

IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA GESTITO DAL COMUNE DI VENEZIA, ANNO 2017

Fonte: Comune di Venezia, Amministrazione trasparente

NOTA INTRODUTTIVA

Le informazioni riportate in “Amministrazione Trasparente” dal Comune di Venezia sono contenute in due file:

- Patrimonio ERP in carico all’Amministrazione comunale
- Canoni immobili ad uso residenza locati.

Il primo è stato probabilmente redatto dagli uffici dell’Assessorato Patrimonio, il secondo da quelli dell’Assessorato Casa. Anche per questa ragione le informazioni dei due file non sono incrociabili: l’identificativo, l’indirizzo e la proprietà dell’alloggio sono infatti archiviati in modo difforme.

I dati inseriti sono quelli minimi previsti dalla normativa sulla trasparenza: proprietà dell’alloggio, indirizzo, dati catastali, per il patrimonio; indirizzo, proprietà dell’alloggio, situazione giuridica, superficie dell’alloggio, canone annuo, per i canoni di locazione.

Manca qualsiasi riferimento alla composizione e al reddito delle famiglie inquiline, allo stato manutentivo del patrimonio, ai livelli di affollamento, tutti dati di cui l’Amministrazione è in possesso e che fino al 2012 erano pubblicati nei bollettini dell’Osservatorio casa.

Da allora, tutto tace. Della gestione del patrimonio ERP, e più in generale del problema abitativo e delle politiche per la residenza, non c’è niente di organico e di pubblico, se non comunicati stampa del sindaco o di qualche assessore.

L’analisi che qui si presenta è un primo passo per riprendere come cittadinanza le fila di un ragionamento volutamente interrotto dall’Amministrazione e permette perlomeno di quantificare e localizzare il patrimonio ERP comunale, il tipo di contratto stipulato (che rimanda indirettamente alla situazione economico-sociale degli inquilini), i livelli dei canoni di locazione.

Dei dati riportati di seguito due ci sembrano particolarmente importanti:

- Il confronto tra alloggi ERP locati nel 2011 e nel 2017 nel Comune (comprensivi delle convenzioni con Ater, IRE, UPPI). Erano 4672 nel 2011; 4802 nel 2017. L’incremento è pari a 130 abitazioni in 6 anni, per una media annua di circa 21 alloggi, a fronte di una domanda non soddisfatta di migliaia di famiglie;
- il confronto tra il numero di alloggi nelle disponibilità del Comune, 5504 (dei quali 5373 di esclusiva proprietà) e quelli locati, 4749 (escludendo i 2 alloggi IRE e i 51 UPPI). La differenza alloggi locati- alloggi disponibili è negativo per 755 unità immobiliari.

Sappiamo che “nel corso del 2018 sono stati approvati i progetti definitivi per il ripristino di 82 alloggi vuoti ... su tutto il territorio comunale”¹ e che l’obiettivo dichiarato è quello di ripristinare almeno 150 alloggi entro il 2022; sarebbe molto importante capire per quali motivi altri 600 alloggi circa non siano messi in assegnazione. Un’Amministrazione davvero trasparente qualche risposta convincente sarebbe tenuta a darla.

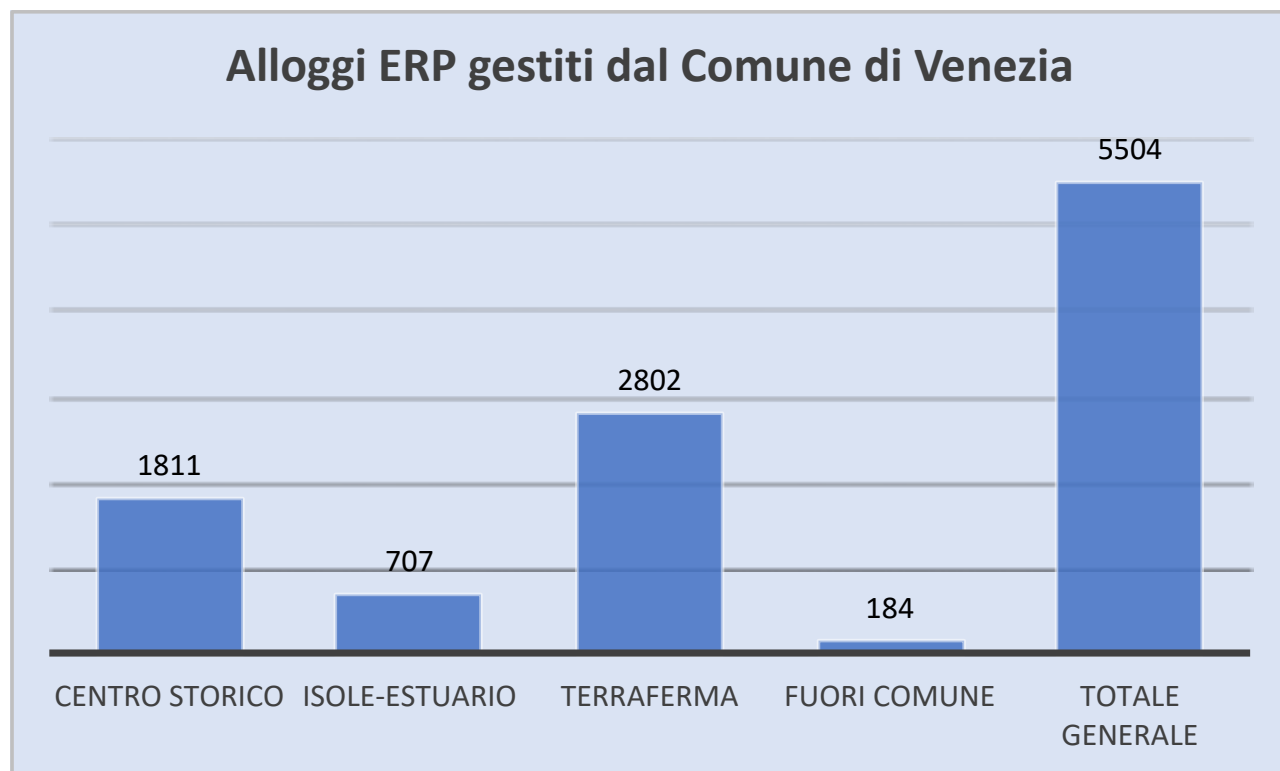
¹ LIVE cosa succede in città, Alloggi pubblici: nel 2018 approvati dal Comune i progetti definitivi per il ripristino di 82 appartamenti Erp e non Erp, 31/12/2018

1) PATRIMONIO ERP IN CARICO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

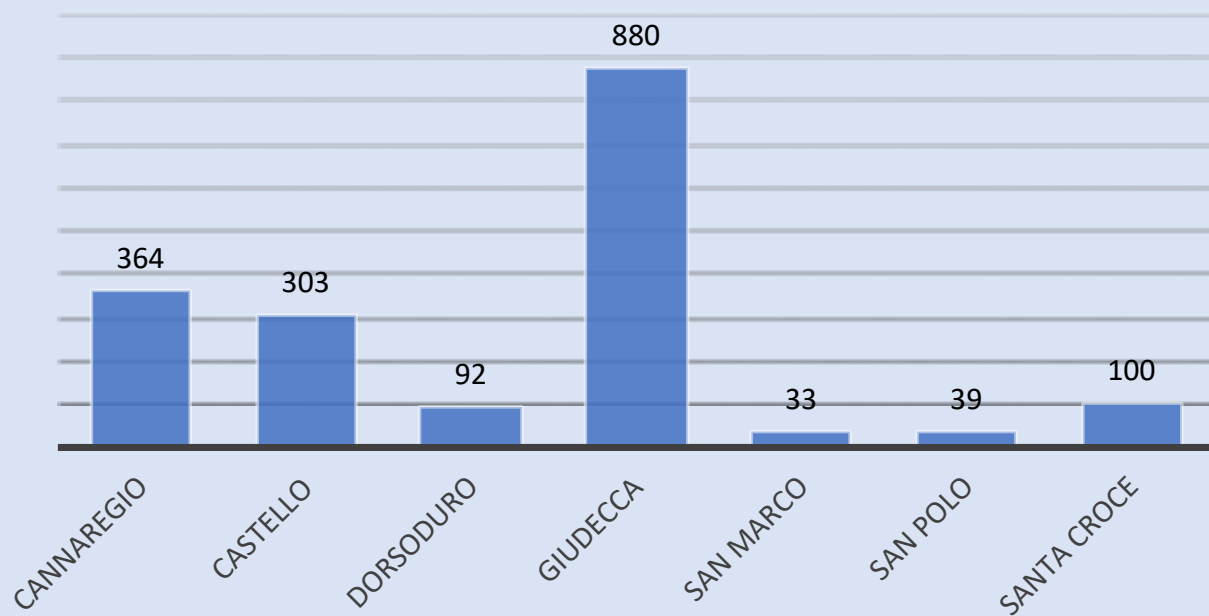
Titolarità e localizzazione degli alloggi ERP gestiti dal Comune di Venezia

ZONE	Comproprietà	In Uso/Possesso da Atto/Contratto	Proprietà	TOTALE
CENTRO STORICO	2	128	1681	1811
ISOLE-ESTUARIO	1		706	707
TERRAFERMA			2802	2802
COMUNE	3	128	5189	5320
FUORI COMUNE			184	184
TOTALE GENERALE	3	128	5373	5504

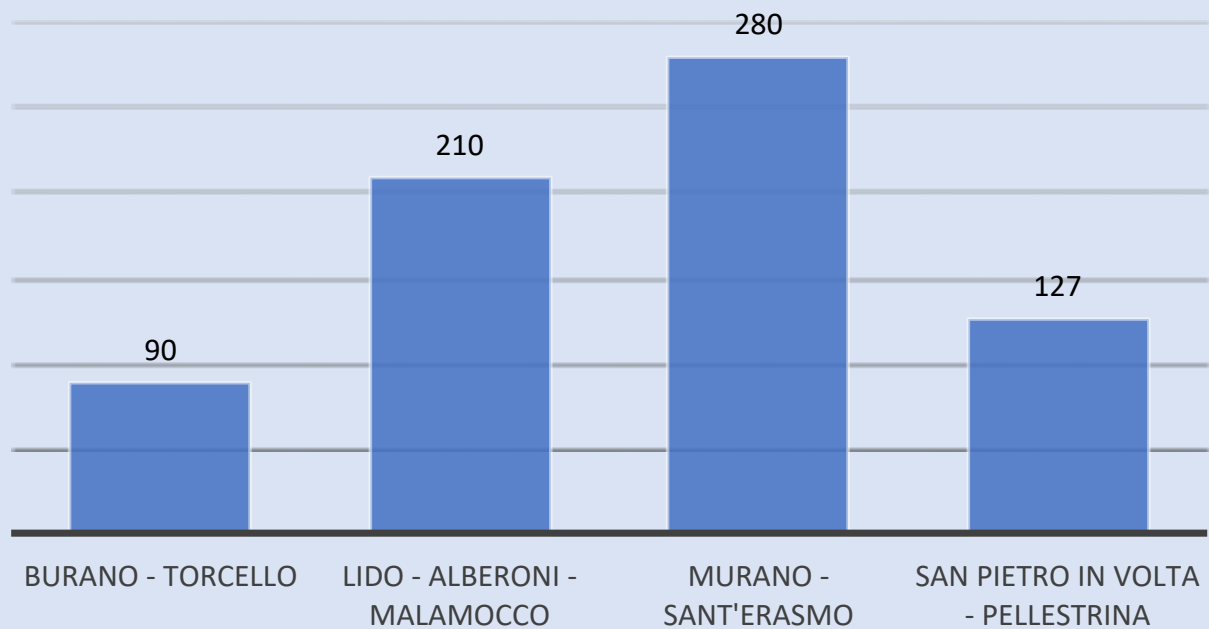
Il Comune è proprietario di ulteriori 50 alloggi non ERP



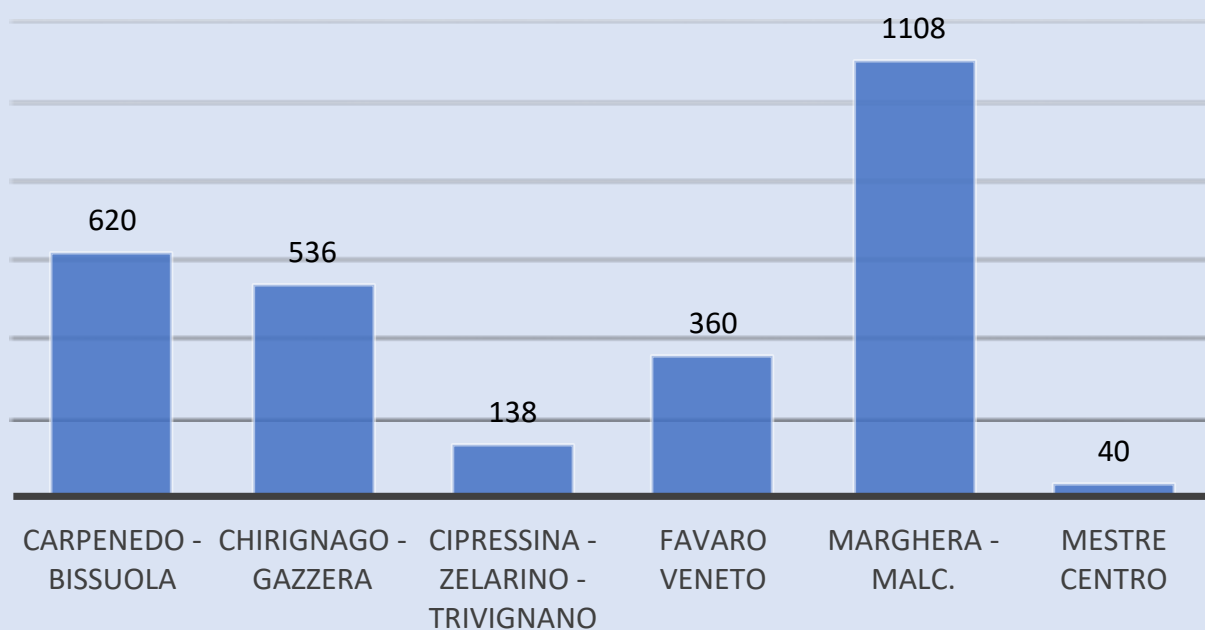
Centro storico: alloggi ERP per sestiere



Isole-estuario: alloggi ERP per quartiere

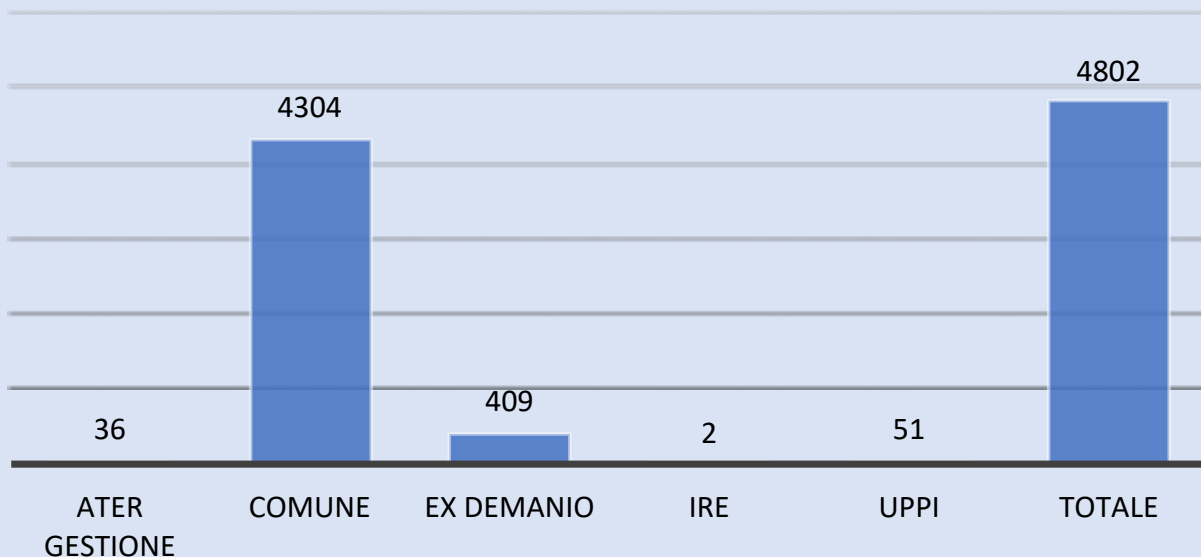


Terraferma: alloggi ERP per quartiere

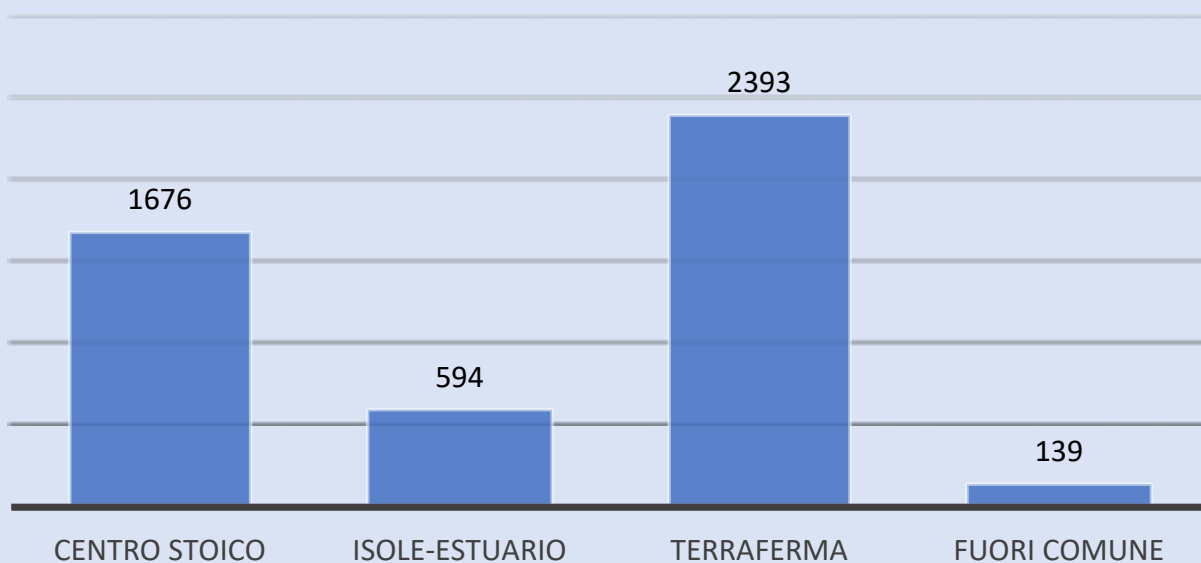


2) CANONI DEGLI IMMOBILI A USO RESIDENZA LOCATI

Alloggi ERP locati dal Comune di Venezia per proprietà

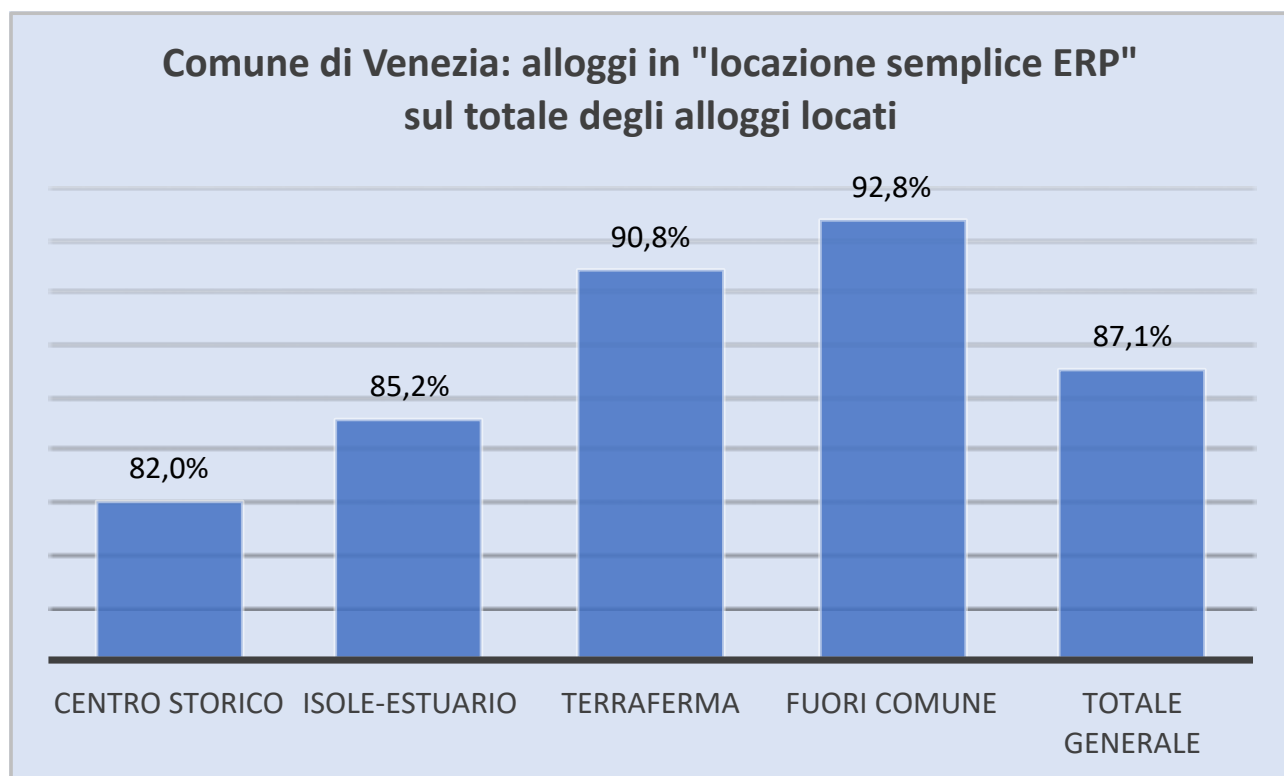


Alloggi ERP locati dal Comune di Venezia per zona

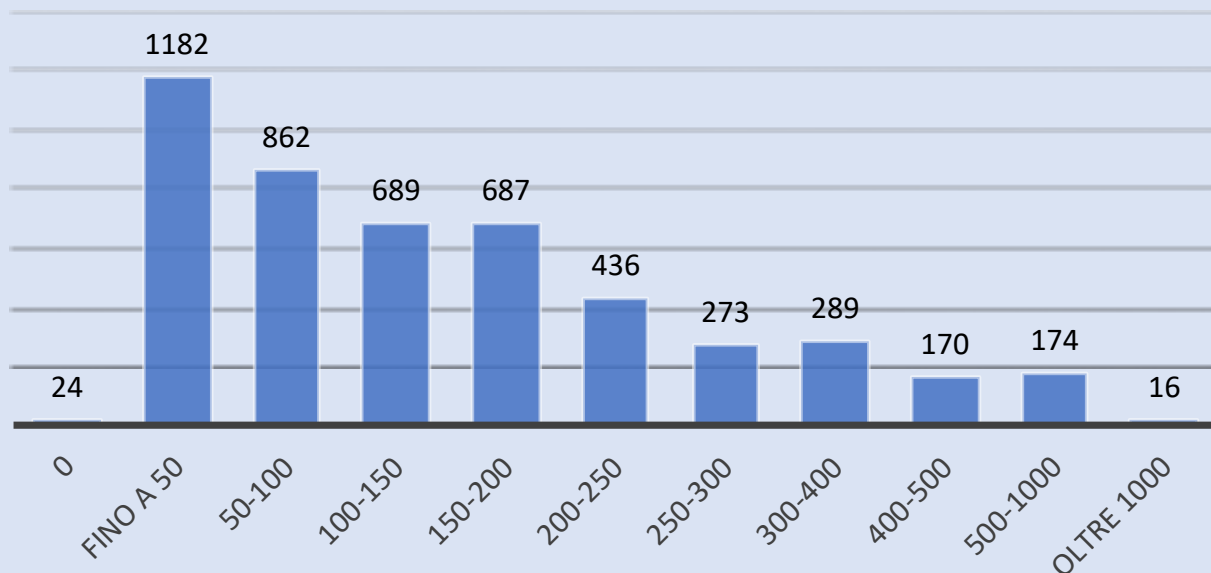


Alloggi ERP locati per situazione giuridica e canone medio mensile

SITUAZIONE GIURIDICA	TOTALE ALLOGGI		CANONE
	NUMERO	%	MEDIO MENSILE
LOCAZIONE SEMPLICE ERP	4183	87,1%	134
LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO	52	1,1%	312
LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO	59	1,2%	737
LOCAZIONE EQUO CANONE	27	0,6%	208
LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	184	3,8%	371
LOCAZIONE SOCIAL HOUSING LAVORI	19	0,4%	367
CONC. ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 /2008	100	2,1%	323
CONC. ALLOGGIO IN CONVIVENZA PER SINGOLI	9	0,2%	69
CONC. COMUNITA'EXTRACOMUNITARI	19	0,4%	0
CONC. FORZE ORDINE	5	0,1%	0
CONC. MILITARI	33	0,7%	215
LOCAZIONE FORZE DELL'ORDINE	3	0,1%	219
ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	108	2,2%	339
ALLOGGIO PARCHEGGIO PER EMERGENZA ABITATIVA	1	0,0%	50
TOTALE	4802	100,0%	162



Alloggi ERP locati dal Comune di Venezia per fascia di canone



Canone medio mensile per situazione giuridica

SITUAZIONE GIURIDICA	CANONE DI LOCAZIONE MENSILE															TOTALE
	0	Fino a 50	50-100	100-150	150-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400-500	500-600	600-700	700-1000	Oltre 1000		
LOCAZIONE SEMPLICE ERP		1178	838	669	633	365	177	70	78	89	44	24	16	2	4183	
		28,2%	20,0%	16,0%	15,1%	8,7%	4,2%	1,7%	1,9%	2,1%	1,1%	0,6%	0,4%		100,0%	
LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO			4	6	7	7	4	3	5	7	3	5	1		52	
		0,0%	7,7%	11,5%	13,5%	13,5%	7,7%	5,8%	9,6%	13,5%	5,8%	9,6%	1,9%		100,0%	
LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO					2	4	1	1	4	4	4	10	16	13	59	
					3,4%	6,8%	1,7%	1,7%	6,8%	6,8%	6,8%	16,9%	27,1%	22,0%	100,0%	
LOCAZIONE EQUO CANONE			3	7	4	4	5	1	1	2					27	
			11,1%	25,9%	14,8%	14,8%	18,5%	3,7%	3,7%	7,4%					100,0%	
LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1				3	11	34	41	32	40	18	2	1	1	184	
	0,5%				1,6%	6,0%	18,5%	22,3%	17,4%	21,7%	9,8%	1,1%	0,5%	0,5%	100,0%	
LOCAZIONE SOCIAL HOUSING LAVORI					3	5	1	4	4	4		2			19	
						15,8%	26,3%	5,3%	21,1%	21,1%		10,5%			100,0%	
CONC. ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 /2008					4	11	34	17	17	15	1	1			100	
					4,0%	11,0%	34,0%	17,0%	17,0%	15,0%	1,0%	1,0%			100,0%	
CONC. ALLOGGIO IN CONVIVENZA PER SINGOLI			9												9	
			100,0%												100,0%	
CONC. COMUNITA'EXTRACOMUNITARI	19														19	
	100,0%														100,0%	
CONC. FORZE ORDINE	5														5	
	100,0%														100,0%	
CONCESSIONE MILITARI				3	11	13	4	1	1						33	
				9,1%	33,3%	39,4%	12,1%	3,0%	3,0%						100,0%	
LOCAZIONE FORZE DELL'ORDINE				1			2								3	
				33,3%			66,7%								100,0%	
ALLOGGIO OCCUPATO SENZA TITOLO	2	8	3	23	18	7	10	2	9	7	12	7			108	
	1,9%	7,4%	2,8%	21,3%	16,7%	6,5%	9,3%	1,9%	8,3%	6,5%	11,1%	6,5%			100,0%	
ALLOGGIO PARCHEGGIO PER EMERGENZA ABITATIVA	1														1	
	100,0%														100,0%	
TOTALE	24	1182	862	689	687	436	273	145	144	170	77	56	41	16	4802	
	0,5%	24,6%	18,0%	14,3%	14,3%	9,1%	5,7%	3,0%	3,0%	3,5%	1,6%	1,2%	0,9%	0,3%	100,0%	

Alloggi ERP locati dal Comune di Venezia nel 2017 e nel 2014, per zona

ZONA	ANNO		DIFFERENZA
	2017	2014	2017-2014
CENTRO STOICO	1676	1705	-29
ISOLE-ESTUARIO	594	612	-18
TERRAFERMA	2393	2539	-146
FUORI COMUNE	139	149	-10
TOTALE GENERALE	4802	5005	-203

Fonte: Città di Venezia, Amministrazione trasparente, anni 2014 e 2017

Confronto tra patrimonio ERP in carico al Comune di Venezia e patrimonio locato, 2017

ZONA	1) PATRIMONIO ERP COMUNE DI VENEZIA	2) PATRIMONIO ERP LOCATO *	DIFFERENZA 2 - 1
CENTRO STORICO	1811	1674	-137
ISOLE-ESTUARIO	707	591	-116
TERRAFERMA	2802	2345	-457
FUORI COMUNE	184	139	-45
TOTALE GENERALE	5504	4749	-755

*Esclusi alloggi IRE (2) e UPPI (51)