, artigianali e direzionali su quelle residenziali. Le nuove attività economiche rinnovano spazi lasciati liberi da attività dismesse ed è più comune il passaggio da usi produttivi o da magazzini ad usi residenziali che non viceversa.

Come illustrato nella tabella 1C, nel Centro Storico si registrano mediamente 63 cambi di destinazione d'uso, mentre le ditte che si iscrivono ex novo alla Camera di Commercio sono, annualmente, 354. I nuovi contratti per forniture elettriche per usi produttivi sono 446 e quelli per forniture domestiche 228. La maggior parte di esse trova spazio all'interno di unità immobiliari precedentemente utilizzate a fini produttivi, infatti, mediamente si registrano 684 cessazioni di contratti ENEL per usi non domestici, e 487 cancellazioni di ditte dal registro della Camera di Commercio.

Inoltre si osserva che gran parte dei fenomeni avviene all'interno dei singoli comparti, infatti le volture ed i subentri sono, ogni anno, 1.304 per usi non domestici e 2.387 per usi domestici.