

X Rapporto Annuale Monitor 2005

*Il presente lavoro è stato curato da Anna Renzini
e Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo e Francesco Sbeti di Sistema Snc
Antonella Faggiani di Mesa Srl*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Marta Bertolissi, Marco Bocca, Ezio Ceolin,
Guido Iannaccone, Maria Maso, Piergiorgio Pilloni,
Edvige Porcellano e Silvia Rizzoli dell'Istituzione
Abitare Venezia;
Davide Rizzo delle Politiche della Residenza;
Olga Berengo del Servizio Emergenze Sociali
e Contributi;
Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo
del Territorio e Mobilità;
Lucio Antonio Pagan del Servizio Edilizia Comunale
e Residenziale;
Franco Gazzarri dei Lavori Pubblici;
Dario Zoli del Servizio Statistica e Ricerca;
Alessandro Perinelli e Federica Longhin dell'Ufficio
Contributi della Legge Speciale;
Gabriele Manente di Venis;
Maurizio Camoli, Riccardo Cianchetti,
Claudio Michieletto, Matteo Negro e Luigi Zeno
di Edilvenezias;
Domenico Contarin, Adriano Bosello, Tiziano Miolo
dell'Ater;
Maria Pina Puliafito dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni
e Protesti di Venezia;
Enrica Tronchin del Tribunale di Venezia;
Daniela Ferro e Francesco Semenzato di Vesta;
Mauro Finato e Ezio Della Palma dell'Enel;
ed inoltre le seguenti Agenzie Immobiliari:
House Deal Consulting, Grimaldi, VE.N.I.CE Cera,
Immobiliare Uscotti, Broker House Srl, Casapiù Sas,
Immobiliare Bevilacqua, Agenzia Immobiliare Emmedi,
Immobiliare Silvestri, Il Mediatore*

Monitor 2005

1. Le dinamiche demografiche	11
2. Il mercato abitativo	14
2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo	14
2.2. Il mercato immobiliare	16
2.3. Andamento delle procedure di sfratto	26
2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: affittacamere e Bed&Breakfast	27
3. Le politiche pubbliche	32
3.1. La domanda	32
3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica	32
3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti	33
3.2. L'offerta	35
3.2.1. Il patrimonio pubblico	35
Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	35
I nuclei assegnatari di alloggi comunali	38
Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali	39
I programmi di edilizia residenziale pubblica, Comune e Ater	40
Nuove assegnazioni di alloggi pubblici	44
3.2.2. I contributi all'affitto	46
I contributi comunali	46
I contributi L.431/'98	47
3.2.3. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	49
3.2.4. I contributi Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	50
3.2.5. I contributi Legge Speciale per il recupero del patrimonio privato	50
Interventi	
I Contratti di Quartiere: l'esperienza del quartiere Altobello	55

Il Rapporto Dell'Osservatorio Casa, giunto alla X edizione, offre, come al solito, dati e analisi che ci consentono di verificare, confermandole o correggendole, le politiche per la residenza nel nostro Comune.

Il primo dato su cui soffermarsi è quello che evidenzia la perdita, nel corso del 2005, di ulteriori 1471 abitanti, in prevalenza nella città lagunare. Il nostro Comune registra ora 269.780 abitanti : pochi per una città capoluogo del Veneto e che vuole essere riferimento nazionale e internazionale per la qualità di servizi e l'offerta culturale. E' pur vero che a questo numero dobbiamo aggiungere una quota apprezzabile di cittadini non residenti, ma pur sempre cittadini, costituiti da studenti, docenti, persone che lavorano a Venezia, persone che a Venezia trascorrono buona parte della loro vita. Ma il numero resta comunque basso, soprattutto per centro storico e isole. Stiamo andando oltre il livello di guardia: superato questo, Venezia non sarà più città "normale" ma si trasformerà in mera meta turistica, perdendo fascino per i turisti stessi.

Nell'obiettivo di rivitalizzazione del centro storico l'elemento "casa" è assolutamente centrale e non può essere demandato ad un singolo referato, ma deve diventare priorità di tutta l'Amministrazione Comunale. Non solo: tale obiettivo deve essere condiviso da tutti i soggetti che sulla casa hanno competenza e responsabilità: Regione, ATER, Stato, ex Ipab, Curia, proprietari pubblici e privati. Con questi ultimi – e con le organizzazioni dell'inquilinato –, dopo il positivo accordo del luglio 2005 sugli sfratti, nei mesi scorsi abbiamo costruito le basi per intese che portino ad una maggiore disponibilità di alloggi a canone concordato. E' assolutamente necessario proseguire su questa strada, come è necessario un più forte coordinamento con l'Agenzia del Demanio, la Regione e l'ATER per un programma di manutenzione degli alloggi in situazione di profondo degrado e di recupero di quegli edifici che potrebbero essere utilizzati come residenza.

Come abbiamo fatto presente più volte, alla domanda sociale di cui l'Amministrazione Pubblica si fa tradizionalmente carico, si aggiunge, in modo pressante, la richiesta di chi non riesce più a trovare un alloggio sul libero mercato, dai giovani al cosiddetto ceto medio. E' a questa fascia che si indirizzano i programmi di social-housing, che stiamo portando avanti insieme a I.V.E., società di questo Comune. E' evidente che a questo fine sono del tutto strategiche le aree dell'Italgas e dei Cantieri ACTV a Sant'Elena, non certo per fare i casermoni popolari di antica memoria, ma per realizzare pezzi di città, con abitazioni pubbliche e private, servizi, negozi, con parametri alti di qualità urbana.

Stesso ragionamento vale per la terraferma, visto che anche qui si registra un netto peggioramento del saldo migratorio esterno.

Negli ultimi tempi si stanno mettendo in discussione le previsioni del Piano Regolatore che indicano in oltre 30.000 i nuovi abitanti teorici per la terraferma, con le conseguenti ricadute in termini di PEEP e zone residenziali. Si teme un sovraccarico urbanistico, con effetti problematici soprattutto sulla viabilità.

L'importante è che nella riconsiderazione dei piani si tenga conto della tipologia della domanda abitativa che c'è anche per Mestre. La riduzione del potere d'acquisto dei redditi dei pensionati e dei lavoratori

dipendenti, il precariato sempre più diffuso tra i giovani, la presenza di migranti, fanno lievitare anche qui la domanda di abitazioni il cui canone si colloca più o meno a metà fra il cosiddetto ERP e il libero mercato. E' quindi essenziale che nell'eventuale ridimensionamento delle ipotesi di sviluppo residenziale, si salvaguardino i piani di residenza pubblica, pensati, anche qui, come interventi di qualificazione urbana e non di semplice espansione della residenza.

Altra questione che il Rapporto evidenzia: le modalità di assegnazione degli alloggi, che vedono l'utilizzo della graduatoria per meno dell'11% dei casi.

Il grosso delle assegnazioni avviene per emergenza: per gli sfratti (con una netta prevalenza in centro storico) e per gravi casi sociali (in crescita in terraferma).

Anche questi dati confermano la necessità di diversificare le modalità di risposta alla domanda di casa, facendo un maggior ricorso ai contratti con la proprietà privata per l'assistenza agli sfratti e facendo diventare annuali i bandi e le conseguenti graduatorie, in maniera da ricomprendere, il più possibile, le emergenze sociali.

Ciò rende, inoltre, indispensabile un più forte coordinamento con l'Assessorato alle Politiche Sociali e una programmazione equilibrata all'interno del Dipartimento del welfare.

L'impoverimento della fasce basse e medie della popolazione e l'aumento del costo sia d'acquisto che d'affitto degli alloggi è testimoniato anche dalla crescita del numero delle richieste di contributo all'affitto. Nonostante l'incremento delle risorse messe a disposizione dal Comune, sono ben 630 i cittadini che non hanno ottenuto il sostegno richiesto con l'ultimo bando. E' quindi necessario che vengano incrementati ulteriormente i fondi, visto che il fabbisogno si attesta su circa 5 milioni di euro. C'è da considerare che il contributo all'affitto si dimostra efficace soprattutto in terraferma e aiuta a prevenire il fenomeno – crescente – della morosità.

Un ultimo accenno al tema delle manutenzioni. Un consistente numero di edifici pubblici versa in condizioni di degrado. Un programma straordinario di manutenzioni si rende necessario sia per rispetto di chi ci abita sia per conservare il patrimonio. Alcuni di questi alloggi da molti anni sono liberi proprio perché inabitabili: ciò rappresenta una colpa grave, data la domanda pressante che c'è sul territorio. E' assolutamente necessario avviare un progetto straordinario di recupero, attingendo a tutte le fonti di finanziamento che si renderanno possibili a tutti i livelli istituzionali e compiendo delle scelte di priorità a livello locale. Del resto, il tema della casa non può essere solo conclamato ma impone delle scelte al momento della formazione del bilancio e della definizione degli obiettivi annuali e poliennali. Per consentire di affrontare una stagione decisiva per la casa abbiamo riorganizzato il sistema gestionale, riportando in capo all'Amministrazione le funzioni strategiche e unificando le competenze tecniche in capo ad un unico soggetto.

E' fondamentale che tutti – l'intera Amministrazione Comunale, ATER, Regione, Stato, gli Enti, le associazioni della proprietà e le organizzazioni dell'inquilinato – siano disponibili a concordare programmi e interventi, consentendo così di uscire dall'emergenza.

Presentazione

*Mara Rumiz,
Assessore alla Casa e
Politiche della Residenza,
Patrimonio e
Lavori Pubblici
Venezia*

Monitor 2005

Nel corso del 2005 i residenti nel comune di Venezia sono passati dai 271.251 di inizio anno ai 269.780 del 31 dicembre, con una diminuzione in valori percentuali dello 0,54% e, in valori assoluti, di 1.471 abitanti². Il numero dei nuclei familiari è invece rimasto pressoché invariato.

Il calo più consistente si è registrato in centro storico e nelle isole dell'estuario, mentre la popolazione della terraferma non ha subito una diminuzione significativa. Nel centro storico inoltre, dopo due anni di crescita, è tornato a diminuire anche il numero dei nuclei familiari. Considerando le sole componenti demografiche (naturale e migratoria) si registra, a livello comunale, una diminuzione della popolazione del 4,3 %, che è uno dei valori più elevati degli ultimi cinque anni; quest'anno, però, non solo il centro storico si trova in area particolarmente negativa (-14,2%, contro il -9,3% del 2004), ma anche la terraferma sconta un rallentamento (+0,4%) dopo i dati positivi del 2003 e del 2004 (che avevano registrato, rispettivamente, +5,5 e +2,4%).

Più in particolare, osserviamo che:

- il saldo migratorio interno³ del centro storico è pari al -8,8% e, a differenza che in passato, ormai incide sul saldo demografico complessivo in misura superiore al saldo naturale (-7,1%) ;
 - il saldo migratorio esterno⁴ risulta notevolmente ridimensionato, essendo passato dal + 9,5% del 2003, al +6,6% del 2004, al +1,6% del 2005;
 - il saldo migratorio totale del centro storico ha registrato nell'anno appena trascorso un segno negativo particolarmente consistente, paragonabile solo con i dati dell'inizio del decennio;
 - la terraferma non registra variazioni significative del saldo naturale, ma rallenta il trend positivo del saldo migratorio totale, a causa di un peggioramento del saldo migratorio esterno (nonostante il miglioramento del saldo migratorio interno).
- Si tratta di dati che concorrono a confermare alcune ipotesi che più volte, come Osservatorio Casa, abbiamo avanzato, e più precisamente:
- che il miglioramento delle dinamiche demografiche registrate, soprattutto in terraferma, nei due anni precedenti era

attribuibile più ai fenomeni di regolarizzazione di cittadini stranieri che allo sviluppo di una capacità di attrazione dell'area;

- che l'andamento delle dinamiche migratorie continua a costituire, soprattutto in riferimento al centro storico e all'estuario, una componente essenziale dell'impovertimento demografico di queste due aree, anche a fronte di un leggero miglioramento del saldo naturale⁵;
- che non si può sottovalutare il peso che la questione abitativa continua ad avere nei confronti dei movimenti migratori e quindi delle dinamiche demografiche, soprattutto nel centro storico.

Quest'ultimo punto è corroborato dall'analisi dei movimenti migratori per aree di provenienza e destinazione (tabb. 3-5) e degli stranieri residenti (tab. 6). La metà dei 1.918 residenti che hanno lasciato il centro storico, nel corso del 2005, si è trasferita nelle isole dell'estuario (14%) – in prevalenza al Lido – o in terraferma (36%)⁶; un altro 15% ha invece spostato la propria residenza in un comune della provincia. Per quanta riguarda la terraferma, invece, dei quasi 4.500 cittadini che sono emigrati, oltre la metà si è trasferita in provincia. Si tratta, in sostanza, del fenomeno usualmente detto “esodo”, ossia dello spostamento centrifugo di residenti dal centro verso la periferia e dalla periferia verso i comuni di cintura. Spunti interessanti si possono ricavare anche dall'analisi della composizione per cittadinanza dei residenti stranieri: notiamo che nella città lagunare oltre il 27% proviene da paesi industrializzati (paesi dell'Unione Europea, Usa, Canada, Giappone, Australia, Nuova Zelanda), contro meno del 5% della terraferma.

¹ In questo paragrafo tutti i dati sono di origine anagrafica.

² Questo dato tiene conto anche degli iscritti e dei cancellati d'ufficio, e pertanto differisce dal saldo demografico totale (che invece ne prescinde).

³ Che considera i movimenti della popolazione di una zona con le altre zone del comune.

⁴ Che considera i movimenti della popolazione di una zona (o di tutta l'area comunale) con l'esterno del comune.

⁵ Si fa notare che le proiezioni per i prossimi dieci anni vedono un peggioramento del saldo naturale per tutte le zone del comune di Venezia.

⁶ Negli ultimi 20 anni, per il centro storico, si è registrato solo nel 1988 un quoziente di emigrazione interna più elevato di quello del 2005.

1. Le dinamiche demografiche

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2005

	Popolazione			Nuclei familiari		
		variazione	var. media		variazione	var. media
	v.a.	2005/04	annua 95/2005 *	v.a.	2005/04	annua 95/2005 *
Centro storico	62.296	-1,67	-1,31	31.604	-1,54	-0,54
Estuario	31.035	-1,14	-0,94	13.608	-0,45	-0,15
Terraferma	176.449	-0,03	-0,31	79.863	0,73	0,66
Comune	269.780	-0,54	-0,63	125.075	0,02	0,25

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

* l'Estuario è stato calcolato senza il Cavallino

Tab. 2 – Saldi demografici per 1.000 abitanti. Anni 2000-2005

Zona	Anno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio esterno	Totale saldo migratorio	Saldo naturale	Totale saldo demografico
Centro storico	2000	-2,2	3,8	1,6	-9,2	-7,6
	2001	-4,4	2,4	-2,0	-8,1	-10,1
	2002	-7,3	1,3	-6,0	-7,8	-13,8
	2003	-5,2	9,5	4,3	-7,9	-3,6
	2004	-8,0	6,6	-1,4	-7,9	-9,3
	2005	-8,8	1,6	-7,2	-7,1	-14,2
Estuario	2000	-1,7	-4,3	-6,0	-5,2	-11,2
	2001	-0,7	-4,0	-4,7	-3,7	-8,4
	2002	0,2	-3,1	-2,9	-5,6	-8,5
	2003	0,7	0,8	1,5	-5,3	-3,8
	2004	0,6	-3,8	-3,2	-5,4	-8,6
	2005	0,3	-6,1	-5,8	-5,4	-11,1
Terraferma	2000	1,1	-4,0	-2,8	-2,1	-5,0
	2001	1,9	-0,5	1,3	-2,4	-1,1
	2002	2,7	-1,8	0,8	-3,6	-2,7
	2003	1,8	7,4	9,2	-3,7	5,5
	2004	2,8	2,6	5,4	-3,0	2,4
	2005	3,1	0,4	3,4	-3,0	0,4
Totale comune	2000		-2,1	-2,1	-4,2	-6,3
	2001		-0,2	-0,2	-3,9	-4,2
	2002		-1,2	-1,2	-4,8	-6,1
	2003		7,1	7,1	-4,9	2,3
	2004		2,8	2,8	-4,4	-1,6
	2005		-0,1	-0,1	-4,2	-4,3

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 3 - Anno 2005. Centro storico: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/ destinazione	Immigrati		Emigrati		Saldo	Saldo per 1000 ab.
	v.a.	%	v.a.	%		
Estuario	174	11,9	266	13,9	-92	-1,46
Terraferma	228	15,5	686	35,8	-458	-7,29
Provincia	110	7,5	287	15,0	-177	-2,82
Regione	196	13,4	280	14,6	-84	-1,34
Italia	355	24,2	338	17,6	17	0,27
Esteri	404	27,5	61	3,2	343	5,46
Totale	1.467	100,0	1.918	100,0	-451	-7,18

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 4 - Anno 2005. Estuario: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/ destinazione	Immigrati		Emigrati		Saldo	Saldo per 1000 ab.
	v.a.	%	v.a.	%		
Centro storico	266	43,1	174	21,8	92	2,95
Terraferma	56	9,1	138	17,3	-82	-2,63
Provincia	39	6,3	253	31,7	-214	-6,86
Regione	55	8,9	109	13,7	-54	-1,73
Italia	98	15,9	89	11,2	9	0,29
Esteri	103	16,7	34	4,3	69	2,21
Totale	617	100,0	797	100,0	-180	-5,77

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 5 - Anno 2005. Terraferma: movimenti migratori per provenienza e destinazione

Zona di provenienza/ destinazione	Immigrati		Emigrati		Saldo	Saldo per 1000 ab.
	v.a.	%	v.a.	%		
Centro storico	686	13,4	228	5,1	458	2,60
Estuario	138	2,7	56	1,2	82	0,46
Provincia	1074	21,1	2311	51,4	-1237	-7,01
Regione	515	10,1	1095	24,4	-580	-3,29
Italia	895	17,5	643	14,3	252	1,43
Esteri	1793	35,1	162	3,6	1631	9,24
Totale	5101	100,0	4495	100,0	606	3,43

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 6 - Stranieri residenti al 31.12.2005 per cittadinanza

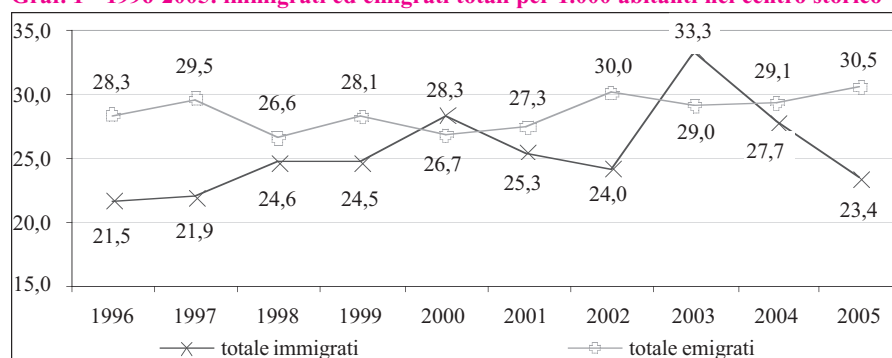
	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Unione Europea	658	21,3	166	22,1	432	4,0	1.256	8,5
America del nord, Oceania e Giappone	191	6,2	30	4,0	65	0,6	286	1,9
Extra Unione Europea	796	25,8	311	41,4	5.379	49,2	6.486	44,0
Asia	991	32,1	134	17,8	3.640	33,3	4.765	32,3
Africa	257	8,3	42	5,6	951	8,7	1.250	8,5
America latina	191	6,2	68	9,1	455	4,2	714	4,8
Totale	3.084	100,0	751	100,0	10.922	100,0	14.757	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

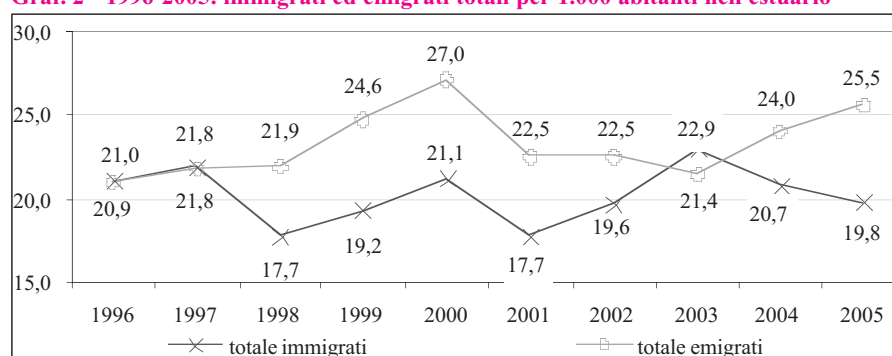
Tab. 7 - Stranieri residenti per zona. Anni 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Centro storico	2.062	2.331	2.028	2.768	3.140	3.084
Estuario	515	555	510	660	728	751
Terraferma	3.106	3.843	4.233	6.906	9.140	10.934
Totale comune	5.683	6.729	6.771	10.334	13.008	14.769

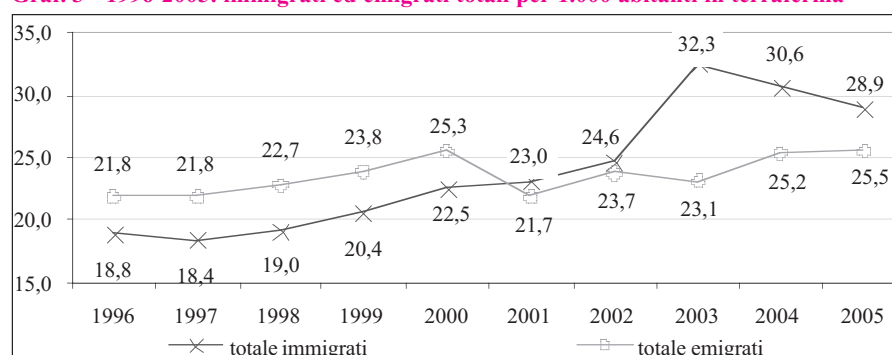
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 1 - 1996-2005: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nel centro storico

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 2 - 1996-2005: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nell'estuario

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 3 - 1996-2005: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti in terraferma

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

2. Il mercato abitativo

2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo

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.

Attraverso le ricerche effettuate gli anni scorsi si è ipotizzato una diversa scomposizione del patrimonio residenziale e si sono individuate, a fianco della quota di abitazioni stabilmente utilizzate, quelle che abbiamo definito: case sottoutilizzate, seconde case.

I dati messi a disposizione dalle aziende erogatrici di servizi (Enel e Vesta) hanno consentito di pervenire alla costruzione di un modello interpretativo, dove le più importanti informazioni sono riferite a:

- la titolarità del contratto, se intestato ad una famiglia residente o ad utente non residente;
- il livello di “consumi” assumendo 300Kw annui come la soglia sotto la quale si sia in presenza di bassi consumi.

Nel comune di Venezia il numero complessivo delle utenze, attive e non attive, che corrispondono ad altrettante abitazioni, è pari a circa 135.000 unità.

Tab. 8 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia nel 2005 (valori percentuali)

	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale comune
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali)*	91,4	92,3	97,1	94,9
- di cui residenti	73,7	82,1	91,8	85,5
- di cui non residenti	17,7	10,3	5,3	9,4
Abitazioni a bassi consumi*	8,6	7,7	2,9	5,1
- di cui residenti	3,4	3,3	2,0	2,6
- di cui non residenti	5,2	4,4	0,9	2,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: Stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL e Vesta

* Come soglia di consumo 'normale' si considera un consumo annuo di energia elettrica pari a 300 Kw

Gli utenti possono essere raggruppati in due gruppi a loro volta suddivisi in due categorie:

- il primo è costituito dalle abitazioni con consumi nella media occupate da cittadini residenti, questo gruppo, il più numeroso corrisponde a circa il 85,5% del totale;
- il secondo è formato dagli utenti non residenti con consumi nella media che costituiscono il 9,4% del totale;
- il terzo è costituito dagli utenti residenti con bassi consumi pari al 2,6% circa;
- il quarto è costituito dagli utenti non residenti con bassi consumi che occupano l'abitazione occasionalmente che corrisponde a circa il 2,5%.

Attraverso l'approfondimento dei dati così interpretati, si possono individuare i fenomeni più rilevanti che caratterizzano il modello d'uso dello stock abitativo.

La consistenza percentuale dei bassi consumi risulta molto significativa nello spiegare gli usi diversi nelle singole zone territoriali di Venezia. Il fenomeno delle abitazioni occupate da famiglie residenti che attivano comportamenti di forte risparmio nei consumi di energia (residenti) rispetto a quello che evidenzia un uso saltuario dell'abitazione (non residenti), risulta profondamente diversificato tra la città storica e insulare e la terraferma. Nelle prime due ripartizioni territoriali prevalgono, all'interno delle abitazioni con bassi consumi, quelle occupate da non residenti, mentre nella terraferma prevalgono quelle dei residenti.

Considerando le abitazioni con bassi consumi abitate da utenti residenti non risulta possibile distinguere

quanti sono riferibili a persone che abitano altrove per motivi di lavoro, salute, ecc. da quanti invece riducono i consumi per motivi di reddito.

L'analisi della consistenza delle abitazioni caratterizzate da consumi normali evidenziano una maggior intensità d'uso del patrimonio abitativo in terraferma (97,1%) rispetto al centro storico (91,4%). L'elemento caratterizzante, che si conferma ancora una volta, è rappresentato dalla consistenza delle abitazioni occupate da non residenti con consumi normali, che rispetto ad una media comunale pari al 9,4% raggiungono nel centro storico il 17,7%, indicando come sia soprattutto questa parte della città quella più interessata da fenomeni quali la diversificazione dell'intensità d'uso delle funzioni urbane sia da parte della popolazione residente sia da parte di gruppi sempre più ampi di popolazione non residente (city user), con una notevole incidenza sul funzionamento e sulla fruizione dei servizi urbani e sui valori immobiliari.

Focalizzando l'attenzione sulla consistenza dei processi che hanno interessato la quota di abitazioni utilizzate da residenti e non residenti e ponendo le variazioni intervenute tra il 2001/2001 e il 2004/2005, si evidenzia come:

- a fronte di un calo della popolazione che investe tutto il comune, più intenso cinque anni fa (-1,2%) rispetto all'ultimo biennio (-0,5%) si registra una crescita significativa delle abitazioni ed in particolare quelle utilizzate da non residenti;
- la crescita delle abitazioni sia più elevata in terraferma ed in particolare nel periodo

Tab. 9 - Variazione della popolazione e delle abitazioni per tipologia (valori percentuali)

	Var % 2002/2001	Var % 2005/2004
Centro storico		
Popolazione	-2,5	-1,7
Abit. occupate da residenti	0,1	1,8
Abit. occupate da non residenti	5,0	6,6
Estuario		
Popolazione	-1,3	-1,1
Abit. occupate da residenti	0,1	2,9
Abit. occupate da non residenti	8,5	5,5
Terraferma		
Popolazione	-0,8	0,0
Abit. occupate da residenti	1,1	3,4
Abit. occupate da non residenti	17,1	11,2
Totale comune		
Popolazione	-1,2	-0,5
Abit. occupate da residenti	0,7	2,8
Abit. occupate da non residenti	9,7	7,6

Fonte: Stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL e Vesta

2001/2002 rispetto al 2004/2005;

- nel centro storico dove percentualmente è più alta la consistenza delle abitazioni occupate da non residenti, rispetto alle altre parti della città, queste continuano comunque ad aumentare.

Le variazioni intervenute nei due anni oggetto di studio riferite alla tipologia di consumi, nella media e bassi, fanno registrare in tutto il comune, una crescita più intensa di questi ultimi sia che si tratti di abitazioni occupate da residenti

che da non residenti. Questo fenomeno, come si è visto, risulta legato da un lato ad usi temporanei come le seconde case, ma anche a processi di maggiore mobilità residenziale e di lavoro. Dall'altra risulta inoltre condizionato da crescenti processi di contrazione dei consumi; infatti le variazioni intervenute nell'ultimo anno riferite alle abitazioni con bassi consumi abitate da residenti sono consistenti e più elevate rispetto a quelle del 2001/2002, sia nel centro storico (17,0%) sia nella terraferma (16,6%). Il fenomeno delle seconde case, individuabile nelle abitazioni con bassi consumi di non residenti, interessa prevalentemente la città storica e l'estuario, anche se nel periodo più recente troviamo che la crescita è più alta nella terraferma. In sintesi, analizzando le trasformazioni intervenute nel modello d'uso del patrimonio abitativo si evidenzia:

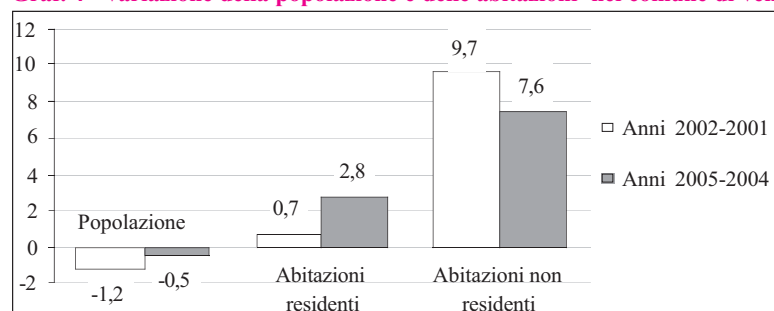
- una *crescita del patrimonio edilizio*, crescita che coinvolge tutto il territorio comunale;
- all'interno del comparto del patrimonio occupato si assiste ad importanti trasformazioni che rafforzano una tendenza in atto da molti anni, precisamente *l'aumento della componente di abitazioni in proprietà e la diminuzione di quelli in affitto*;
- un *uso più intenso del patrimonio abitativo* conseguente alla crescita di un utilizzo con modalità corrispondenti a consumi normali da parte di cittadini non residenti: city user che sono rappresentativi di quote diverse nelle singole parti del comune (studenti, turisti e stranieri extracomunitari).

Tab. 10 - Variazione del patrimonio abitativo. Anni 2002/2001 e 2005/2004

	Centro storico			Estuario	Terraferma		Totale comune	
	var. % 2002/01	var. % 2005/04	var. % 2002/01	var. % 2005/04	var. % 2002/01	var. % 2005/04	var. % 2002/01	var. % 2005/04
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali)*	1,2	2,0	1,6	1,3	2,2	3,4	1,8	2,6
- di cui residenti	0,0	1,2	0,1	2,0	1,0	3,1	0,6	2,4
- di cui non residenti	5,8	5,3	11,1	-3,6	19,0	9,9	11,3	5,3
Abitazioni a bassi consumi*	2,3	13,7	-3,3	34,3	4,2	17,7	2,3	17,9
- di cui residenti	5,1	17,0	1,3	33,1	6,5	16,6	5,4	18,7
- di cui non residenti	0,5	11,6	-6,5	35,2	0,0	20,3	-0,7	17,2
Totale	1,2	2,9	1,4	3,3	2,3	3,8	1,9	3,5

Fonte: Stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL e Vesta

* Come soglia di consumo 'normale' si considera un consumo annuo di energia elettrica pari a 300 Kw

Graf. 4 - Variazione della popolazione e delle abitazioni nel comune di Venezia

Fonte: stime dell'Osservatorio Casa su dati ENEL e Vesta

2.2. Il mercato immobiliare

La sezione relativa al mercato immobiliare affronta i principali aspetti che caratterizzano il mercato residenziale del centro storico e della terraferma con riferimento a due temi. Il primo riguarda gli indicatori economici (valori patrimoniali e reddituali) che lo caratterizzano. Il secondo si focalizza su aspetti quali-quantitativi relativi alle dinamiche del mercato sotto il profilo dei valori e delle principali caratteristiche della domanda.

Sotto il profilo metodologico, le analisi sono effettuate a partire dalle indicazioni contenute nelle principali pubblicazioni prodotte dalle fonti di rango nazionale (l'Agenzia del Territorio, Nomisma e Consulente Immobiliare), integrate dalle informazioni fornite da un campione di operatori attivi nella commercializzazione immobiliare a livello locale.

La sezione si articola in due parti. La prima illustra il quadro del segmento residenziale fornito dalle pubblicazioni di rango nazionale. La seconda parte riporta il quadro integrativo fornito dagli operatori locali.

La prospettiva delle fonti di rango nazionale

Le fonti di rango nazionale hanno fornito indicazioni riferite al secondo semestre del 2005 relativamente a valori, redditi e informazioni qualitative circa le quantità scambiate. Sono state oggetto d'indagine le seguenti pubblicazioni:

- l'Osservatorio mercato immobiliare, curato dall'Agenzia del Territorio, che riporta i valori di compravendita e di locazione di alloggi in ottimo stato manutentivo con riferimento ad un'articolazione territoriale che riprende le microzone catastali introdotte dal Dpr 138/98. Ne consegue che mentre il centro storico viene articolato in 17 ambiti, la terraferma viene ripartita in 12 areali;
- l'Osservatorio sul mercato immobiliare curato da Nomisma, che fornisce le quotazioni e i canoni degli immobili caratterizzati da condizioni manutentive ottime (abitazioni nuove o ristrutturate), discrete (alloggi usati) e modeste (alloggi da ristrutturare). La ripartizione territoriale della città articola sia il centro storico che la terraferma in quattro ambiti, quello di massimo pregio, le aree centrali, semicentrali e le aree periferiche;
- il Consulente Immobiliare pubblica le quotazioni medie di alloggi nuovi e usati del centro storico e della terraferma proponendo un'articolazione territoriale più semplificata (aree centrali, semicentrali e periferia).

I valori patrimoniali

La fonte che attualmente propone il quadro di valori orientativi più esaustivo per la costruzione di una mappa di valori immobiliari è rappresentata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In particolare, il centro storico viene articolato in 17 zone omogenee, ovvero parti di sestieri analoghi dal punto di vista dei valori immobiliari e convergenti con l'articolazione introdotta nelle microzone catastali istituite dal Comune di Venezia ai sensi del Dpr 138/98.

Tab. 11 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni civili in ottimo stato		
	Min.	Media	Max.
San Marco	5.000	6.500	8.000
Sant'Elena	3.000	3.500	4.000
Castello est	4.000	4.750	5.500
Castello ovest	4.200	4.850	5.500
Cannaregio nord	4.000	4.500	5.000
Cannaregio sud	4.250	4.875	5.500
Dorsoduro est	4.500	6.100	7.700
Dorsoduro ovest	4.000	4.750	5.500
S.ta Croce est	4.200	5.200	6.200
S.ta Croce ovest	4.200	5.200	6.200
San Polo	4.200	5.200	6.200
Giudecca	3.750	4.375	5.000
Lido - Centro	3.000	3.500	4.000
Lido - San Nicolò	2.300	2.575	2.850
Lido - Terre Perse	2.400	2.700	3.000
Lido - Malamocco	2.050	2.450	2.850
Lido - Alberoni	1.800	2.050	2300

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2005

Gli ambiti territoriali caratterizzati dai valori più sostenuti sono quelli compresi nella zona est di Dorsoduro e San Marco con valori medi rispettivamente di circa 6.100 e 6.500 euro/mq. Va evidenziato che in queste zone, così come in altri ambiti di grande pregio (ad esempio, tutta la fascia di affaccio sul Canal Grande), i valori patrimoniali di immobili in buono stato possono essere anche molto superiori ai valori medi e, in questo senso, la stessa fonte fornisce valori massimi attestati intorno a 8.000 euro/mq. Tuttavia, va sottolineato che l'indicazione ordinaria circa i valori di mercato deve essere distinta rispetto alla presenza di immobili compravenduti a valori eccezionali. Ambiti caratterizzati da valori medi di circa 5.200 euro/mq sono rilevati a San Polo e Santa Croce. Di poco inferiori (4.800 euro/mq circa) sono i valori a Cannaregio sud, Castello e Dorsoduro ovest. Infine, sono gli ambiti localizzati sui bordi del centro storico (Cannaregio nord e Giudecca) a presentare i valori più modesti e compresi tra 4.300 e 4.500 euro/mq.

L'Osservatorio approfondisce anche la geografia immobiliare del Lido, individuando cinque sottozone. La zona centrale è assimilata a Sant'Elena e presenta valori medi di 3.500 euro/mq, mentre allontanandosi dal centro la funzione del valore scende a circa 2.500 euro/mq, fino ad arrivare a 2.000 euro/mq in località Alberoni. Anche la terraferma presenta un'articolazione

territoriale approfondita, restituendo i valori riferiti ai sottomercati che caratterizzano Mestre, Marghera, Favaro Veneto, Malcontenta, Chirignago e Zelarino.

Per quanto attiene Mestre, la fonte rileva che le aree centrali sono caratterizzate da un valore medio di 2.900 euro/mq, quelle semicentrali si attestano a 2.600 ed infine 2.100 euro/mq è il valore unitario di riferimento per gli alloggi in aree classificate come periferiche. Con riferimento a Marghera, il territorio viene articolato in due aree – Marghera e Marghera centro – rilevando tuttavia valori medi analoghi e compresi tra i 2.300 euro/mq e i 2.400 euro/mq. Per quanto attiene le altre località, la tipologia edilizia di riferimento cambia in ragione della localizzazione dei beni. In particolare, a Favaro Veneto il valore medio delle abitazioni civili si attesta a 2.200 euro/mq nelle aree centrali mentre nelle zone periferiche è pari a 2.000 euro/mq e riferito alla tipologia di ville e villini. Quest'ultimo valore, riferito ad abitazioni civili in ottimo stato, caratterizza anche l'area di Malcontenta.

Per quanto attiene Chirignago, il valore medio ammonta a circa 2.100 euro/mq sia per la zona centrale, caratterizzata da abitazioni civili, che per quella periferica, che invece assume a riferimento la tipologia abitativa delle ville e villini. Valori simili a Chirignago sono rilevati a Zelarino, dove le zone centrali si caratterizzano per un valore medio pari a 2.150 euro/mq mentre la tipologia delle ville e villini nelle zone periferiche si contraddistingue per un valore medio pari a 2.000 euro/mq.

Tab. 12 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni civili in ottimo stato		
	Min.	Media	Max.
Mestre centro	2.600	2.900	3.200
Mestre semicentrale	2.400	2.600	2.800
Mestre periferia	1.850	2.125	2.400
Chirignago centro	1.850	2.125	2.400
Chirignago periferia *	1.850	2.100	2.350
Favaro Veneto centro	2.000	2.200	2.400
Favaro Veneto periferia *	1.800	2.000	2.200
Malcontenta	1.800	2.000	2.200
Marghera	2.100	2.300	2.500
Marghera centro	2.200	2.400	2.600
Zelarino centro	1.900	2.150	2.400
Zelarino periferia *	1.800	2.000	2.200

* I valori di mercato si riferiscono alla tipologia ville e villini
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2005

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma propone un'articolazione territoriale del centro storico e della terraferma più tradizionale, individuando quattro sottozone (le zone di pregio, i centri, i semicentri e le

periferie) riportando valori massimi e minimi riferiti a tre livelli manutentivi di un alloggio. Per quanto attiene il centro storico, in ragione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, il valore medio è compreso tra 7.200 euro/mq per gli immobili nuovi e 4.850 euro/mq per quelli da ristrutturare completamente. La zona definita centrale è caratterizzata da valori medi che si attestano a 6.200 euro/mq per le abitazioni nuove, 5.000 euro/mq per quelle usate e 4.250 euro/mq per gli immobili da ristrutturare. Merita sottolineare come vi sia sostanziale convergenza tra i valori indicati da Nomisma e quelli individuati dall'Agenzia del Territorio. In particolare, le aree di pregio e centrali sembrano riguardare le porzioni dell'areale di San Marco e Dorsoduro est dove al mercato ordinario si affiancano specifici segmenti caratterizzati da immobili contraddistinti da valori superiori. Le zone semicentrali e quelle periferiche registrano per le abitazioni nuove valori medi rispettivamente di 4.500 euro/mq e 3.600 euro/mq. Anche in questo caso, il confronto con i dati dell'Agenzia del Territorio consente di localizzare in modo più puntuale queste zone. Le aree definite semicentrali possono essere indicativamente individuate nelle aree di minore pregio di Dorsoduro (la parte ad ovest), Cannaregio (la zona a nord) e Castello est, oltre che la Giudecca. Sempre a partire dai valori delle due fonti, le aree periferiche risultano l'ambito di Sant'Elena e la parte centrale del Lido. Con riferimento alla terraferma, i valori che la fonte registra si attestano su livelli significativamente inferiori rispetto al centro storico. Per le zone che la pubblicazione considera di pregio i valori medi si attestano a circa 3.400 euro/mq per le abitazioni nuove, a circa 2.500 euro/mq per gli immobili usati per scendere fino a circa 2.000 euro/mq per le abitazioni completamente da ristrutturare. Nelle zone centrali i valori medi delle abitazioni nuove sono pari a 3.100 euro/mq. Per quanto attiene le zone semicentrali e periferiche i valori medi registrati sono circa 2.500 euro/mq e 2.100 euro/mq. Tali valori scendono rispettivamente a circa 2.300 euro/mq, 1.900 euro/mq e 1.450 euro/mq per quanto riguarda gli immobili usati abitabili e si attestano a circa 1.800 euro/mq, 1.500 euro/mq e 1.150 euro/mq per le residenze da ristrutturare completamente. Merita sottolineare come i valori rilevati da Nomisma per le abitazioni nuove localizzate nelle zone centrali presentino valori di poco superiori a quelli rilevati dall'Agenzia del Territorio per Mestre centro, mentre le aree semicentrali presentano valori riconducibili ai valori rilevati a Mestre (nel semicentro identificato dall'Agenzia del Territorio) e a Marghera centro. Infine, i valori delle zone periferiche rimandano agli ambiti che l'Agenzia del Territorio identifica con Zelarino, Favaro Veneto, Malcontenta

Tab. 13 - Le quotazioni riportate da Nomisma per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate abitabili			Abitazioni da ristrutturare completamente		
	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.
Zone di pregio	5.713	7.201	8.688	4.850	5.909	6.967	4.100	4.850	5.600
Centri	4.950	6.166	7.382	4.100	5.028	5.956	3.478	4.239	5.000
Semicentri	3.875	4.513	5.150	3.167	3.834	4.500	2.600	3.240	3.880
Periferie	2.950	3.609	4.267	2.520	2.948	3.375	1.913	2.297	2.680

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2005

Tab. 14 - Le quotazioni riportate da Nomisma per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate abitabili			Abitazioni da ristrutturare completamente		
	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.
Zone di pregio	3.110	3.405	3.700	2.220	2.527	2.833	1.844	1.991	2.138
Centri	2.733	3.067	3.400	2.073	2.337	2.600	1.650	1.825	2.000
Semicentri	2.250	2.509	2.767	1.744	1.906	2.067	1.356	1.488	1.620
Periferie	1.800	2.065	2.329	1.260	1.455	1.650	1.000	1.150	1.300

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2005

Chirignago e periferia di Mestre. Merita evidenziare come, per quanto attiene le zone di pregio, i valori rilevati da Nomisma non trovano riscontro nell'OMI dell'Agenzia del Territorio. L'ultima fonte indagata è rappresentata dal Consulente Immobiliare che, alla luce della limitata stratificazione territoriale impiegata (zone centrali, semicentrali e periferiche), rappresenta un riferimento e una verifica autorevole ma non fornisce ulteriori elementi per un'analisi accurata della mappatura dei valori. Rispetto alle aree centrali del centro storico, la pubblicazione riporta valori medi che si attestano a 7.800 euro/mq per le abitazioni nuove, mentre per quanto riguarda le abitazioni recenti il valore è pari a 6.800 euro/mq. È opportuno evidenziare che il Consulente Immobiliare si discosta dai valori forniti dalle fonti precedentemente analizzate, indicando per tutte le tipologie di immobili, un valore di riferimento per le aree centrali significativamente più elevato.

Su livelli inferiori si attestano i valori delle zone semicentrali e del Lido: per gli immobili nuovi si registra una quotazione di 4.400 euro/mq mentre per quelli recenti il valore scende a 3.700 euro/mq. Per quanto attiene le zone periferiche, le quotazioni riportate ammontano a 3.800 euro/mq commerciale per le nuove abitazioni e 3.000 euro/mq per quelle recenti.

Rispetto ai valori medi della zone definite semicentrali e periferiche, l'analisi comparativa dei dati delle tre fonti indagate mostra una sostanziale convergenza.

Per quanto riguarda la terraferma, il valore medio nelle zone centrali è pari a 3.000 euro/mq, scende a 2.300 euro/mq nelle aree semicentrali e si attesta a 1.900 euro/mq nelle zone periferiche. Anche per la terraferma, l'analisi comparativa dei valori desunti dalle tre fonti fornisce indicazioni sostanzialmente convergenti. In particolare, i valori rilevati da Consulente Immobiliare per le aree centrali convergono con quelli riportati dall'Agenzia del Territorio per la

zona centrale di Mestre, mentre per le zone semicentrali viene riscontrata un'analogia tra i valori rilevati a Marghera e nella zona centrale di Favaro. Infine, per quanto concerne le zone periferiche i valori rilevati sono simili a quanto registrato dall'Agenzia del Territorio per Zelarino, Malcontenta e la zona periferica di Favaro Veneto.

Tab. 15 - Le quotazioni riportate da Consulente Immobiliare per il centro storico (euro/mq commerciale)

Zona	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti
Sestieri centrali	7.800	6.800
Lido-semicentro	4.400	3.700
Periferia	3.800	3.000

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2005

Tab. 16 - Le quotazioni riportate da Consulente Immobiliare per la terraferma (euro/mq)

Zona	Abitazioni nuove
Zone pregiate	3.000
Semicentri	2.300
Periferia	1.900

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2005

Il trend dei valori

La serie storica dei valori immobiliari per il centro storico e la terraferma desunta dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma consente anche un'analisi di tendenza. I valori oggetto di analisi riguardano abitazioni nuove e usate e sono riferiti all'intervallo temporale compreso tra il 2000 e il 2005. L'analisi conferma la costante crescita dei valori sia nel centro storico (+ 6% per le abitazioni nuove e + 7% per le abitazioni usate) che nella terraferma (+ 3% per le abitazioni nuove e + 5% per le abitazioni usate). L'analisi dei valori riferiti al periodo considerato mostra come i

significativi aumenti rilevati nel biennio 2001-2002 non si sono ripetuti e anche se i bienni 2002-03 e 2003-04 sono stati comunque caratterizzati da un costante aumento dei valori, nell'ultimo biennio di riferimento si rileva un rallentamento di tale crescita più evidente nella terraferma.

La variazione di valore tra il 2004 e il 2005 può essere indagata in termini assoluti con riferimento ad un alloggio tipo di 80 mq commerciali nuovo e usato (ovvero un alloggio con due camere).

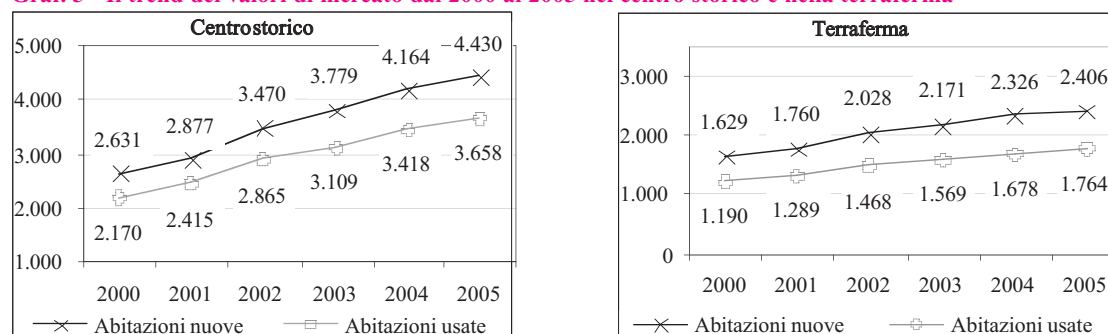
In centro storico, un alloggio tipo con ottime caratteristiche manutentive presenta un differenziale medio di valore tra il 2004 e il 2005 di circa 27.000 euro. Con riferimento alle diverse caratteristiche localizzative, il differenziale sale a

41.000 euro nelle zone centrali mentre si attesta su valori più contenuti (13.000 euro) in quelle periferiche. Un analogo alloggio usato presenta un differenziale medio di circa 22.000 euro.

Nelle aree centrali tale incremento si attesta a 25.000 euro fino a scendere a 17.000 euro in quelle periferiche.

Gli incrementi in valore assoluto elaborati per un alloggio tipo localizzato in terraferma sono significativamente più contenuti rispetto a quelli del centro storico. La variazione di valore per un immobile nuovo è compreso tra 4.400 euro e 12.000 euro, in ragione della localizzazione. Nel caso la compravendita riguardi un immobile usato, l'incremento appare analogo e si attesta tra 4.000 euro e 13.000 euro.

Graf. 5 - Il trend dei valori di mercato dal 2000 al 2005 nel centro storico e nella terraferma



Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

I canoni di locazione e i rendimenti

Per quanto riguarda i valori orientativi riferiti ai canoni di locazione, le fonti riportano i valori unitari, espressi in euro per mq anno e riferiti ad alloggi in buone condizioni. Le elaborazioni che seguono analizzano il mercato locativo con riferimento all'affitto mensile di un alloggio tipo di 80 mq commerciali, ovvero un alloggio con due camere.

In analogia ai valori patrimoniali, è l'Agenzia del Territorio la fonte che rappresenta con maggiore precisione i valori reddituali in relazione agli ambiti del centro storico senza tuttavia analizzare quelli della terraferma. Riprendendo la medesima articolazione impiegata per l'analisi dei valori patrimoniali, l'ambito territoriale caratterizzato da affitti più sostenuti è rappresentato dalla zona est del sestiere di Dorsoduro e San Marco, dove il canone medio dell'alloggio impiegato come riferimento si attesta rispettivamente a 1.800 euro e 1.900 euro. I valori medi degli affitti restano superiori a 1.500 euro in tutto il sestiere di Santa Croce e di San Polo, così come le zone sud di Cannaregio e quelle a ovest di Castello si contraddistinguono per un canone mensile che ammonta a 1.450 euro. Con riferimento ai sestieri di Cannaregio nord e Dorsoduro ovest la fonte riporta un canone di circa 1.030 euro che sale a circa 1.200 euro nel sestiere di Castello est. Il canone medio rilevato alla Giudecca e nella zona di Sant'Elena è pari a 870 euro. Infine, il Lido si caratterizza per canoni inferiori:

l'affitto mensile di un alloggio di 80 mq commerciali si attesta a 840 euro per quanto riguarda la zona centrale fino a scendere a 580 euro nella zona degli Alberoni.

Tab. 17 - I canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate del centro storico

	Canone unitario medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
San Marco	288	1.920
Sant'Elena	131	872
Castello est	184	1.228
Castello ovest	216	1.440
Cannaregio nord	154	1.028
Cannaregio sud	216	1.440
Dorsoduro est	270	1.800
Dorsoduro ovest	154	1.028
S.ta Croce est	234	1.560
S.ta Croce ovest	234	1.560
San Polo	234	1.560
Giudecca	131	872
Lido - Centro	126	840
Lido - San Nicolò	110	732
Lido - Terre Perse	110	732
Lido - Malamocco	105	700
Lido - Alberoni	88	584

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2005

Sulla base dei canoni medi di locazione riportati da Consulente Immobiliare abitare in un alloggio usato di 80 mq commerciali localizzato nelle zone centrali del centro storico determina una spesa mensile che ammonta a circa 2.000 euro. Il canone si riduce rispettivamente a circa 1.500 euro e 1.000 euro qualora l'abitazione sia localizzata rispettivamente nelle aree semicentrali e al Lido e nelle zone periferiche. Per quanto attiene la terraferma, il canone di locazione si attesta su valori inferiori rispetto al centro storico, e precisamente a circa 900 euro nelle zone pregiate, 700 euro nelle zone semicentrali scendendo a 600 euro nelle aree periferiche.

Per quanto riguarda le quotazioni relative al centro storico riportate da Nomisma, la locazione dell'immobile tipo si attesta a circa 1.800 euro nelle zone di pregio, 1.400 euro nelle zone centrali scende a circa 1.100 euro nelle aree semicentrali ed è pari a 910 euro nelle zone periferiche.

L'alloggio tipo della terraferma è caratterizzato da un canone locativo che nelle zone di pregio si attesta a 900 euro, a 800 euro nelle aree centrali e nelle aree semicentrali e periferiche si attesta rispettivamente a circa 700 euro e 600 euro.

Tab. 18 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate del centro storico

Zona	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Zone di pregio	268	1.783
Centri	211	1.407
Semicentri	167	1.110
Periferie	137	910

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2005

Tab. 19 - I canoni di locazione riportati da Consulente Immobiliare per le abitazioni usate del centro storico

Zona	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Sestieri centrali	300	2.000
Lido-semicentro	230	1.533
Periferia	156	1.040

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2005

Tab. 20 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate della terraferma

Zona	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Zone di pregio	132	880
Centri	122	810
Semicentri	103	687
Periferie	87	580

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2005

Tab. 21 - I canoni di locazione riportati da Consulente Immobiliare per le abitazioni usate della terraferma

Zona	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Zone pregiate	130	867
Semicentri	110	733
Periferia	90	600

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2005

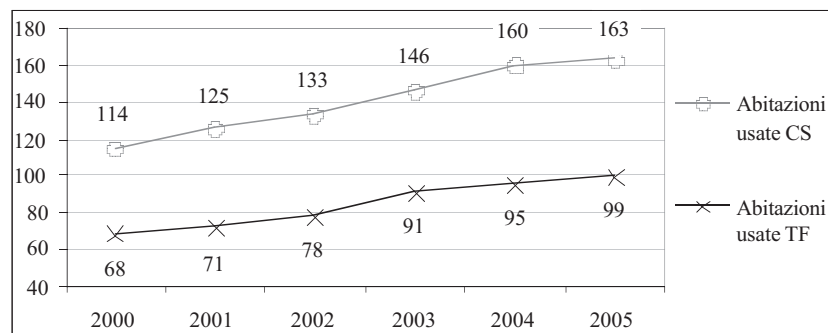
Il trend dei canoni di locazione

La serie storica dei valori reddituali dal 2000 al 2005 viene elaborata sulla base dei canoni relativi alle abitazioni usate abitabili forniti da Nomisma.

L'andamento dei valori mostra un trend positivo anche se caratterizzato da andamenti non costanti sia nel centro storico che nella terraferma. Infatti, nel centro storico a fronte una crescita annuale significativa registrata fino al 2004 (mediamente il 9%), nel biennio 2004-05 i valori si sono mantenuti quasi costanti (+ 2%). Analogamente, la terraferma nell'ultimo biennio registra un aumento dei valori reddituali contenuto e pari al 4% circa, a fronte di un incremento annuale riferito al periodo 2000-2004 analogo a quello della terraferma.

La modesta variazione dei valori rilevata tra il 2004 e il 2005 è confermata dall'analisi delle variazioni in termini assoluti del canone di locazione mensile dell'alloggio tipo di 80 mq che nel centro storico si attesta mediamente a 20 euro mentre in terraferma ammonta a circa 30 euro.

Merita evidenziare come le dinamiche del mercato delle compravendite e delle locazioni incidano sulla misura del rendimento immobiliare. Poiché il rendimento indica il rapporto fra i canoni locativi e il valore patrimoniale del bene, la superiore crescita dei valori di mercato rispetto all'incremento che ha caratterizzato i canoni di locazione ha determinato una riduzione del rendimento potenziale dell'investimento immobiliare misurato al lordo dei costi in carico alla proprietà sia in terraferma che in centro storico. In centro storico il rendimento potenziale rilevato dalla fonte nel 2005 si attesta a 4,5% rispetto ad un valore per il 2004 pari a 4,7%. La diminuzione, anche se modesta, caratterizza anche il mercato della terraferma dove nel 2005 si rileva una percentuale del 5,6% a fronte di una misura pari al 5,7% nel 2004. Merita collocare i valori che caratterizzano i due mercati veneziani (centro storico e terraferma) rispetto al valore medio rilevato da Nomisma per le principali aree urbane del Paese, che è pari a 5,3, evidenziando come il centro storico si attesti nel segmento dei mercati residenziali caratterizzati da minori rendimenti immobiliari (in analogia a Bologna,

Graf. 6 - Il trend dei canoni di locazione dal 2000 al 2005 nel centro storico e nella terraferma

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma

Milano, Torino), mentre Mestre presenta rendimenti superiori alla media nazionale, collocandosi in linea con Padova e Genova.

Le dinamiche degli scambi

Il quadro circa la dinamicità del mercato residenziale è desunto dalle indicazioni di carattere qualitativo fornite da Nomisma e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In termini generali, il mercato residenziale è caratterizzato da un contenuto numero di scambi, in analogia alle indicazioni già rilevate per il 2004. I due mercati veneziani sotto questo profilo presentano diverse caratteristiche. Nel centro storico, secondo Nomisma, il numero delle compravendite è diminuito rispetto al 2004 in ragione dei prezzi d'offerta elevati piuttosto che a causa di una scarsità di domanda e offerta. Il mercato della terraferma invece è caratterizzato da stabilità degli scambi e rispetto al 2004 non vengono rilevate significative differenze.

Un'analisi quantitativa relativa ai volumi di compravendita del comune veneziano, anche con riferimento al contesto nazionale è possibile a partire dai valori riportati dall'Agenzia del Territorio. È utile precisare che per l'analisi dell'attività transattiva l'Agenzia del Territorio non impiega l'effettivo numero di compravendite effettuate nell'anno ma il numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (NTN).

L'Agenzia tiene conto della quota di proprietà oggetto di transazione, quindi se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di proprietà, per esempio il 50%, essa non è rilevata come una transazione, ma come 0,5 transazioni. I dati desunti dall'Agenzia del Territorio relative alle compravendite in ambito nazionale ha fatto emergere nell'anno 2005 un andamento tendenzialmente in crescita. Infatti, è stato registrato un incremento del 5,2% rispetto al 2004. L'articolazione territoriale delle compravendite mostra che nella macro area del Nord l'aumento delle transazioni è pari al 3,6% rispetto all'anno precedente: in ambito nazionale, la macro area del Nord risulta essere quella con il maggior numero di transazioni (435.609 transazioni espresse in NTN su 833.350 complessive, pari al 56% delle

transazioni avvenute nel Paese).

È interessante evidenziare che l'andamento positivo che caratterizza questa macro area è prevalentemente dovuta alla dinamicità degli scambi nei comuni di modeste dimensioni, ovvero con un numero di abitanti inferiore a 5.000 unità. Infatti secondo la pubblicazione, a fronte di una modesta dinamicità dei maggiori comuni, e fra questi Venezia, domanda e offerta sono state più attive nei comuni minori.

La prospettiva degli operatori locali

Il quadro conoscitivo relativo al mercato della residenzialità veneziana si completa con un approfondimento circa l'articolazione del centro storico e della terraferma rispetto alle tradizionali categorie interpretative impiegate dalle fonti ufficiali (aree di pregio, centrali, semicentrali e periferiche) e il contestuale affinamento del quadro orientativo di valori di mercato e dei canoni di locazione sulla base dell'articolazione territoriale precedentemente individuata.

L'approfondimento è stato effettuato a partire dalle indicazioni di un campione di 10 operatori locali dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare geograficamente stratificati fra centro storico (5 soggetti) e terraferma (5 soggetti). Con riferimento al centro storico, la ripartizione territoriale assume come riferimento l'articolazione in sestieri. Gli esiti delle interviste condotte presso gli operatori immobiliari hanno confermato le indicazioni emerse dall'analisi comparata delle fonti ufficiali e fornito ulteriori precisazioni.

Per quanto riguarda le aree tradizionalmente classificate di pregio, gli operatori individuano San Marco e l'area di Dorsoduro compresa tra l'Accademia, la Salute e le Zattere. San Marco sembra confermarsi il nucleo di maggiore pregio della città, con valori medi attestati a 7.400 euro/mq così come le aree di Dorsoduro est si caratterizzano per valori di poco inferiori (7.000 euro/mq). In questo senso, rispetto alle fonti ufficiali, ed in particolare l'Agenzia del Territorio, gli operatori forniscono il medesimo areale di pregio ma caratterizzato da valori medi superiori.

Una seconda fascia di aree apprezzate dal mercato comprende Castello ovest, in particolare

Tab. 22 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove e usate del centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni usate
Santa Croce	5.950	4.800
San Polo	6.050	4.900
San Marco	7.400	5.630
Dorsoduro (Accademia, Salute, Zattere)	7.250	5.630
Dorsoduro (Santa Marta, Piazzale Roma)	4.900	4.150
Cannaregio nord (Sant'Alvise, Misericordia)	5.150	4.400
Cannaregio sud (Ponte delle Guglie, Santi Apostoli)	6.150	5.050
Castello ovest (Santa Maria Formosa)	6.250	4.950
Castello ovest (San Giovanni Paolo)	6.150	4.850
Castello est (Campo Bandiera e Moro, Arsenale)	5.400	4.450
Sant'Elena	4.500	3.800
Lido	4.000	3.150
Lido (Santa Maria Elisabetta)	4.600	3.850
Isole	4.100	3.250
Giudecca Nord	4.500	3.500
Resto Giudecca	3.500	2.500

Fonte: elaborazione su valori di mercato forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

le aree prossime a Santa Maria Formosa e San Giovanni e Paolo, dove i valori rilevati sono di circa 6.200 euro/mq. Valori analoghi (6.150 euro/mq) caratterizzano anche porzione di Cannaregio lungo la direttrice di Strada Nova, dal Ponte delle Guglie fino a Campo Santi Apostoli.

Il terzo areale caratterizzato da valori di poco inferiori è identificato con i sestieri di San Polo e Santa Croce. Per due sestieri gli operatori forniscono un valore di 5.950 euro/mq per gli immobili nuovi di Santa Croce e un valore di poco superiore per San Polo (6.050 euro/mq), fornendo in questo senso un segnale di maggiore apprezzamento – anche se non marcato – per il secondo sestiere rispetto al primo.

A seguire, il quarto ambito viene individuato nelle aree di Castello est, ovvero gli ambiti che hanno come riferimento Campo Bandiera e Moro e l'Arsenale: i valori medi si attestano a 5.400 euro/mq.

Valori pari a 5.150 euro/mq caratterizzano la quinta fascia di prezzo che caratterizza gli immobili nuovi di Cannaregio nord, ovvero le aree tra Sant'Alvise e la Misericordia.

Le aree per le quali si rilevano valori medi inferiori a 5.000 euro/mq sono quelle che le fonti ufficiali classificano come periferiche. Anche questi ambiti vengono stratificati dagli operatori poiché mentre per Santa Marta e le aree prossime a Piazzale Roma viene indicato un valore medio di 4.900 euro/mq, esso scende a 4.600 euro/mq nelle zone del Lido prossime a Santa Maria Elisabetta mentre le aree del Lido più lontane dagli approdi delle linee di trasporto pubblico presentano i valori più contenuti, mediamente di 4.000 euro/mq. Infine, valori di 4.500 euro/mq caratterizzano Sant'Elena.

Merita sottolineare che un solo operatore ha evidenziato un'articolazione di valori per l'isola della Giudecca che presenterebbe due sottomercati. Al primo, più pregiato,

appartengono gli immobili della parte nord dell'isola (3.500 euro/mq) mentre la porzione residua comprende gli ambiti meno apprezzati. Tuttavia, queste indicazioni scontano l'assenza di conferma da parte di altri soggetti.

Merita evidenziare come i valori forniti dagli operatori e riferiti alle abitazioni nuove, presentino una strutturale tendenza ad essere superiori rispetto a quelli desunti dalle fonti ufficiali di rango nazionale.

Per quanto attiene le abitazioni usate abitabili, l'articolazione individuata per le abitazioni nuove presenta alcuni elementi di novità.

Se da un lato si conferma la centralità dell'areale caratterizzato da valori più elevati, ovvero Dorsoduro est e San Marco con valori medi intorno a 5.650 euro/mq, il secondo ambito apprezzato dal mercato comprende Cannaregio sud (Guglie – Santi Apostoli) e Castello ovest con valori pari a circa 5.000 euro/mq.

Gli alloggi usati di valore pari a 4.800 e 4.900 euro/mq si collocano rispettivamente a Santa Croce e San Polo mentre le aree meno apprezzate dal mercato di Cannaregio e Castello presentano valori di circa 4.400 euro/mq.

Il quarto ambito risulta essere quello fra Santa Marta e Piazzale Roma con valori di 4.100 euro/mq mentre si scende rispettivamente a 3.850 euro/mq a Santa Maria Elisabetta al Lido e 3.800 euro/mq a Sant'Elena.

Merita sottolineare come con riferimento alle caratteristiche della domanda di alloggi, secondo le indicazioni fornite dagli operatori intervistati, la richiesta proveniente prevalentemente da famiglie con figli già residenti nel centro storico anche se i segnali circa la sua dinamicità non sono convergenti nella misura in cui per due soggetti su cinque è sostenuta mentre per altri risulta meno significativa. Più importante appare la domanda di acquisto di casa proveniente da persone non residenti in centro storico, riscontrata da tutti i soggetti intervistati.

L'elaborazione degli esiti relativi alle indicazioni fornite per il segmento delle locazioni conduce ad un quadro meno articolato rispetto al segmento delle compravendite, suggerendo in alcuni casi una tendenza all'individuazione di un unico mercato di riferimento.

L'analisi, effettuata considerando il canone di locazione mensile relativo ad un alloggio usato di 80 mq commerciali, evidenzia che affitti mediamente compresi tra 1.000 e 1.100 euro al mese caratterizzano i sestieri di Dorsoduro, San Marco, e Castello Ovest.

Di poco inferiori a 1.000 euro sono risultati gli affitti per gli immobili a San Polo, Santa Croce e Cannaregio nord. Santa Maria Elisabetta viene assimilata a Castello est, con valori locativi di circa 900 euro, mentre si scende a valori intorno a 850 euro al Lido e 810 euro a Sant'Elena. Va tuttavia sottolineato che il quadro dei valori fornito dagli operatori non trova riscontro nell'offerta di alloggi che nel centro storico pare attestarsi su valori anche significativamente

Tab. 23 - I canoni medi di locazione per un alloggio usato di 80 mq forniti dalle fonti dirette per il centro storico

	Canone medio (euro/mese)
Santa Croce	931
San Polo	931
San Marco	1.031
Dorsoduro (Accademia, Salute, Zattere)	1.063
Dorsoduro (Santa Marta, Piazzale Roma)	1.025
Cannaregio nord (Sant'Alvise, Misericordia)	900
Cannaregio sud (Ponte delle Guglie, Santi Apostoli)	944
Castello ovest (Santa Maria Formosa, San Giovanni Paolo)	944
Castello est (Campo Bandiera e Moro, Arsenale)	825
Sant'Elena	700
Lido	769
Lido (Santa Maria Elisabetta)	806
Isole	700

Fonte: elaborazione su canoni di locazione forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

superiori a quelli appena illustrati. Inoltre, come già rilevato per i valori patrimoniali dei beni, gli affitti indicati dai testimoni privilegiati locali sono strutturalmente e significativamente più bassi rispetto a quelli desunti dall'elaborazione dei valori unitari forniti dalle fonti di rango nazionale.

Per quanto attiene la locazione, il quadro emerso suggerisce che i soggetti più rappresentativi della domanda siano quelli che intendono stabilirsi in centro storico in maniera temporanea, prevalentemente per ragioni di studio-lavoro o per ragioni di tipo turistico. Al contrario appare

scarsa la richiesta da parte di chi intende stabilirsi in modo permanente poiché secondo gli operatori questo segmento di domanda è maggiormente orientata all'acquisto di casa piuttosto che alla locazione.

Sotto il profilo delle caratteristiche della domanda, essa risulta prevalentemente rappresentata da residenti temporanei e coppie senza figli e da una minore presenza di single e coppie con figli.

La geografia dei valori della terraferma

L'approfondimento sviluppato con gli operatori locali in merito alla stratificazione territoriale della terraferma fornisce molte indicazioni che integrano la tradizionale ripartizione proposta dalle fonti ufficiali.

Con riferimento alla stratificazione territoriale individuata dai soggetti intervistati, il primo dato che emerge è rappresentato da un quadro estremamente articolato, in parte riconducibile all'articolazione proposta dall'Agenzia del Territorio. Gli operatori affermano infatti che il mercato immobiliare riconosce una prima articolazione della terraferma che riflette le municipalità che, al loro interno, possono presentare aree considerate di pregio, centrali, semicentrali e periferiche. In particolare, gli ambiti territoriali riconosciuti dagli operatori articolano la terraferma nelle seguenti macro aree: Mestre, Marghera, Zelarino, Chirignago, Carpendo, Favaro Veneto, Bissuola e Tessera. Di seguito è riportata la mappatura dei valori proposta dagli operatori intervistati con riferimento ai valori medi per alloggi nuovi ed usati.

Per quanto riguarda le aree classificabili come "di pregio", il quadro emerso evidenzia come solo Mestre e Marghera siano caratterizzate da zone che il mercato riconosce come di particolare pregio che si sostanziano in Piazza Ferretto, Piazza Barche, inizio di Via Garibaldi, Via Palazzo e Via Manin per Mestre e nella Città Giardino per quanto attiene Marghera. Sotto il profilo dei valori, le aree di pregio di Mestre si caratterizzano per valori medi pari a circa 4.600 euro/mq per le abitazioni nuove e 3.300 euro/mq per quelle usate mentre a Marghera tale valore scende significativamente a 2.850 euro/mq per gli alloggi nuovi mentre per gli immobili usati non si rileva alcuna differenza fra la localizzazione in area di pregio e in quella centrale con valori di 2.050 euro/mq. Con riferimento alle aree centrali, gli operatori propongono le seguenti classificazioni. A Mestre, le aree considerate centrali da tutti gli intervistati sono quelle prossime a Piazza Ferretto e a Piazza Barche, identificate dalla parte iniziale di Via Piave, Via Cappuccina, Corso del Popolo e Viale San Marco. Inoltre, due operatori segnalano anche Via Ca' Rossa. Queste aree sono caratterizzate da un valore medio pari a 4.400 euro/mq per le abitazioni nuove e circa

Tab. 24 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove e usate della terraferma (euro/mq commerciale)

		Abitazioni nuove	Abitazioni usate
Mestre	Zone di pregio	4.610	3.320
	Zone centrali	4.420	3.020
	Zone semicentrali	3.330	2.170
	Zone periferiche	2.900	2.050
Marghera	Zone di pregio	2.860	2.030
	Zone centrali	2.790	2.030
	Zone semicentrali	2.420	1.810
	Zone periferiche	2.320	1.760
Bissuola	Zone centrali	3.160	2.170
	Zone semicentrali	2.750	1.950
	Zone periferiche	2.600	1.950
Carpenedo	Zone centrali	3.930	2.390
	Zone semicentrali	2.800	1.940
	Zone periferiche	2.570	1.920
Favaro	Zone centrali	2.667	2.133
Veneto	Zone semicentrali	2.367	1.850
	Zone periferiche	2.200	1.817
Tessera	Zone centrali	2.050	1.725
	Zone semicentrali	2.050	1.725
	Zone periferiche	2.050	1.725
Zelarino	Zone centrali	2.383	1.900
	Zone semicentrali	2.100	1.700
	Zone periferiche	2.100	1.700
Chirignago	Zone centrali	2.475	1.930
	Zone semicentrali	2.175	1.750
	Zone periferiche	2.175	1.750

Fonte: elaborazione su valori di mercato forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

3.050 euro/mq per le usate. A Marghera, l'area considerata centrale presenta valori medi rispettivamente pari a 2.800 euro/mq e 1.800 euro/mq per alloggi nuovi e usati e coincide con Piazza Mercato e le vie laterali.

Per le altre località i riferimenti alle aree centrali appaiono territorialmente più contenuti. Per quanto riguarda Bissuola e Carpendo vengono indicate rispettivamente Via Bissuola (con un valore medio del nuovo di 3.100 euro/mq e 2.150 euro/mq per l'usato) e parte di Via San Donà fino all'incrocio con Via Ca' Rossa (con valori di poco superiori e pari a 3.200 euro/mq e 2.400 euro/mq).

A Favaro Veneto il centro coincide con Piazza Pastrello, sede della municipalità, mentre per quanto riguarda Chirignago le aree più apprezzate sono identificate in parte di Via Miranese e Via Trieste. Infine, a Zelarino viene individuata una zona compresa tra il cavalcavia e la chiesa. Sotto il profilo dei valori, queste ultime tre località si caratterizzano per valori delle aree centrali rispettivamente pari a 2.650 euro/mq, 2.450 euro/mq e 2.350 euro/mq per gli alloggi nuovi mentre gli immobili usati a Favaro registrano valori di 2.100 euro/mq e nelle altre due località di attestano a 1.900 euro/mq. Merita sottolineare che l'unica località che gli operatori trattano senza procedere ad

articolazioni territoriali specifiche è Tessera che presenta valori analoghi su tutto il territorio, compresi tra 2.000 e 2.200 euro/mq per gli alloggi nuovi e 1.700 euro/mq per quelli usati. Particolarmente articolato appare anche il quadro territoriale relativo alle aree semicentrali. Per Mestre queste aree sono rappresentate dalle zone prossime alla stazione ferroviaria, identificate in Via Piave, Via Cappuccina, Corso del Popolo, Viale San Marco, la seconda parte di Via Miranese fino all'incrocio con Via Monteverdi e si attestano su valori pari a 3.300 euro/mq mentre gli immobili usati si caratterizzano per un valore di 2.000 euro/mq.

Per quanto riguarda Marghera, tali aree sono caratterizzate da un valore medio di 2.400 e 1.750 euro/mq rispettivamente per alloggi nuovi e usati e gravitano attorno a Città Giardino: Piazzale Giovannacci, Via Beccaria, Via Fratelli Bandiera, Piazzale Tommaseo, Piazzale Parmesan, verso Catene, e Piazzale Sirtori. Per quanto riguarda le altre località è opportuno evidenziare che gli operatori evidenziano l'assenza di una effettiva diversificazione dei valori fra le aree semicentrali e periferiche che se una simile articolazione viene comunque proposta.

Le zone che gli operatori indicano come semicentrali a Bissuola e Carpendo si caratterizzano per analoghi valori (2.800 euro/mq per il nuovo e 1.850 euro/mq per l'usato) e sono riferite a Via Bissuola, Via Caverniagno, il quartiere Pertini e in via Ca' Rossa e Viale Vespucci.

Con valori compresi tra 2.300 e 2.450 si identificano le aree semicentrali di Favaro Veneto (Via Triestina, le zone verso Dese, via Gobbi e via Altinia), di Zelarino (gli ambiti in direzione di Trivignano e della Cipressina) e Chirignago (via Ghetto e la zona che si sviluppa sulla direttrice di Mestre). Per questi stessi ambiti, i valori degli alloggi usati si attestano tra 1.800 e 1.700 euro/mq.

L'analisi della stratificazione territoriale della terraferma si conclude con l'individuazione delle zone che vengono considerate dal mercato residenziale come aree periferiche, per le quali viene riportato solo il valore degli immobili nuovi poiché il valore di quelli usati è analogo a quello già illustrato per le aree semicentrali. A Mestre le aree periferiche sono individuate nella Gazzera, Asseggiano, Cipressina e le aree in prossimità del Terraglio e si caratterizzano per un valore medio di 2.900 euro/mq. Con riferimento a Marghera, la maggior parte dei soggetti intervistati indica come zona periferica l'area di Catene con un valore di 2.300 euro/mq, a Favaro Veneto sono rappresentate dalle zone che si sviluppano verso Dese e Campalto. Va sottolineato che, come già evidenziato, per quanto riguarda Bissuola e Carpenedo, gli operatori forniscono indicazioni geografiche non distanti da quelle già fornite per le aree

Tab. 25 - I canoni medi di locazione per un alloggio usato di 80 mq forniti dalle fonti dirette per la terraferma

		Canone medio (euro/mese)
Mestre	Zone di pregio e centrali	725
	Zone semicentrali e periferiche	631
Bissuola	Zone centrali	638
	Zone semicentrali e periferiche	631
Marghera	Tutte le zone	600
Carpenedo	Tutte le zone	638
Favaro Veneto	Tutte le zone	613
Tessera	Tutte le zone	606
Zelarino	Tutte le zone	619
Chirignago	Tutte le zone	619

Fonte: elaborazione su canoni di locazione forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

semicentrali e valori intorno a 2.600 euro/mq, così come le aree periferiche di Chirignago e Zelarino con un valore medio degli alloggi nuovi stimato in 2.200 euro/mq.

Il quadro emerso dall'analisi delle indicazioni fornite dagli operatori immobiliari per le locazioni, assumendo a riferimento l'affitto mensile per un alloggio usato di 80 mq commerciali, indica come il mercato della terraferma apprezzi in maniera sostanzialmente analoga tutte le località, rilevando uno scostamento tra i canoni mensili molto contenuto solo a Mestre.

Il quadro emerso evidenzia che a Mestre il canone medio di locazione nelle aree centrali e quelle di pregio si attesta a 750 euro, con un intervallo di valori compreso tra 600 euro e 950 euro mentre nelle aree semicentrali e periferiche l'intervallo di riferimento è compreso tra 500 e 800 euro, con un valore medio di 630 euro. Per le altre località viene fornito un intervallo di valori reddituali e conseguentemente un valore medio analogo (circa 600 euro) con scostamenti modestissimi che tuttavia forniscono un segnale di maggiore apprezzamento per Bissuola e Carpenedo, mentre indifferente sembra essere la scelta localizzativa rispetto a Marghera, Favaro, Tessera, Chirignago e Zelarino. Analogamente a quanto già evidenziato per i valori del centro storico, anche per la terraferma si evidenzia l'indicazione di valori medi di riferimento più elevati di quelli desunti dalle fonti ufficiali per quanto attiene i valori patrimoniali. Inoltre, con riferimento agli affitti, va evidenziato lo scostamento fra le indicazioni fornite dagli operatori intervistati e le caratteristiche economiche degli alloggi effettivamente offerti sul libero mercato.

Infine, sotto il profilo delle caratteristiche della domanda, significativa appare la richiesta di acquisto di alloggi da parte di soggetti già residenti in terraferma, mentre meno marcata sembra essere la richiesta proveniente da altri soggetti.

Per quanto attiene al segmento delle locazioni il quadro emerso evidenzia che scarsa è la richiesta di abitazioni in locazione per la residenza

permanente mentre significativa appare la richiesta orientata alla residenzialità temporanea. La tipologia di famiglia che cerca un alloggio in locazione è rappresentata da single, coppie senza figli e residenti temporanei.

2.3. Andamento delle procedure di sfratto

Le fonti che l'Osservatorio Casa utilizza per monitorare l'andamento degli sfratti nel comune di Venezia sono due: 1) Tribunale di Venezia, che fornisce il numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi dall'Autorità Giudiziaria nel corso dell'anno di rilevazione, distinti per motivazione (morosità o finita locazione) ma non per area territoriale; 2) Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti (Unep), che fornisce, per l'anno di rilevazione, il numero di richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e il numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

La prima fonte ci porta dunque a conoscenza del numero complessivo dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso residenziale, ma non degli esiti dei provvedimenti stessi, che possono essere: l'ordinanza definitiva (che porta al rilascio spontaneo dell'immobile da parte dell'inquilino o alla richiesta di esecuzione all'Ufficiale Giudiziario), l'estinzione del provvedimento (per decesso dell'inquilino ecc.), la conciliazione, il rigetto ad un'altra Sezione del Tribunale, il mutamento di rito.

La seconda fonte riporta le richieste di esecuzione che il Tribunale presenta all'Unep (richieste che possono riferirsi anche a provvedimenti esecutivi emessi dal Tribunale in anni precedenti a quello di rilevazione), e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (e dunque non il numero complessivo di sfratti eseguiti nel corso dell'anno).

Dai dati di fonte Tribunale emerge che i provvedimenti esecutivi di sfratto emessi nel corso del 2005 sono, nel complesso, leggermente diminuiti rispetto all'anno precedente (-3,6%); il calo comunque coinvolge solo gli sfratti per morosità, che sono diminuiti del 7,3%, e non quelli per finita locazione, che sono invece leggermente cresciuti (+1,6%). La quota di provvedimenti emessi a carico degli inquilini morosi rimane comunque significativamente elevata, ad indicare che la tensione abitativa è comunque ancora viva nel territorio veneziano⁷. Passando ad analizzare i dati di fonte Unep, notiamo che le richieste di esecuzione presentate

all'Ufficiale Giudiziario nel 2005 sono state complessivamente 315, quasi equamente divise tra area lagunare e terraferma. Il confronto con l'anno precedente evidenzia una consistente contrazione, pari a 46,3% nel centro storico e nell'estuario e 25,9% in terraferma (specificamente nel 2004 le richieste di intervento erano state 283 e 220 nelle due aree in questione).

Il dato più significativo riguarda però il numero degli sfratti eseguiti (244) cresciuto complessivamente del 12% rispetto all'anno precedente e che si conferma il valore più elevato degli ultimi cinque anni. Il maggior numero di richieste di intervento rispetto agli sfratti effettivamente eseguiti ha fatto comunque lievitare le richieste ancora attive a fine anno, attestatesi sulle 458 unità.

Un indicatore della pressione del fenomeno sfratti risulta dal rapporto tra richieste di esecuzione (e sfratti eseguiti) e numero complessivo di abitazioni in affitto⁸.

Emerge che nel centro storico, nel corso del 2005, sono stati eseguiti 11 sfratti su 1.000 abitazioni in affitto, mentre nell'estuario e in terraferma il rapporto è stato rispettivamente pari a 8,6 e 7,1. Inoltre nella città storica le richieste di esecuzione attive al 31 dicembre 2005 erano 24,3 ogni 1.000 abitazioni in affitto, mentre nell'estuario scendono a 16,9 e in terraferma a 10,8.

Il centro storico si distingue dalla terraferma anche per la quota degli sfratti assistiti dall'Amministrazione comunale: nella prima zona gli sfratti eseguiti nel 2005 che hanno ricevuto assistenza sono stati il 64% del totale, nella seconda il 27%. Analogamente per le richieste di esecuzione ancora attive a fine 2005, di cui quelle assistite sono il 57% in centro storico e il 20% in terraferma.

⁷ Purtroppo la mancanza di dati suddivisi territorialmente non ci consente una analisi più approfondita.

⁸ Dato ricavato dal XIV Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001. Si tratta di un dato ormai "invecchiato" ma che consente comunque di dare un'ordine di grandezza al fenomeno. Si tenga poi presente che se negli ultimi anni non fosse mutata di segno la tendenza alla diminuzione della quota di abitazioni in affitto, gli indicatori reali non potrebbero che essere ancora maggiori.

Tab. 26 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel Comune di Venezia. Anni 2000-2005

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale sentenze	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2000	150	47,3	167	52,7	317	100,0
2001	235	53,9	201	46,1	436	100,0
2002	215	48,4	229	51,6	444	100,0
2003	198	47,7	217	52,3	415	100,0
2004	262	58,4	187	41,6	449	100,0
2005	243	56,1	190	43,9	433	100,0

Fonte: Tribunale di Venezia

Tab. 27 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti per quartiere . Anno 2005

	Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	v.a.	%	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	72	22,9	62	25,4
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	51	16,2	43	17,6
Centro Storico	123	39,0	105	43,0
Lido	20	6,3	16	6,6
S.Pietro in Volta-Pellestrina	1	0,3	1	0,4
Murano-S.Erasmo	4	1,3	4	1,6
Burano-Mazzorbo-Torcello	4	1,3	2	0,8
Estuario	29	9,2	23	9,4
Favaro	22	7,0	16	6,6
Carpenedo-Bissuola	20	6,3	15	6,1
Mestre Centro	64	20,3	45	18,4
Zelarino-Cipressina-Trivignano	2	0,6	-	-
Chirignago-Gazzera	15	4,8	11	4,5
Marghera	40	12,7	29	11,9
Terraferma	163	51,7	116	47,5
Comune	315	100,0	244	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 28 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2005

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Richieste di esecuzione attive al 31.12.2004	258	66,7	129	33,3	387	100,0
Richieste di esecuzione emesse nel 2005	152	48,3	163	51,7	315	100,0
Sfratti eseguiti nel 2005	128	52,5	116	47,5	244	100,0
Richieste di esecuzione attive al 31.12.2005	282	61,6	176	38,4	458	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 29 - Sfratti eseguiti nel 2005 con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Non assistiti	38	36,2	12	52,2	85	73,3	135	55,3
Assistiti	67	63,8	11	47,8	31	26,7	109	44,7
Totale	105	100,0	23	100,0	116	100,0	244	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, Istituzione Abitare Venezia

Tab. 30 - Richieste di esecuzione attive al 31.12.2005

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Non assistiti	101	42,6	20	44,4	141	80,1	262	57,2
Assistiti	136	57,4	25	55,6	35	19,9	196	42,8
Totale	237	100,0	45	100,0	176	100,0	458	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, Istituzione Abitare Venezia

2.4. Le strutture ricettive extra-alberghiere: affittacamere e bed & breakfast

Il quadro quantitativo riferito alle strutture ricettive exalberghiere, specificatamente alloggi, affittacamere e bed & breakfast costituisce un importante indicatore in grado di evidenziare come il settore turistico rappresenti un comparto in grado di "far concorrenza" al mercato privato dell'abitazione in affitto.

Negli ultimi anni infatti il settore turistico extralberghiero si è dilatato e sono comparsi sul

mercato molti operatori che offrono per brevi periodi, abitazioni un tempo fuori mercato (piani terra) o offerte normalmente in affitto.

L'analisi delle strutture ricettive, risulta quindi molto importante in quanto rappresenta una chiave interpretativa del processo di trasformazione in senso turistico del patrimonio abitativo.

Se analizziamo la distribuzione degli alberghi si evidenzia infatti una concentrazione a San Marco, seguito da Cannaregio e Castello, graduatoria che si modifica qualora si

considerino gli affittacamere ed i b&b, in questo caso il peso di San Marco risulta dimensionato evidenziando come sia il tessuto abitativo residenziale quello più interessato da questo fenomeno.

Il peso di queste locazioni temporanee, sul complesso del mercato privato dell'affitto, risulta pari al 11,4% con un incremento del 12,5% rispetto all'anno precedente. Secondo i dati della Azienda di Promozione

Tab. 31 - Appartamenti utilizzati per ricettività extra-alberghiera 2006

	Centro storico			Totale comune		
	v.a.	% su abit. in affitto	% su abit. in affitto privato	v.a.	% su abit. in affitto	% su abit. in affitto privato
Appartamenti in unità abitative ad uso turistico	594	5,4	9,6	634	2,2	3,6
Appartamenti in bed & breakfast	112	1,0	1,8	163	0,6	0,9
Totale	706	6,4	11,4	797	2,8	4,6

Fonte: elaborazione su dati Censimento Istat 2001, Regione Veneto - Settore Turismo

Turistica in termini di presenze, i visitatori che alloggiano in case per ferie, bed & breakfast ed appartamenti ad uso turistico rappresentano circa il 20% delle presenze turistiche totali. Nel 2005 in Centro Storico si sono registrate nelle strutture exalberghiere 981.378 presenze e 312.548 arrivi con una permanenza media di circa 3 giorni. Da un aggiornamento dei dati forniti dalla Regione Veneto, l'offerta ricettiva extra-alberghiera nel comune di Venezia ed in particolare nel centro storico ha subito un ulteriore incremento rispetto al 2005⁹. Il settore ricettivo extra-alberghiero, regolato dal testo unico della legge regionale in materia di turismo, prevede le seguenti tipologie di offerta: le unità abitative ad uso turistico: *classificate*¹⁰ e *non classificate*¹¹, date in locazione ai turisti con contratti non inferiori a sette giorni, gli *affittacamere*: strutture con non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, i *bed & breakfast*: attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati che utilizzano parte della propria abitazione, Questo settore dell'offerta turistica è concentrato quasi esclusivamente nella città storica, dove troviamo infatti l' 87,3% dei posti letto totali

offerti dalle strutture extralberghiere del comune di Venezia.

In tutto il comune, nel complesso gli alloggi coinvolti in questo segmento della ricettività extra alberghiera sono 797, in termini assoluti, 60 in più rispetto l'anno precedente, di questi, 706 pari al 88,6% sono concentrati in centro storico con un incidenza sempre più determinante sul mercato immobiliare veneziano.

Le *unità abitative* ad uso turistico, rispetto al 2005 sono aumentate, sia in termini di alloggi che posti letto. Il numero, delle unità abitative classificate passa da 168 a 232, mentre le non classificate passano da 151 a 191 con un incremento rispettivamente del 38% e 26%. Oltre la metà di questi appartamenti si trovano nei sestieri di San Marco e Castello, seguiti da Cannaregio e Santa Croce.

⁹ Si tratta di dati ufficiali riferiti alle strutture registrate che sicuramente rappresentano una fonte che sottostima il fenomeno in quanto anche una semplice ricognizione in internet rivela l'esistenza di altre strutture non registrate.

¹⁰ Gestite in forma imprenditoriale (Legge regionale n.33/2002 Testo unico in materia di turismo).

¹¹ Gestite in forma non imprenditoriale (Legge regionale n.33/2002 Testo unico in materia di turismo).

Tab. 32 - Appartamenti e letti ad uso turistico in unità abitative classificate

Sestiere/Zona	2006		Variazione 2006-2005			
	Appartamenti	Posti Letto	Appartamenti		Posti Letto	
	v.a.	v.a.	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	90	350	23	34,3	82	30,6
Castello	49	179	8	19,5	20	12,6
Cannaregio	29	101	12	70,6	42	71,2
San Polo	13	43	5	62,5	18	72,0
Santa Croce	10	45	2	25,0	7	18,4
Dorsoduro	18	70	3	20,0	5	7,7
Giudecca	13	33	11	550,0	25	312,5
Totale centro storico	222	821	64	40,5	199	32,0
Estuario	6	18	0	0,0	0	0,0
Terraferma	4	16	0	0,0	0	0,0
Totale Comune	232	855	64	38,1	199	30,3

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto-Settore Turismo

Tab.33 - Appartamenti e letti ad uso turistico in unità abitative non classificate

Sestiere/Zona	2006		Variazione 2006-2005			
	Appartamenti	Posti Letto	Appartamenti		Posti Letto	
	v.a.	v.a.	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	25	94	12	92,3	45	91,8
Castello	67	257	18	36,7	57	28,5
Cannaregio	30	115	8	36,4	22	23,7
San Polo	16	73	3	23,1	18	32,7
Santa Croce	24	95	6	33,3	23	31,9
Dorsoduro	7	28	-11	-61,1	-47	-62,7
Giudecca	6	24	3	100,0	12	100,0
Totale centro storico	175	686	39	28,7	130	23,4
Estuario	10	46	2	25,0	8	44,4
Terraferma	6	19	-1	-14,3	-14	-42,4
Totale Comune	191	751	40	26,5	124	19,8

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto-Settore Turismo

Il segmento che riguarda gli *affittacamere*, è il solo nel comparto exalberghiero che ha subito un ridimensionamento, probabilmente anche in relazione ai controlli effettuati dalla Guardia di Finanza nel corso dell'anno che hanno fatto emergere alcune posizioni abusive di affittacamere che svolgevano funzioni alberghiere. Nel centro storico i posti letto presso affittacamere hanno comunque un peso rilevante, sono pari

infatti a 1.876, dislocati in 195 appartamenti. Anche i *bed & breakfast*, sono aumentati rispetto al 2005, l'aumento seppur contenuto ha riguardato anche per questo segmento del comparto extralberghiero i posti letto localizzati in centro storico che sono passati da 491 a 530 con un incremento percentuale dell'8%, per contro sono leggermente diminuiti in Terraferma sia in termini di alloggi da 42 a 34 che in termini di posti letto da 152 a 150.

Tab. 34 - Appartamenti camere e letti in Affittacamere

Sestiere/Zona	2006			Variazione 2006-2005					
	Appartam.	Camere	Posti letto	Appartamenti		Camere		Posti Letto	
				v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	47	202	404	-8	-14,5	-53	-20,8	-118	-22,6
Castello	56	248	493	7	14,3	34	15,9	79	19,1
Cannaregio	42	210	454	-21	-33,3	-105	-33,3	-205	-31,1
San Polo	14	75	166	2	16,7	13	21,0	33	24,8
Santa Croce	15	72	140	-3	-16,7	-12	-14,3	-20	-12,5
Dorsoduro	20	106	210	-9	-31,0	-12	-10,2	-19	-8,3
Totale centro storico	194	913	1.867	-32	-14,2	-135	-12,9	-250	-11,8
Estuario	7	40	78	-3	-30,0	-19	-32,2	-38	-32,8
Terraferma	10	45	75	-10	-50,0	-51	-53,1	-82	-52,2
Totale comune	211	998	2.020	-45	-17,6	-205	-17,0	-370	-15,5

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto- Settore Turismo

Tab. 35 -Appartamenti camere e letti in Bed & Breakfast

Sestiere/Zona	2006			Variazione 2006-2005					
	Appartam.	Camere	Posti letto	Appartamenti		Camere		Posti Letto	
				v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
San Marco	15	36	85	2	15,4	6	20,0	16	23,2
Castello	26	51	121	5	23,8	9	21,4	17	16,3
Cannaregio	23	48	116	-6	-20,7	-9	-15,8	-20	-14,7
San Polo	14	32	76	5	55,6	10	45,5	28	58,3
Santa Croce	14	28	63	-1	-6,7	-2	-6,7	-3	-4,5
Dorsoduro	13	20	40	0	0,0	-2	-9,1	-6	-13,0
Giudecca	5	9	19	2	66,7	1	12,5	3	18,8
Totale centro storico	110	224	520	7	6,8	13	6,2	35	7,2
Estuario	19	39	85	2	11,8	2	5,4	3	3,7
Terraferma	34	72	150	-8	-19,0	-11	-13,3	-2	-1,3
Totale Comune	163	335	755	1	0,6	4	1,2	36	5,0

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto- Settore Turismo

La ricettività “sociale”, articolata in: case per ferie, case religiose di ospitalità, centri soggiorno studi, ostelli per la gioventù, offre complessivamente 2073 posti letto in 34 strutture di cui, 26 nel centro storico, 3 al Lido, 1 a Pellestrina e 4 in Terraferma.

In questo caso va segnalato però che si tratta di strutture, nate e trasformate, in modo “dedicato” per offrire ospitalità turistica o residenzialità temporanea a studenti e lavoratori.

Contrariamente quindi alle case offerte per brevi periodi ai turisti, che risultano in concorrenza con il mercato dell’affitto veneziano, queste

strutture rispondono ad una domanda di residenzialità derivante da fasce con minor capacità di spesa come studenti, turismo giovanile e lavoratori temporanei.

Nel corso dell’anno sono state aperte due nuove strutture, una presso il Cantiere De Poli a Pellestrina con 20 camere e il Patronato Salesiano Leone XIII° a Cannaregio con 41 camere.

Nel periodo invernale questo tipo di offerta si abbassa perché alcuni di questi esercizi vengono occupati dagli studenti (Ex Junghans, Artigianelli, Domus Civica, San Servolo ecc.).

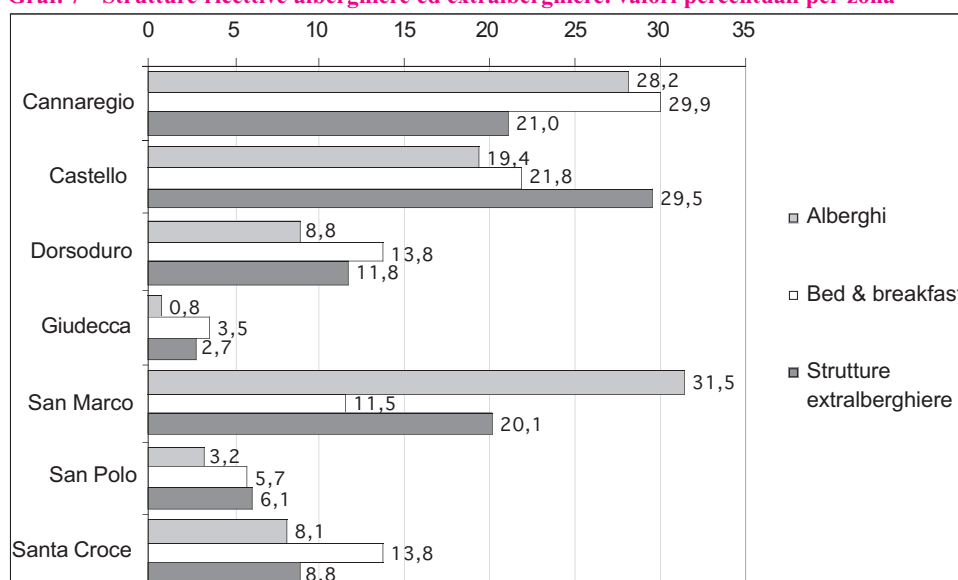
Tab. 36 - Camere e letti in strutture di ricettività sociale. Anno 2006

	Camere	Posti letto		Camere	Posti letto
Cantiere Navale De Poli*	20	42	Foresteria Chiesa Valdese di Venezia	11	49
Casa Caburlotto	45	74	Istituto Canossiano San Trovaso	64	93
Casa Capitano	20	25	Istituto San Giuseppe	14	26
Casa Cardinal Piazza	24	48	Istituto Suore Salesie	24	37
Casa Santa Dorotea	13	14	Ostello Venezia	20	260
Casa Sant'Andrea	28	35	Patronato Pio IX	12	25
Casa Studentesca Santa Fosca	57	135	Patronato Salesiano Leone XIII*	41	55
Centro Accoglienza Pellegrini Giubileo 2000	18	49	Provincia di Venezia Isola San Servolo	135	239
Centro Culturale Don Orione Artigianelli	76	54	Soggiorno San Francesco	15	24
Domus Civica	71	123	Ugo e Olga Levi	18	42
Domus Cavanis	28	47	Villa Elena	15	25
Domus Ciliota	51	71	Totale Centro storico	894	1.710
Domus G. B. Giustinian	15	25	Lido	82	121
Ex Junghans	59	93	Terraferma	122	242
			Totale Comune	1.098	2.073

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto- Settore Turismo

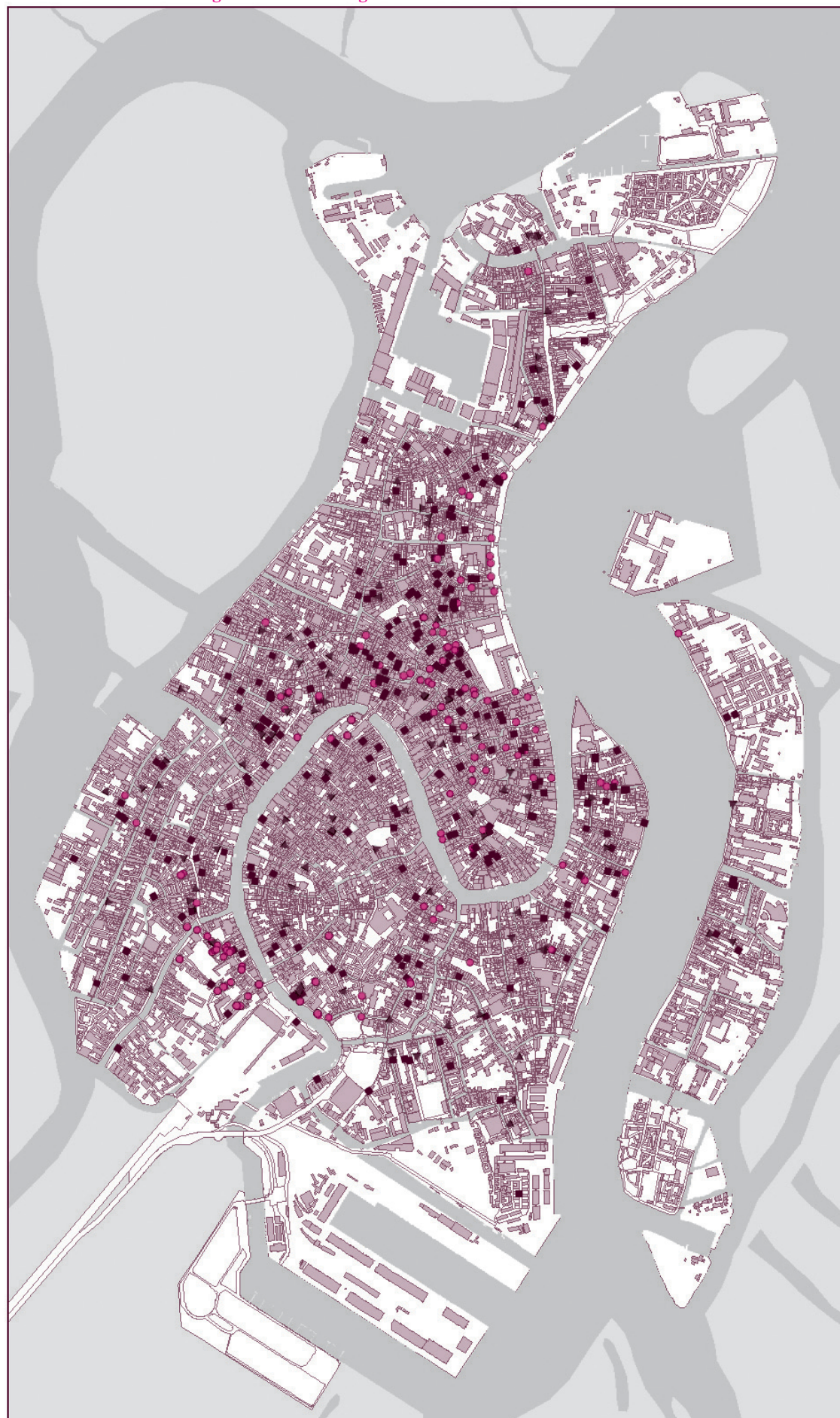
* Strutture aperte nel 2006

Graf. 7 - Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Valori percentuali per zona



Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto-Settore Turismo

Le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere



Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto - Settore Turismo

3. Le politiche pubbliche

3.1. La domanda

3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

In occasione del Bando ERP 2005, che si è chiuso il 6 aprile 2005, sono state presentate 2.835 domande di assegnazione di alloggio pubblico (dati provvisori): si tratta di un numero decisamente superiore a quelli registrati nel recente passato, che comunque risulta addebitabile, almeno in parte, al periodo di tempo, particolarmente lungo, intercorso rispetto al Bando precedente (2001).

La distribuzione delle domande per zona mostra una prevalenza della terraferma (con il 53,4% delle domande), seguita dal centro storico (con il 34,4%) e dall'estuario (8,4%).

Rapportando questa domanda 'esplicita' con la popolazione, a livello comunale, le domande presentate sono 21,8 ogni 1.000 nuclei familiari, ma con differenze significative fra le diverse zone: nell'estuario sono 17,4 ogni mille nuclei residenti, in terraferma sono circa 19, mentre sono quasi 31 nel centro storico, a dimostrazione di come le peculiarità del mercato abitativo locale producano una pressione 'eccezionale' della domanda sul comparto pubblico.

La suddivisione per età dei richiedenti non evidenzia differenze significative fra le diverse

zone, soprattutto con riferimento alle fasce d'età fino a 40 anni, che pesano piuttosto omogeneamente per circa il 43% delle domande totali; la fascia d'età 'centrale' (da 41 a 60 anni) rappresenta circa il 30% delle domande del centro storico, contro il 36% delle domande della terraferma, mentre i richiedenti ultrasessantenni sono circa il 27% in centro storico, contro il 21% della terraferma.

L'articolazione per numero di componenti del nucleo registra invece una netta prevalenza dei nuclei composti da una/due persone nel centro storico (70%, contro il 57% dell'estuario e della terraferma), cui corrisponde una maggiore incidenza, in terraferma e nell'estuario, delle famiglie composte da tre a oltre cinque persone (attorno al 43%, contro il 33% del centro storico).

Di un certo interesse risulta anche l'esistenza di un centinaio di domande provenienti da fuori comune, che risultano caratterizzate da una quota particolarmente elevata di richiedenti in giovane età: il 21,3% di questi si trova fra i 21 e i 30 anni (contro il 14% delle domande provenienti dall'interno del territorio comunale), mentre il 65% si concentra fra i 31 e i 40 anni (contro il 29% delle altre domande). Si tratta dunque di richiedenti giovani, in prevalenza single (l'84,3%), che probabilmente già gravitano nell'area cittadina, e che sono interessati a spostare la loro residenza all'interno del comune.

Tab. 37 - Bandi ERP 1997-2005: domande presentate

	1997		1999		2001		2005 **	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	1.093	46,4	1.117	47,0	854	43,7	1.213	42,8
Terraferma	1.198	50,8	1.141	48,0	1.027	52,6	1.514	53,4
Altro *	67	2,8	120	5,0	72	3,7	108	3,8
Totale	2.358	100,0	2.378	100,0	1.953	100,0	2.835	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia, Venis

* Domande presentate da residenti fuori comune o la cui provenienza non risultava determinabile

** Dato provvisorio

Tab. 38 - Bando ERP 2005: domande presentate per zone del territorio comunale e quartieri

Zone/Quartieri	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	615	21,7
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	361	12,7
Centro Storico	976	34,4
Lido	130	4,6
S.Pietro in Volta-Pellestrina	18	0,6
Murano-S.Erasmo	51	1,8
Burano-Mazzorbo-Torcello	38	1,3
Estuario	237	8,4
Favaro	175	6,2
Carpenedo-Bissuola	273	9,6
Mestre Centro	514	18,1
Zelarino-Cipressina-Trivignano	84	3
Chirignago-Gazzera	129	4,6
Marghera	339	12
Terraferma	1.514	53,4
Fuori comune	108	3,8
Totale	2.835	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia, Venis

Tab. 39 - Bando ERP 2005: domande presentate per zone del territorio comunale e per età dei richiedenti*

Fasce di età	Centro storico		Estuario		Terraferma		Fuori comune		Totale domande	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Fino a 20 anni	3	0,3	0	0,0	5	0,3	0	0,0	8	0,3
Da 21 a 30 anni	142	14,5	35	14,8	198	13,1	23	21,3	398	14,0
Da 31 a 40 anni	278	28,5	69	29,1	446	29,5	47	43,5	840	29,6
Da 41 a 50 anni	194	19,9	48	20,3	335	22,1	25	23,1	602	21,2
Da 51 a 60 anni	97	9,9	29	12,2	210	13,9	7	6,5	343	12,1
Oltre 60 anni	262	26,8	56	23,6	319	21,1	6	5,6	643	22,7
Dato non disponibile	0	0,0	0	0,0	1	0,1	0	0,0	1	0,0
Totale	976	100,0	237	100,0	1514	100,0	108	100,0	2835	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia, Venis

* Dati provvisori, desunti in parte dall'archivio dell'Anagrafe Comunale

Tab. 40 - Bando ERP 2005: domande presentate per zone del territorio comunale e per componenti del nucleo*

N. componenti del nucleo	Centro storico		Estuario		Terraferma		Fuori comune		Totale domande	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	366	37,5	66	27,8	459	30,4	91	84,3	982	34,7
2	287	29,4	70	29,5	402	26,6	6	5,6	765	27,0
3	176	18,0	47	19,8	303	20,1	3	2,8	529	18,7
4	102	10,4	32	13,5	206	13,6	3	2,8	343	12,1
5 e più	46	4,7	22	9,3	140	9,3	5	4,6	213	7,5
Totale	977	100,0	237	100,0	1510	100,0	108	100,0	2832	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia, Venis

* Dati provvisori, desunti in parte dall'archivio dell'Anagrafe Comunale

3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti

Le domande di assistenza allo sfratto in carico all'Amministrazione comunale al 31 dicembre 2005 erano complessivamente 282, concentrate in gran parte in centro storico e nelle isole dell'estuario (240 domande complessive, pari all'85% del totale).

Il confronto con il 2004 mostra una riduzione sia delle domande attive (meno 42 unità, 28 delle quali fra centro storico e isole), sia delle nuove domande pervenute nel corso dell'anno, soprattutto in terraferma (-20%).

Decisivo, rispetto al 'buon' andamento di questo dato, risulta essere il numero di 'casi risolti' nel corso dell'anno, che sono stati più numerosi dei 'nuovi' casi che si sono aggiunti: 149 sono stati infatti i casi risolti nel corso dell'anno, contro le 106 nuove domande pervenute nello stesso periodo.

Ovviamente questo ha direttamente a che fare con il livello di risposta che l'Amministrazione è stata in grado di fornire: come risulta dalla tabella sulle 'modalità di soluzione' dei casi risolti, il Comune è intervenuto direttamente in circa il 77% delle situazioni (assegnazione di alloggio pubblico, collocazione in alloggio Uppi, erogazione bonus), mentre le 'soluzioni in proprio' si fermano attorno all'23%.

Specificatamente, l'assegnazione di alloggio pubblico è stata la tipologia di soluzione dello sfratto nettamente più diffusa in centro storico (71% del totale), mentre la collocazione delle famiglie in alloggi privati (cosiddetta 'soluzione Uppi') e l'erogazione di bonus sono modalità di

intervento presenti quasi esclusivamente in terraferma, con circa il 45% dei casi.

Il rapporto fra il numero di sfratti assistibili e popolazione (in termini di nuclei familiari residenti) risulta lievemente diminuito rispetto alla fine del 2004: al 31 dicembre 2005 le domande attive erano a livello comunale 2,3 ogni mille famiglie, con una concentrazione molto più elevata nel centro storico e nell'estuario, dove questo rapporto sale a 5,3 (contro lo 0,5 per mille della terraferma).

Se come base si prendono invece le famiglie residenti in abitazioni in affitto (Censimento Istat 2001) il rapporto sale, nell'area lagunare, a 19,3 domande attive ogni mille famiglie e a 2,6 per mille nella terraferma.

Per quanto riguarda la tipologia delle famiglie inserite nel programma di assistenza allo sfratto, notiamo che circa la metà è rappresentata da nuclei composti da una sola persona, di cui il 64,3% è costituito da anziani con più di 65 anni (e in terraferma la quota di ultrasessantacinquenni arriva all'82,4%) e per un terzo da famiglie con due componenti¹² (in questo caso la presenza nel nucleo familiare di persone con più di 65 anni arriva al 60,2%). Le famiglie con tre o più componenti costituiscono il rimanente 20%. Le famiglie monoparentali, composte da un solo genitore e dai figli, costituiscono quasi l'11% delle famiglie assistite, ma solo in sei casi i figli sono dei minori. È da mettere in rilievo poi la forte

¹² I cui vincoli possono essere di matrimonio, di parentela, di affinità ecc.

componente di famiglie con anziani
ultraottantenni – che molto spesso presentano
per questo motivo particolari esigenze riguardo

alle caratteristiche dell'alloggio da reperire –:
complessivamente sono 57 casi (il 20% del totale)
e di questi 47 sono concentrati nel centro storico.

Tab. 41 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2005

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Domande attive al 31 dicembre 2003	301	77,4	88	22,6	389	100,0
Domande pervenute nel 2004	75	61,5	47	38,5	122	100,0
Casi risolti nel 2004	108	58,1	78	41,9	186	100,0
Domande attive al 31 dicembre 2004	268	82,5	57	17,5	325	100,0
Domande pervenute nel 2005	68	64,2	38	35,8	106	100,0
Casi risolti nel 2005	96	64,4	53	35,6	149	100,0
Domande attive al 31 dicembre 2005	240	85,1	42	14,9	282	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 42 - Domande di assistenza allo sfratto attive. Anni 2001-2005

Anno	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	var. % su anno preced.	v.a.	var. % su anno preced.	v.a.	var. % su anno preced.
2001	351	-	123	-	474	-
2002	345	-1,7	91	-26,0	436	-8,0
2003	301	-12,8	88	-3,3	389	-10,8
2004	268	-11,0	57	-35,2	325	-16,5
2005	240	-10,4	42	-26,3	282	-13,2

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 43 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione. Anno 2005

Tipologia di soluzione	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Assegnazione di alloggio pubblico	68	70,8	21	39,6	89	59,7
Alloggio Uppi		0,0	13	24,5	13	8,7
Bonus	2	2,1	11	20,8	13	8,7
Soluzione in proprio/altro *	26	27,1	8	15,1	34	22,8
Totale	96	100,0	53	100,0	149	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Comprende le soluzioni intervenute per intervenute per decesso, ingresso in casa di riposo, collocazione in albergo ecc.

Tab. 44 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31.12.2005 per numero di componenti del nucleo

N. componenti	Centro storico			Estuario			Terraferma			Totale Comune		
	v.a.	%	di cui > 65	v.a.	%	di cui > 65	v.a.	%	di cui > 65	v.a.	%	di cui > 65
1	103	50,0	65	9	30,0	4	17	41,5	14	129	46,6	83
2	67	32,5	43	14	46,7	9	12	29,3	4	93	33,6	56
3	30	14,6	11	4	13,3	2	8	19,5	3	42	15,2	16
4	6	2,9	2	2	6,7	2	3	7,3	2	11	4,0	6
5 e più	-	-	-	1	3,3	-	1	2,4	1	2	0,7	1
Totale famiglie	206	100,0	121	30	100,0	17	41	100,0	24	277	100,0	162

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 45 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31.12.2005 per tipologia familiare

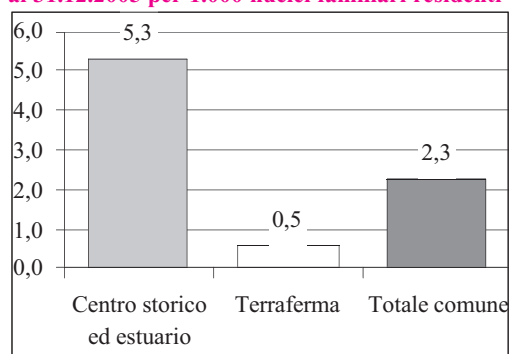
	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Persona sola	103	50,0	9	30,0	17	41,5	129	46,6
Coppia *	45	21,8	10	33,3	9	22,0	64	23,1
Genitore solo con figli	21	10,2	4	13,3	5	12,2	30	10,8
Nucleare completa **	30	14,6	5	16,7	9	22,0	44	15,9
Altre tipologie	7	3,4	2	6,7	1	2,4	10	3,6
Totale famiglie	206	100,0	30	100,0	41	100,0	277	100,0

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Comprende le coppie legalmente sposate e quelle consensuali

** Coppia con figlio/i

Graf. 8 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31.12.2005 per 1.000 nuclei familiari residenti



Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

3.2. L'offerta

3.2.1. Il patrimonio pubblico

Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico

La tabella seguente riporta la consistenza e l'utilizzo del patrimonio residenziale di proprietà comunale al 31 dicembre 2005 così come risulta dagli archivi Venis, dai dati forniti dagli uffici dell'Istituzione Abitare Venezia e di Edilveneziana e dalle verifiche condotte dall'Osservatorio Casa¹³. Risulta che il Comune di Venezia ha, di sua proprietà, 4.839 alloggi il cui uso è destinato alla residenza. Di questi 4.573 (ossia oltre il 94,5%) sono occupati.

Gli alloggi in ristrutturazione sono quelli in carico a Edilveneziana per essere ristrutturati o utilizzati per la rotazione (questi ultimi sono 31,

di cui 28 alla Giudecca e 3 a Murano) e quelli in fase di rimessa a reddito da parte dell'Istituzione Abitare Venezia. Complessivamente si tratta di 148 alloggi, di cui 116 in centro storico ed estuario e 29 in terraferma.

Sui 73 alloggi compresi nella colonna 'Altro' sono in corso verifiche per accertarne lo stato. Il confronto con la situazione al 31 dicembre dell'anno precedente evidenzia un aumento degli alloggi comunali di 32 unità. In realtà nel corso del 2005 i nuovi alloggi inseriti in archivio sono stati circa un centinaio (di questi una parte corrisponde a reali nuove acquisizioni, una parte invece a semplice inserimento informatico di alloggi acquisiti precedentemente). Sono invece stati esclusi dal totale circa 90 alloggi (in realtà ancora presenti nell'archivio) che comprendono alloggi alienati, restituiti al patrimonio, alloggi con

¹³ Verifiche che sono tutt'ora in corso.

Tab. 46 - Distribuzione del patrimonio abitativo di proprietà comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.05

	Occupato	Unità di servizio	In attesa di assegnaz.	In ristruttur.*	Altro**	Totale alloggi
S.Marco - S.Elena - Castello - Cannaregio	626	6	-	15	9	656
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca	970	12	2	60	9	1.053
Totale centro storico	1.596	18	2	75	18	1.709
Lido Malamocco - Alberoni	177	4	-	1	-	182
Pellestrina - S.Piero in Volta	94	2	-	1	-	97
Murano	226	2	1	34	5	268
Burano	73		-	5	3	81
Totale estuario	570	8	1	41	8	628
Favaro Veneto -	307	3	-	5	8	323
Carpenedo - Bissuola	618	2	-	3	9	632
Terraglio-S.Lorenzo-XXV Aprile-Piave 1865	55	6	-	2	2	65
Cipressina - Zelarino - Trivignano	102	-	-	2	2	106
Chirignago - Gazzera	509	2	-	4	1	516
Marghera - Catene - Malcontenta	652	2	-	13	22	689
Totale terraferma	2.243	15	0	29	44	2.331
Totale comune	4.409	41	3	145	70	4.668
Fuori comune	164	1	-	3	3	171
Totale complessivo	4.573	42	3	148	73	4.839

Fonte: elaborazione su dati Venis, Istituzione Abitare Venezia, Edilveneziana

* Sono compresi gli alloggi in manutenzione in carico all'Istituzione Abitare Venezia e quelli in ristrutturazione o utilizzati per la rotazione in carico a Edilveneziana

** In questo gruppo di alloggi sono compresi gli alloggi sui quali sono in corso verifiche

codice doppio¹⁴, oltre a 26 alloggi vuoti di Marghera (con gli inquilini trasferiti in altri alloggi comunali) che sono in attesa di essere demoliti. Non sono inoltre presenti in tabella circa 80 alloggi (dei quali 68 sono occupati) di proprietà di altri enti (I.R.E., Demanio, Istituto Coletti, I.A.C.P., Provincia) ma gestiti direttamente dal Comune. Nella tabella seguente è riportata la consistenza del patrimonio residenziale pubblico gestito dall'Ater, che ammonta complessivamente a oltre 6.300 alloggi (il 97% a 'conduzione Erp') di cui 5.361 di proprietà Ater, 803 di proprietà dello Stato e 140 di proprietà ASL. Circa altri 900 alloggi poi, tutti in terraferma, sono inseriti in piani di vendita. Le altre tabelle riportano la distribuzione per zone del comune degli alloggi occupati, comunali e Ater, per superficie dell'alloggio, per numero di componenti dei nuclei familiari e per fonti e classi di reddito. Il patrimonio dei due enti non differisce molto per quanto riguarda la suddivisione per classi di superficie: la quota di alloggi di piccole dimensioni (fino a 60 mq.) è pari al 36,7% e al 35,6% del totale rispettivamente per il comune e per l'Ater, mentre gli alloggi di medie dimensioni (tra i 60 e i 95 mq.) sono il 57,6% per il comune e il 53,1% per l'Ater. Per quanto riguarda i nuclei familiari – sia quelli che abitano in alloggi del comune sia quelli che abitano in alloggi dell'Ater –, notiamo che per

un terzo sono composti da una sola persona e per un altro terzo da due persone. Questo comporta una disegualità, già evidenziata in precedenti pubblicazioni dell'Osservatorio Casa, tra dimensioni degli alloggi e dei nuclei, che rende manifesto un sottoutilizzo di una parte del patrimonio e che pone dunque il problema della gestione della mobilità.

Per quanto riguarda i redditi degli inquilini comunali, si nota un significativo mutamento, rispetto all'anno precedente, delle diverse tipologie: le famiglie che hanno dichiarato di percepire esclusivamente redditi da pensione sono diminuiti (passando dal 49% nel 2004 al 17% del 2005) mentre sono aumentati sensibilmente i nuclei con redditi 'misti' ossia provenienti da fonti diverse; l'esatto contrario è successo per le famiglie di alloggi Ater (dove i nuclei percettori di sola pensione sono passati dal 46% al 63%)¹⁵. Andamenti contrapposti si sono verificati anche per quei nuclei che hanno dichiarato di non aver percepito nessun reddito: sono diminuiti quelli che abitano in alloggi del Comune (dall'8% al 6,2%) e sono aumentati invece quelli che abitano in alloggi dell'Ater (dal 5,4% al 6,5%).

¹⁴ Si tratta di alloggi che, per effetto dei successivi passaggi tipici del precedente sistema di rimessa a reddito, avevano un doppio codice, e venivano pertanto conteggiati due volte.
¹⁵ È piuttosto dubbio che il dato rispecchi fedelmente un cambiamento reale delle fonti di reddito.

Tab. 47 – Distribuzione del patrimonio abitativo a gestione Ater nel comune di Venezia per ente proprietario e per zona al 31.12.2005

	Ater			Stato			ASL		
	Erp	non Erp	Totale	Erp	non Erp	Totale	Erp	non Erp	Totale
Centro storico	1.940	104	2.044	143	0	143	133	1	134
Estuario	505	1	506	69	4	73	1	0	1
Terraferma	2.725	86	2.811	587	0	587	5	0	5
Totale	5.170	191	5.361	799	4	803	139	1	140

Fonte: Ater Venezia

Tab. 48 - Alloggi Ater: distribuzione del patrimonio abitativo in comune di Venezia per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.05

	Occupato		Altro*		Totale		di cui in piano di vendita**	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	1.885	37,2	159	53,0	2.044	38,1	-	-
Estuario	495	9,8	11	3,7	506	9,4	-	-
Terraferma	2.681	53,0	130	43,3	2.811	52,4	c.a. 900	100,0
Totale	5.061	100,0	300	100,0	5.361	100,0		100,0

Fonte: Ater Venezia

* In fase di assegnazione/rimessa a reddito/in piani di recupero/vuoti ecc.

** Totale alloggi in Piani di vendita, sia occupati che vuoti

Tab. 49 - Alloggi dello Stato: distribuzione del patrimonio abitativo in comune di Venezia per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.05

	Occupato		Altro*		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	102	17,0	41	20,1	143	17,8
Estuario	67	11,2	6	2,9	73	9,1
Terraferma	430	71,8	157	77,0	587	73,1
Totale	599	100,0	204	100,0	803	100,0

Fonte: Ater Venezia

* In fase di assegnazione/rimessa a reddito/in piani di recupero/vuoti ecc.

Tab. 50 - Alloggi comunali occupati per superficie e per zona al 31.12.05

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	186	11,7	113	19,9	127	5,3	426	9,3
46-60 mq.	357	22,5	175	30,9	718	29,8	1.250	27,4
61-75 mq.	569	35,8	164	28,9	764	31,7	1.497	32,8
75-95 mq.	344	21,6	103	18,2	687	28,5	1.134	24,8
oltre 95 mq.	133	8,4	12	2,1	114	4,7	259	5,7
Totale alloggi	1.589	100,0	567	100,0	2.410	100,0	4.566	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 51 - Alloggi Ater occupati per superficie e per zona al 31.12.05

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq.	269	14,3	20	4,0	101	3,8	390	7,7
46-60 mq.	663	35,2	145	29,3	606	22,6	1.414	27,9
61-75 mq.	550	29,2	223	45,1	644	24,0	1.417	28,0
76-95 mq.	327	17,3	86	17,4	1.011	37,7	1.424	28,1
oltre 95 mq.	76	4,0	21	4,2	319	11,9	416	8,2
Totale	1.885	100,0	495	100,0	2.681	100,0	5.061	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 52 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	533	33,5	180	31,7	821	34,1	1.534	33,6
2	564	35,5	210	37,0	884	36,7	1.658	36,3
3	307	19,3	103	18,2	424	17,6	834	18,3
4	144	9,1	58	10,2	205	8,5	407	8,9
5 e più	41	2,6	16	2,8	76	3,2	133	2,9
Totale nuclei	1.589	100,0	567	100,0	2.410	100,0	4.566	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 53 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per numero di componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	714	38,7	135	27,4	827	31,2	1.676	33,6
2	651	35,2	168	34,1	891	33,6	1.710	34,3
3	296	16,0	113	23,0	529	20,0	938	18,8
4	128	6,9	50	10,2	243	9,2	421	8,4
5 e più	58	3,1	26	5,3	158	6,0	242	4,9
dato non disponibile	38	2,1	3	0,6	33	1,2	74	1,5
Totale	1.885	100,0	495	100,0	2.681	100,0	5.061	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 54 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia del reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Tipo di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	111	7,0	19	3,4	152	6,3	282	6,2
Pensione	185	11,6	90	15,9	482	20,0	757	16,6
Lavoro dipendente	471	29,6	157	27,7	737	30,6	1.365	29,9
Autonomo	45	2,8	5	0,9	30	1,2	80	1,8
Misto	741	46,6	288	50,8	923	38,3	1.952	42,8
N.D. **	36	2,3	8	1,4	86	3,6	130	2,8
Totale nuclei	1.589	100,0	567	100,0	2.410	100,0	4.566	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

Tab. 55 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per tipologia del reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	91	5,3	30	6,2	184	7,4	305	6,5
Pensione	1.066	67,9	284	63,4	1.369	60,3	2.719	63,4
Dipendente	275	17,5	92	20,5	557	24,5	924	21,6
Autonomo	34	2,2	16	3,6	36	1,6	86	2,0
Misto	92	5,9	25	5,6	91	4,0	208	4,9
dato non disponibile	11	0,7	1	0,2	33	1,5	45	1,0
Totale	1.569	100,0	448	100,0	2.270	100,0	4.287	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 56 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per fasce di reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	111	7,0	19	3,4	152	6,3	282	6,2
fino a 5.000	46	2,9	7	1,2	70	2,9	123	2,7
5.000 - 10.000 euro	244	15,4	98	17,3	471	19,5	813	17,8
10.000 - 20.000 euro	570	35,9	208	36,7	833	34,6	1.611	35,3
Oltre 20.000 euro	582	36,6	227	40,0	798	33,1	1.607	35,2
N.D. **	36	2,3	8	1,4	86	3,6	130	2,8
Totale nuclei	1.589	100,0	567	100,0	2.410	100,0	4.566	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

Tab. 57 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per fasce di reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2005

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	91	5,3	30	6,2	184	7,4	305	6,5
fino a 5.000	41	2,4	7	1,4	94	3,8	142	3,0
5.000 - 10.000 euro	265	15,4	75	15,5	464	18,6	804	17,1
10.000 - 20.000 euro	648	37,7	167	34,5	853	34,1	1.668	35,5
Oltre 20.000 euro	662	38,5	204	42,1	873	34,9	1.739	37,0
dato non disponibile	11	0,6	1	0,2	33	1,3	45	1,0
Totale	1.718	100,0	484	100,0	2.501	100,0	4.703	100,0

Fonte: Ater Venezia

I nuclei assegnatari di alloggi comunali

La Legge Regionale 10/’96 (“Disciplina per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”) definisce anche, fra le altre cose, i parametri da utilizzare per stabilire l’appartenenza dei nuclei familiari assegnatari di alloggi pubblici alle diverse fasce di utenza.

In particolare stabilisce la correlazione fra le diverse fasce di reddito, le diverse tipologie di utenza, ed i livelli dei canoni previsti per le singole fasce (e le subfasce al loro interno). La correlazione fra redditi dei nuclei e fasce di utenza consente dunque di analizzare, almeno a grandi linee, oltre all’articolazione delle tipologie di utenza, anche la loro evoluzione nel corso del tempo.

Escludendo dall’analisi gli alloggi che si trovano al di fuori dei confini comunali (la maggior parte dei quali si trova nel territorio del comune di

Spinea), i contratti attivi al 31 dicembre 2005 risultano essere 4.448: 92 in più di quelli in essere alla stessa data del 2004.

Da notare da un lato che l’incremento riguarda esclusivamente il centro storico (che cresce di 94 unità, mentre la terraferma ne perde 2), dall’altro che, oltre ad una quota di incremento effettivo del patrimonio utilizzato, tale andamento può essere almeno in parte attribuibile all’avvenuta registrazione di un certo numero di contratti già in essere nel corso del 2004.

Più significativo, ai fini di un’analisi delle caratteristiche dell’utenza, è il peso di ciascuna delle fasce previste dalla normativa in materia: la fascia ‘sociale’ (riferita ai redditi intermedi) è la più consistente, rappresentando il 56,6% delle utenze totali (nel 2004 era vicina al 60%), quella ‘di protezione’ (riferita ai redditi più bassi) si trova al 27,4% (era al 26,6%), mentre quella di ‘decadenza’ (riferita ai redditi più elevati) rappresenta l’8,3% delle utenze totali (era al 7,6%).

L'unica differenza significativa fra le due zone del territorio comunale riguarda la fascia di protezione, che rappresenta oltre il 30% delle utenze della terraferma, mentre in centro storico si ferma al 24,7%.

Verificando le variazioni delle singole fasce nel corso degli anni si può considerare come si modifica, nel tempo, l'utenza pubblica:

confrontando i dati relativi all'ultimo triennio, con riferimento alle tre principali tipologie di utenza, si nota da un lato una significativa contrazione della fascia 'intermedia' ('sociale'), più netta in centro storico che in terraferma, dall'altro una certa crescita della fascia di protezione e di quella di decadenza (anch'essa, in entrambi i casi, più evidente nell'area insulare).

Tab. 58 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologia di contratto al 31 dicembre 2005

	C.stor. ed estuario		Terraferma		Totale comune		Fuori comune		Totale utenze	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1. Area di protezione										
- Fascia A1	251	11,5	294	13	545	12,3	27	16,4	572	12,4
- Fascia A2	288	13,2	386	17,1	674	15,2	29	17,6	703	15,2
Totale area di protezione	539	24,7	680	30,1	1.219	27,4	56	33,9	1.275	27,6
2. Area sociale										
- Fascia: B1	769	35,2	783	34,6	1.552	34,9	54	32,7	1.606	34,8
- Fascia: B2	326	14,9	361	16	687	15,4	24	14,5	711	15,4
- Fascia: B3	138	6,3	140	6,2	278	6,3	7	4,2	285	6,2
Totale area sociale	1.233	56,4	1.284	56,8	2.517	56,6	85	51,5	2.602	56,4
3. Area di decadenza										
- Fascia: C1	98	4,5	91	4	189	4,2	6	3,6	195	4,2
- Fascia: C2	85	3,9	81	3,6	166	3,7	8	4,8	174	3,8
- Fascia: C3	5	0,2	8	0,4	13	0,3	1	0,6	14	0,3
Totale area di decadenza	188	8,6	180	8	368	8,3	15	9,1	383	8,3
- Fascia D1*	39	1,8	26	1,1	65	1,5	4	2,4	69	1,5
- Fascia D2*	2	0,1	5	0,2	7	0,2	1	0,6	8	0,2
- Decadenza/Sloggio	9	0,4	7	0,3	16	0,4	-	0	16	0,3
- Social Housing	122	5,6	5	0,2	127	2,9	-	0	127	2,8
- Equo canone	51	2,3	13	0,6	64	1,4	1	0,6	65	1,4
- Occupazioni senza titolo	1	0	28	1,2	29	0,7	-	0	29	0,6
- Militari/Forze dell'ordine	-	0	33	1,5	33	0,7	3	1,8	36	0,8
- Case alloggio	2	0,1	1	0	3	0,1	-	0	3	0,1
Totale utenze	2.186	100	2.262	100	4.448	100	165	100	4.613	100

Fonte: Venis

* Le fasce D1 e D2 si riferiscono alle dichiarazioni mancate e incomplete

Tab. 59 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologie di contratto. Anni 2003-2005

	2003		2004		2005	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Fascia di protezione						
- Centro storico	491	23,5	472	22,5	539	24,7
- Terraferma	675	29,8	685	30,2	680	30,1
Totale comune	1.166	26,7	1.157	26,6	1.219	27,4
Fascia sociale						
- Centro storico	1.276	61,0	1.261	60,3	1.233	56,4
- Terraferma	1.354	59,7	1.334	59	1.284	56,8
Totale comune	2.630	60,3	2.593	59,5	2.517	56,6
Fascia di decadenza						
- Centro storico	152	7,3	176	8,4	188	8,6
- Terraferma	166	7,3	156	6,9	180	8
Totale comune	318	7,3	332	7,6	368	8,3

Fonte: Venis

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

Il settore delle manutenzioni è connotato, da parecchio tempo, da un'elevata instabilità: le competenze in materia sono passate, nell'arco degli ultimi anni, dalla Società ER (che vinse nel 1997 la gara d'appalto per la gestione delle

attività di manutenzione del patrimonio comunale) alla Ma.Gest.Imm. (Società collegata ad Edilveneziana, che subentrò nell'incarico dopo una Sentenza del Consiglio di Stato che annullava la precedente gara), alla stessa Edilveneziana (che intervenne direttamente nel 2003, dopo la scadenza del contratto di servizio alla Ma.Gest.Imm.), ad 'Abitare Venezia'

(Istituzione nata nel 2004 con compiti di gestione del patrimonio comunale e di programmazione dell'attività di manutenzione). Nel 2005 diventa operativo un assetto del comparto che vede le competenze in materia di manutenzione del patrimonio abitativo comunale ripartite fra l'Istituzione Abitare Venezia, Lavori Pubblici (cui è affidata l'alta sorveglianza delle opere) ed Edilvenezia.

La ricostruzione dell'attività di manutenzione e di rimessa a reddito del patrimonio abitativo comunale nel corso del 2005 tiene conto, dunque, sia dell'attività realizzata da Abitare Venezia, sia dell'attività realizzata da Edilvenezia.

Il livello delle manutenzioni e delle rimesse a reddito (come numero di interventi realizzati) risulta analogo a quello dell'anno precedente, con 662 interventi di manutenzione e 82 interventi di rimessa a reddito conclusi (46 in centro storico, 36 in terraferma).

Complessivamente, l'importo fatturato nel corso dell'anno (comprensivo di Iva e competenze) è pari a quasi 3 milioni 930 mila euro: più dei due

terzi di questa somma è stata spesa per le manutenzioni (che comprendono guasti, interventi urgenti e manutenzioni programmate) mentre il rimanente è stato speso per interventi di rimessa a reddito.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale, circa il 60% della spesa si è concentrata in centro storico, a fronte di un 40% a favore della terraferma.

L'andamento dell'attività di manutenzione nel corso degli ultimi cinque anni mostra, con riferimento alle manutenzioni, una certa contrazione (come numero di interventi realizzati); più significativo il dato sulle rimesse a reddito, che evidenzia invece una sostanziale stabilità: il numero di rimesse a reddito negli ultimi anni (con esclusione del 2003, che probabilmente ha risentito più degli altri anni dell'instabilità del quadro delle competenze in materia) si attesta infatti fra le 80 e le 90 unità. Se il dato venisse confermato si potrebbe ipotizzare che la disponibilità annua di alloggi risulta essere mediamente vicina al 2% del totale degli alloggi di proprietà comunale.

Tab. 60 - Manutenzioni* e rimesse a reddito nel periodo gennaio-dicembre 2005 (numero di interventi)

Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a Reddito	Manutenzioni	Rimesse a Reddito	Manutenzioni	Rimesse a Reddito
353	46	309	36	662	82

Fonte: Abitare Venezia, Edilvenezia

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

Tab. 61 - Interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito: importi spesi nel periodo gennaio-dicembre 2005**

Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune		
Manutenzioni	Rimesse a Reddito	Manutenzioni	Rimesse a Reddito	Manutenzioni	Rimesse a Reddito	Totale importi fatturati
1.503	887	1.146	393	2.649	1.280	3.929

Fonte: Abitare Venezia, Edilvenezia

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

** Il riferimento è agli importi fatturati nel corso dell'anno; gli importi sono espressi in migliaia di Euro e sono comprensivi di competenze e IVA

Tab. 62 - Andamento dell'attività di manutenzione del patrimonio comunale negli ultimi cinque anni (numero di interventi)

	2001	2002	2003	2004	2005
Manutenzioni*	843	927	631	675	662
Rimesse a reddito	65	88	38	89	82

Fonte: Ma.Gest.Imm., Edilvenezia, Abitare Venezia

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

I programmi di edilizia residenziale pubblica

I programmi comunali

Le tabelle che seguono riportano la situazione – verificata al 31 dicembre 2005 con i diversi soggetti che operano nel settore – dei programmi comunali di edilizia residenziale pubblica, con lo stato di avanzamento degli interventi in corso, le relative previsioni di consegna all'amministrazione comunale, e gli interventi conclusi nel corso dell'anno.

Per quanto riguarda questi ultimi, nel corso del 2005 risultano esser stati completati e consegnati all'Amministrazione comunale complessivamente quattro interventi, tutti nel centro storico: i tre stralci relativi all'area di S. Anna (Castello) per un totale di 37 alloggi, e l'intervento dell'ex scuola materna Bellini a Mazzorbo (4 alloggi).

Con riferimento all'ultimo quinquennio, i dati confermano la progressiva contrazione della produzione di edilizia residenziale pubblica: gli

alloggi realizzati nel 2005 sono appena il 25% di quelli realizzati nel 2000 (il 37% rispetto alla produzione del 2001).

Lo stato d'avanzamento dei programmi comunali di edilizia residenziale, all'inizio del 2006, risulta il seguente:

- in centro storico risultano conclusi, ma ancora in fase di consegna all'Amministrazione comunale, i quattro alloggi del 'Progetto Unesco', mentre è ancora in corso l'ultimo stralcio dell'intervento di Castello/S.Anna (18 alloggi con consegna prevista a fine 2007);
- per quanto riguarda l'estuario risultano esser stati conclusi, e di prossima consegna all'Amministrazione, gli 11 alloggi del "Peep Angeli" di Murano; sempre a Murano sono

ancora in corso le procedure di bonifica sui terreni all'interno delle Conterie (dove è prevista l'edificazione di 36 alloggi), mentre al Lido è stato riavviato, dopo una lunga sospensione, l'intervento di via Doge Beato al Lido (14 alloggi), la cui conclusione è prevista per la fine del 2006;

- in terraferma risultano conclusi, anche se non ancora consegnati formalmente, i 26 alloggi del Piano di Recupero Urbano della Bissuola.
- In sostanza il programma comunale di edilizia residenziale pubblica conta complessivamente, all'inizio del 2006, sei interventi in corso per complessivi 109 alloggi, la maggior parte dei quali nell'estuario (il 56%), ed in particolare a Murano.

Tab. 63 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: alloggi realizzati nel periodo 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Centro storico	127	6	2	49	-	37
Estuario	10	-	-	19	-	4
Terraferma	25	104	46	-	-	-
Totale comune	162	110	48	68	-	41

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

Tab. 64 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2000-2005

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
Interventi conclusi nel 2000				
- S.Erasmo	E	10	Comune/Cer/Regione	775
- Dorsoduro Rio Nuovo	CS	8	Legge speciale	1.394
- Castello S.Anna 1° lotto	CS	48	Legge speciale	5.552
- Cipressina via Ciardi	T	25	Comune/Cer/Regione	1.941
- Giudecca Granari 1° lotto	CS	31	Edilizia Sperimentale	3.486
- Cannaregio ex Saffa	CS	40	Legge speciale	6.171
Totale alloggi		162		
Interventi conclusi nel 2001				
- Dorsoduro 1204	CS	3	Legge speciale	470
- Giudecca 259	CS	3		
- Ca' Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	8.120
- Via Mancini	T	20	Comune/Cer/Regione	1.388
Totale alloggi		110		
Interventi conclusi nel 2002				
- Castello 2483	CS	2		
- Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	4.193
Totale alloggi		48		
Interventi conclusi nel 2003				
- SS.Cosma e Damiano	CS	25	Edilizia Sperimentale	5.165
- Cannaregio calle del Cristo	CS	7	Legge speciale	786
- San Polo/Carampane	CS	17	Legge speciale	3.770
- Murano ex Agostiniane	E	19	Comune/Cer/Regione	3.020
Totale alloggi		68		
Interventi conclusi nel 2004				
Totale alloggi	-	-	-	-
Interventi conclusi nel 2005				
- S.Anna 1° lotto 2° stralcio	CS	15	Legge Speciale	6.000
- S.Anna 1° lotto/4° str.	CS	14	Legge Speciale	1.500
- S.Anna 1° lotto/6° str.	CS	8	Legge Speciale	500
- Mazzorbo ex Materna	E	4	Legge Speciale	568
Totale alloggi		41		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 65 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi in corso a dicembre 2005

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Stato avanzamento	Importo*	Consegna/Previsione
S.Anna 1° lotto/5° str.	CS	18	Legge Speciale	In corso	2.500	2007
Cannar. 792/Pr.Unesco	CS	4	Legge Speciale	Concluso	790	2006
Murano Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	Concluso	594	2006
PRU Bissuola C2.19	T	26	Accordo di Programma	Concluso	2.840	2006
Lido/via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	In corso	1.678	2006
Murano Conterie	E	36	Comune/Cer/Regione	Bonifiche terreni	4.800	
Totale alloggi		109				

Fonte: Lavori Pubblici, Edilveneziana.

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 66 - Programmi comunali di edilizia residenziale: numero di alloggi in fase di realizzazione (dicembre 2005)

Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
22	20,2	61	56	26	23,9	109	100

Fonte: Lavori Pubblici, Edilveneziana.

Il Social Housing

Accanto agli interventi di edilizia residenziale pubblica, nel corso del 2005 è andato definendosi un programma per lo sviluppo dell'alloggio sociale (il cosiddetto 'social housing') più specificamente orientato al soddisfacimento di quelle fasce di domanda 'intermedie', escluse sia dal comparto pubblico (per superamento del reddito) che dal mercato dell'affitto privato (per i livelli, elevatissimi, raggiunti dai prezzi di mercato negli anni più recenti).

Si tratta di un progetto che prevede la realizzazione, con il supporto dell'Immobiliare Veneziana (Srl pubblica, operativa nel settore del recupero e della urbanizzazione di aree e nel campo immobiliare) di circa 1.400 alloggi da porsi sul mercato della locazione a canoni 'calmierati'.

Gli interventi che, all'inizio del 2006, risultano già prossimi alla fase di avvio sono i seguenti. Per quanto riguarda il Lido si tratta, in prevalenza, di 'acquisti chiavi in mano' a prezzi convenzionati di circa 53/58 alloggi, secondo

quanto previsto dalle convenzioni in fase di stipula con gli operatori privati all'interno del Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica ('Piruea').

Con riferimento alla terraferma, invece, i progetti in fase più avanzata sono quelli relativi all'Accordo di Programma di Gazzera-Marzenego (15/18 alloggi con previsione di consegna nel corso del 2008), al Peep di Chirignago (14 alloggi con consegna prevista nel 2008), e al Peep di Favaro/Ca' Alverà (80 alloggi con consegna prevista nel 2009), per un totale di circa 110 alloggi.

Per quanto riguarda il centro storico, si segnala da un lato l'intervento relativo all'ex Orto Botanico di S.Giobbe (il cui Programma di Riquilificazione Urbana prevede una quota di edilizia convenzionata ai sensi della L.10/'77), dall'altro la verifica – in corso – di tutte le ulteriori opportunità di intervento, sia attraverso nuove edificazioni nelle residue aree disponibili (Italgas, S.Elena, ecc.), sia attraverso il recupero di complessi edilizi esistenti (ex Caserma Manin, Celestia, ecc.).

Tab. 67 - Programma di Social Housing: primi interventi previsti nell'area del Lido

	Numero alloggi	Previsione consegna
Piruea 1 (ex Scuola La Fontaine+Alberoni)*	30/32 alloggi	1° sem. 2008
Piruea 2 (Ca' Bianca)*	15/18 alloggi	1° sem.2009
Piruea Pellestrina (cantiere Schiavon)*	8 alloggi	

Fonte: Urbanistica

* Acquisto chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

Tab. 68 - Programma di Social Housing: primi interventi previsti in terraferma

	Numero alloggi	Previsione consegna
Accordo di Programma Gazzera-Marzenego*	15/18 alloggi	2008
Peep Chirignago**	14	2008
Peep Favaro - Ca' Alverà***	80	2009

Fonte: urbanistica, Lavori Pubblici

* Acquisto chiavi in mano, ai sensi della L.R.42/1999, cofinanziato al 50% dalla Regione Veneto

** Acquisto chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

*** Intervento diretto, con progetto definitivo approvato, previsione 12 mesi per la progettazione esecutiva e l'affidamento lavori

I programmi Ater

Nel corso del 2005 l'Ater ha concluso, e trasmesso all'Amministrazione comunale per le assegnazioni, un unico intervento, e più precisamente un intervento di nuova edificazione, per otto alloggi, situato nell'estuario (a Mazzorbo).

All'inizio del 2006 risultano in corso (o in programma) tre gruppi di interventi particolarmente significativi: uno in centro storico e due in terraferma.

Il primo, fra questi, è quello relativo all'area di Campo Marte alla Giudecca: si tratta di un intervento di riqualificazione urbanistica ed edilizia (parte del quale si inserisce all'interno di un programma di riqualificazione urbana promosso da Urban Italia) per il quale Ater aveva

bandito un concorso internazionale.

Il concorso per il progetto urbanistico era stato vinto da Alvaro Siza, mentre la progettazione era stata affidata, oltre che allo stesso Siza, agli architetti Aldo Rossi, Carlo Aymonino e Raphael Moneo.

I primi due lotti di questo intervento erano già stati conclusi nel corso del 2004, e sono quelli relativi al fabbricato progettato da Carlo Aymonino (26 alloggi), e a quello di Aldo Rossi (25 alloggi).

Attualmente sono in corso (con tempi di ultimazione dei lavori previsti fra il 2006 e il 2009) i due edifici progettati da Alvaro Siza, per un totale di 51 alloggi), mentre quello di Raphael Moneo (18/24 alloggi) risulta per il momento in programma.

Tab. 69 - Programmi Ater di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2004-2005

	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Finanziamento	Importo*
Interventi conclusi nel 2004						
- Campo Marte 1° lotto	CS	26	Demol./Ricostr.	Erp	L.457/L.67	2.736
- Campo Marte 2° lotto	CS	25	Demol./Ricostr.	Erp	L.457/L.67	2.900
- Via Bissolati	T	38	Demol./Ricostr.	Erp	L.92/'82+fondi Ater	3.391
Totale alloggi		89				
Interventi conclusi nel 2005						
- Mazzorbo	E	8	Nuova costruzione	Erp	L. 67	1.136
Totale alloggi		8				

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 70 - Programmi Ater di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi in corso e in programma a dicembre 2005

Intervento	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Finanziam.	Stato avanzamento	Importo*	Consegna /Previs.
Campo Marte	CS	32	Demol./Ricostr.	Erp	Dgr4670/96 Dgr4423/03	In corso	4.400	2006
Campo Marte	CS	19	Demol./Ricostr.	Erp	Dgr4083/02 Dgr4423/03	Progettaz. esecutiva	3.405	2009
Murano Conterie	E	10	Recupero	Erp	L560/93 Dgr4423/03	Bonifica terreni	2.632	2008
Altobello/via Bissolati	T	21	Nuova costr.	Convenz.	Fondi Reg + fondi Ater	Progettaz. esecutiva	3.341	2009
Altobello/via Bissolati	T	43	Nuova costr.	Erp	L94/82 + fondi Ater	Progettaz. esecutiva	9.621	2008
Altobello/via Bissolati	T	16			Non finanz.	In programma		
Mestre/Campo dei Sassi	T	52	Ristrutt.	Erp	L560/93 + Finaz.Stat.	Progettaz. esecutiva	7.029	2009
Mestre/Tettoie Da Re	T	7	Ristrutt.	Convenz.	Fondi Ater	Progettaz. esecutiva	1.938	2009
Mestre/via Fornace	T	13	Ristrutt.	Erp	Finanz.Stat.	Progettaz. esecutiva	812	2009
Giudecca/S. Eufemia	CS	10	Nuova costr.	Erp	Pcr74/2002	Autorizzaz. comunale	582	2007
Peep Gazzera v.Brendole 1°	T	35	Nuova costr.	Erp	L513-L560 + altri finanz.	Inizio lav. 2007	3.841	
Peep Gazzera v.Brendole 2°	T	30	Nuova costr.	Erp	L560 + altri finanz.	Inizio lav. 2007	3.000	
Peep Gazzera Asseggiano	T	70	Nuova costr.	Erp	LR11/01 + altri finanz.	Inizio lav. 2008	7.000	

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Fra gli interventi di maggior rilievo, per quanto riguarda la terraferma, quello relativo al Contratto di Quartiere 2 Mestre/Altobello: ad esso si riferiscono tutti gli interventi di via Bissolati e di Mestre richiamati in tabella, per un totale di circa 150 alloggi. Si tratta di un intervento innovativo, caratterizzato da interventi di riqualificazione urbana, di recupero edilizio e di nuova costruzione, condotto con la guida dell'operatore pubblico e con il contributo attivo di un apposito Comitato di Quartiere.

Di notevole importanza anche il progetto relativo all'area Peep di Gazzera, su aree cedute a titolo gratuito dall'Amministrazione comunale: qui attraverso tre successive tranches di intervento si prevede la realizzazione di 135 alloggi, per una spesa complessiva di quasi 14 milioni di euro (buona parte dei quali già finanziati).

Fra gli interventi in corso e in programma vanno inoltre ricordati quello a Murano nell'area delle Conterie (10 alloggi con consegna prevista nel 2008), e l'intervento di manutenzione straordinaria su alloggi di risulta nella zona di S.Eufemia alla Giudecca (10 alloggi con consegna prevista nel 2007).

Altri interventi su alloggi di risulta sono previsti in centro storico (per un totale di 90 alloggi), ed in terraferma (per un totale di 140).

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Nel corso del 2005 le nuove assegnazioni di alloggi pubblici¹⁶ (comunali e Ater) sono state, complessivamente, 175: si tratta di uno dei dati migliori degli ultimi anni, anche se piuttosto distante dal risultato del 2003, quando le assegnazioni erano state 240.

Rispetto all'anno precedente, a livello comunale, si è registrata una crescita dell'11,5%, che risulta però prevalentemente attribuibile all'area

insulare, che segna un +17,2% rispetto al 2004 (+4,3% per la terraferma).

Centro storico ed isole hanno in effetti assorbito oltre il 58% delle assegnazioni, ad indicare che la maggior parte delle disponibilità si è concentrata in quest'area: è il terzo anno consecutivo che ciò avviene, diversamente da quanto era accaduto nel 2001 e, soprattutto, nel 2002 (quando la terraferma aveva assorbito quasi il 65% delle assegnazioni complessive).

Con riferimento alle tipologie di assegnazione, considerando sia quelle su alloggi Ater che quelle su alloggi comunali (sia di Edilizia Residenziale Pubblica, che di esclusiva proprietà comunale) il 2005 segna il minimo 'storico' delle assegnazioni per graduatoria, che non arrivano all'11% delle assegnazioni complessive. Da questo punto di vista il quinquennio registra una crescita di questa tipologia di assegnazione fra il 2001 e il 2003 (dal 31,5 al 58,3%), ed una successiva, netta, contrazione fra il 2004 e il 2005 (dal 28,7 al 10,9%).

Da notare che è la terraferma a registrare, da questo punto di vista, il peso più basso delle assegnazioni per graduatoria, che sono state appena il 6,8 delle assegnazioni complessive (fra il 2001 e il 2005 questo dato oscillava fra il 40 e il 65%).

Nell'area insulare, all'interno di un andamento nettamente più discontinuo di questo dato (che nel quinquennio passa dal 16% del 2001 al 54% del 2003), le assegnazioni per graduatoria rappresentano nel 2005 il 13,7% delle assegnazioni totali: è la prima volta che questa tipologia di assegnazione pesa in quest'area più di quanto non pesi in terraferma.

¹⁶ Il riferimento è alle nuove assegnazioni, che non comprendono, dunque, né i trasferimenti, né la mobilità, né i cambi consensuali.

Tab. 71 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) - periodo 2001-2005

	2001		2002		2003		2004		2005	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	69	41,8	55	35,2	126	52,5	87	55,4	102	58,3
Terraferma	96	58,2	101	64,8	114	47,5	70	44,6	73	41,7
Totale comune	165	100	156	100	240	100	157	100	175	100

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Tab. 72 - Anno 2005: assegnazioni* di alloggi pubblici (comune e Ater) per tipologia di assegnazione

	Centro storico		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria	14	13,7	5	6,8	19	10,9
Bandi Speciali Ost**	1	1	5	6,8	6	3,4
Sfratti	68	66,7	43	58,9	111	63,4
Emergenze e casi sociali	19	18,6	20	27,4	39	22,3
Canone libero	-	-	-	-	-	-
Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	-
Totale nuove assegnazioni	102	100	73	100	175	100

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo

Alla caduta delle assegnazioni per graduatoria corrisponde la crescita delle assegnazioni per emergenza: a livello comunale gli sfratti pesano sul totale delle assegnazioni per il 63,4% (66,7% in centro storico ed estuario, 58,9 in terraferma), mentre le emergenze e i casi sociali rappresentano complessivamente il 22,3% delle assegnazioni complessive (18,6 in centro storico, 27,4 in terraferma).

Negli ultimi cinque anni, a livello comunale, le assegnazioni per emergenza (considerando assieme quelle per sfratto, per emergenze sociali, e anche quelle ai sensi dei Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo) sono diminuite dal 63% al 31,7% nel periodo 2001-2003, mentre sono di nuovo aumentate nel corso dei due anni successivi, fino all'89,1% del 2005.

Lo stesso andamento si è registrato in centro storico, con un andamento discendente dal 2001 al 2003 (dal 71% al 29%), ed un successiva, consistente ripresa fino al 2005 (quando le emergenze superano l'86% delle assegnazioni).

Diversa la dinamica in terraferma, dove le assegnazioni per emergenza toccano il livello minimo già nel 2002 (28,7%), per poi crescere continuamente fino al 2005 (93,1%).

Si tratta di dati che confermano come la questione casa si presenti complessa ed articolata, assumendo connotazioni diverse nelle due zone del territorio comunale: preminenza del problema-sfratti nel centro storico veneziano cui corrisponde, in terraferma, il peso crescente delle problematiche legate alle emergenze sociali.

Due tipologie di 'emergenza', dunque, che da un lato richiedono risposte non differibili, dall'altro comportano una 'penalizzazione' delle modalità 'ordinarie' di assegnazione (graduatorie).

Distinguendo le assegnazioni per ente

proprietario dell'alloggio assegnato, risulta che nel corso del 2005, a livello comunale, il 72% delle assegnazioni ha riguardato alloggi di proprietà comunale, mentre circa il 28% è riferibile ad alloggi di proprietà dell'Ater. In particolare, le assegnazioni su alloggi comunali prevalgono nettamente in centro storico e isole (dove superano l'88% del totale), mentre in terraferma la disponibilità di alloggi si ripartisce quasi equamente fra Ater (50,7%) e Comune (49,3%).

Considerando il periodo 2001-2005 è il caso di evidenziare che, con riferimento all'Ater, a parte il caso 'eccezionale' del 2003¹⁷, le disponibilità si attestano su una media di una cinquantina di alloggi l'anno mentre, con riferimento al Comune, gli ultimi tre anni confermano il concentrarsi dell'offerta nel centro storico.

Da notare, infine, che poiché nel 2005 le assegnazioni su alloggi comunali risultano esser state 126, mentre i dati sui Programmi comunali di edilizia residenziale registrano la conclusione, nel corso dell'anno, di quattro interventi per un totale di 41 alloggi (tutti fra centro storico e isole), evidentemente le disponibilità rimanenti (un'ottantina di alloggi) non possono che essere derivate dalla rimessa a reddito di alloggi di risulta.

Poiché i dati sull'attività di manutenzione registrano in effetti, nello stesso periodo, la conclusione di 82 rimesse a reddito (46 in centro storico e 36 in terraferma) è possibile affermare che le assegnazioni di alloggi comunali si sono realizzate per circa un terzo su alloggi di nuova realizzazione, e per i rimanenti due terzi su

¹⁷ Anno in cui si verificò una straordinaria disponibilità di alloggi Ater, sia in centro storico che in terraferma.

Tab. 73 - Assegnazioni* di alloggi pubblici per tipologie di assegnazione - Anni 2001-2005 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2001	2002	2003	2004	2005
Centro storico ed estuario					
- Graduatoria	15,9	25,9	54	18,4	13,7
- Emergenze**	71	57,4	29,3	73,5	86,3
- Canone libero	13	16,7	16,7	8,1	-
- Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100
Terraferma					
- Graduatoria	42,7	64,9	63,2	41,4	6,8
- Emergenze**	57,3	28,7	34,2	58,5	93,1
- Canone libero	-	-	-	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	6,4	2,6	-	-
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100
Totale comune					
- Graduatoria	31,5	50,6	58,3	28,7	10,9
- Emergenze**	63	44,9	31,7	66,9	89,1
- Canone libero	5,5	4,5	8,7	4,5	-
- Riserva forze dell'ordine	-	-	1,2	-	-
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** In questa categoria sono comprese tutte le assegnazioni per emergenza (sfratti, casi sociali, altre emergenze e Bandi Ost)

alloggi di risulta. La qual cosa ci sembra sollevare due argomenti di riflessione: – il primo riguarda la centralità e l'efficienza del ciclo delle manutenzioni e delle rimesse a reddito; – il secondo ha a che fare con i processi di 'rientro'

degli alloggi comunali nelle disponibilità dell'Amministrazione che, anche con l'attuale normativa, dà luogo alla formazione di risorse non trascurabili.

Tab. 74 - Assegnazioni di alloggi pubblici per proprietà dell'alloggio - Anni 2001-2005 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2001	2002	2003	2004	2005
Centro storico ed estuario					
- Alloggi Ater	33,3	31	57,9	11,5	11,8
- Alloggi Comunali	66,7	69	42,1	88,5	88,2
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100
Terraferma					
- Alloggi Ater	18,7	32,7	72,8	61,4	50,7
- Alloggi Comunali	81,3	67,3	27,2	38,6	49,3
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100
Totale comune					
- Alloggi Ater	24,8	32,1	65	33,8	28
- Alloggi Comunali	75,2	67,9	35	66,2	72
Totale assegnazioni	100	100	100	100	100

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

3.2.2. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attivi nel comune di Venezia sono di due tipi: quelli derivanti dalla disciplina prevista dalle deliberazioni comunali (D.G.C. 364/'98 e 391/2001), e quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia (L.431/'98), attivi a partire dall'anno 2000. I primi sono finanziati interamente dal comune, mentre per i secondi la legge prevede un finanziamento nazionale operato in sede di Legge Finanziaria (che viene ripartito fra le Regioni), ed una successiva ripartizione fra i comuni ad opera delle Regioni; a questa disponibilità si sommano poi le eventuali integrazioni da parte delle singole Regioni e dei Comuni.

I contributi comunali

Per quanto riguarda i contributi comunali, nel corso del 2005 è continuata la crescita sia del numero delle utenze (passate dalle 263 attive al 31 dicembre 2004 alle 354 attive al 31 dicembre 2005 con un aumento, in percentuale, del 34,6%,) sia degli importi erogati (+37,1% in termini di spesa complessiva); da notare che tale aumento, al contrario di quanto era accaduto nell'anno precedente, ha interessato oltre alla terraferma (dove i nuclei familiari che hanno beneficiato dei contributi sono aumentati del 32,3% ovvero, in valori assoluti, 80 contributi in più, dai 248 di fine 2004 ai 328 di fine 2005), anche la zona lagunare, che ha registrato un incremento delle utenze del 73%, che nel corso dell'anno sono passate da 15 a 26.

Tab. 75 - Contributi comunali: utenze e importi erogati* nel periodo gennaio-dicembre 2005

	Utenze al 31.12.2004	Utenze al 31.12.2005	Totale utenze nell'anno	Importo*
S.Marco - S.Elena - Castello – Cannaregio	3	8	12	15.280
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo – Giudecca	8	12	12	25.687
Totale centro storico	11	20	24	40.968
Municipalità Lido/ Pellestrina/ S.P. in Volta	0	0	0	0
Murano	3	3	4	4.696
Burano	1	3	3	1.208
Totale estuario	4	6	7	5.904
Favaro Veneto - Carpando – Bissuola	7	9	10	23.241
Terraglio - S.Lorenzo - XXV Aprile – Piave 1865	49	65	77	170.820
Cipressina – Zelarino – Trivignano	141	196	232	534.552
Chirignago – Gazzera	22	27	33	80.697
Municipalità Marghera	5	4	6	10.834
Totale terraferma	24	27	38	80.406
Totale comune	248	328	396	900.549
	263	354	427	947.421

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in Euro, arrotondati all'unità. Valori a periodicità trimestrale

Complessivamente i nuclei che nel corso dell'anno hanno beneficiato dei contributi comunali all'affitto sono stati 427, per una spesa complessiva di poco inferiore ai 950 mila euro. La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale, comunque, rimane a netto favore della terraferma, che assorbe da sola il 95% della spesa complessiva. Come rilevato nelle precedenti pubblicazioni dell'Osservatorio Casa, perdura la tendenza all'aumento del numero di utenze attive (e degli importi erogati complessivamente), dopo la diminuzione che si era verificata nel 2002 e parte del 2003 (che nel terzo trimestre aveva

registrato il 'minimo storico' di 161 contributi) dovuta alla migrazione di gran parte dei beneficiari verso i contributi regolati dalla L.431/98.

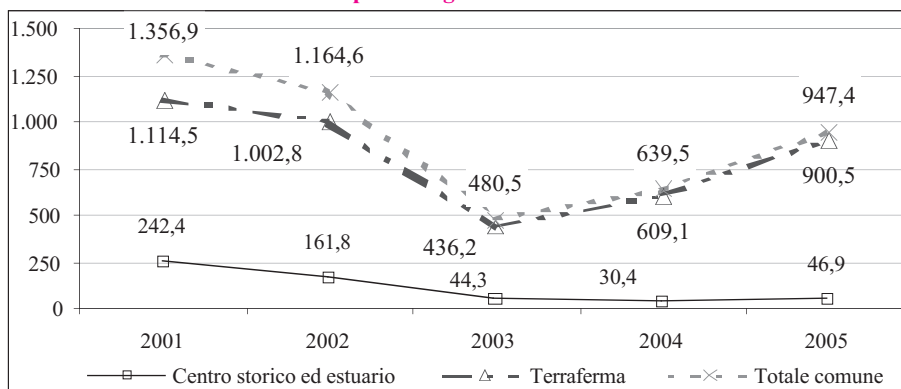
Le due tipologie di contributo vengono pertanto a polarizzarsi verso due differenti categorie di utenza: quelle che si trovano in situazioni di emergenza che richiedono maggior tempestività di intervento, e che vengono quindi assistite con lo strumento del contributo comunale; quelle che, non essendo in condizioni di emergenza, sono ritenute in grado di 'sopportare' il ritardo con cui vengono erogati i contributi regionali.

Tab. 76 - Contributi comunali: utenze attive a fine anno. Anni 1998-2005

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Centro storico ed estuario	34	65	93	129	39	14	15	26
Terraferma	122	220	325	534	220	189	248	328
Totale comune	156	285	418	663	259	203	263	354

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

Graf. 9 - Contributi comunali: importi erogati*. Anni 2001-2005



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in migliaia di euro

I contributi L.431/98

Per quanto riguarda i contributi L.431/98, le domande presentate nell'ultimo bando (anno 2005) sono state 2.295 (delle quali 700 – pari al 30% del totale – in centro storico e nelle isole dell'estuario e 1.595 in terraferma), con un aumento dell'1,2% rispetto alle 2.267 domande del bando precedente e del 12,8% rispetto alle 2.035 domande del bando 2003. Il fabbisogno complessivo, sulla base delle domande presentate, è di oltre 5,5 milioni di euro. Le domande finanziabili sono 1.844, ed esprimono un fabbisogno di 3,98 milioni di euro. Il contributo regionale è stato inferiore a 1,9 milioni di euro e pertanto l'integrazione comunale necessaria per finanziare tutte le domande accolte è pari a 2,1 milioni di euro. Al 31 dicembre 2005, a fronte di un primo stanziamento di un milione di euro da parte dell'amministrazione comunale, sono state liquidate 1.214 domande, per un totale di 2,9 milioni di euro. Restano pertanto sospese per il momento 630

domande, per la cui liquidazione sono necessarie risorse aggiuntive pari a circa 1,1 milioni di euro. Si confermano pertanto due fatti: da una parte che lo strumento dei contributi all'affitto, se in terraferma funziona, non sembra invece adeguato per la città storica, dove il mercato delle locazioni (ma in generale tutto il mercato immobiliare) ha peculiarità tali da differenziarlo nettamente dagli altri; dall'altra vengono a delinearsi gli ordini di grandezza che interessano questi tipi di contributi, ossia circa 2.300 domande annue, che esprimono un fabbisogno finanziario che si aggira intorno ai cinque milioni di euro. Rimanendo il contributo regionale al di sotto dei due milioni di euro, ne consegue un crescente impegno finanziario per l'Amministrazione deve sopportare per garantire l'erogazione dei contributi all'affitto alle famiglie che ne hanno diritto: per i contributi 2005, considerando sia quelli comunali che quelli L.431/98, lo stanziamento da parte del Comune deve superare i 3 milioni di euro.

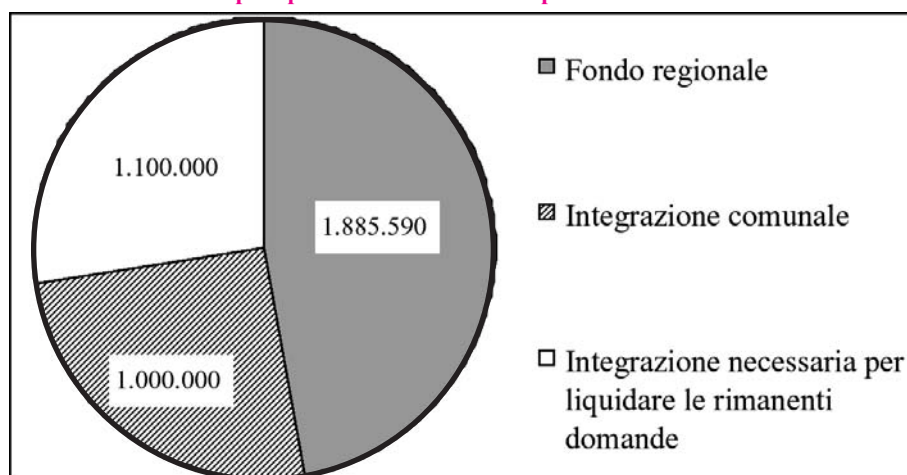
Tab. 77 – L.431/'98: Bandi 1999-2004. Domande presentate, finanziate e finanziamenti complessivi

Anno	Domande presentate			Domande finanziate*			Finanziamenti complessivi **
	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune	
1999	481	914	1.395	297	538	835	1.392.368
2000	178	683	1.048	155	636	973	2.020.142
2001	427	827	1.254	397	798	1.195	2.211.000
2002	612	1.423	2.035	n.d.	n.d.	1.551	2.935.342
2003	716	1.551	2.267	n.d.	n.d.	1.861	3.884.634
2004	700	1.595	2.295	n.d.	n.d.	1.844	3.985.190

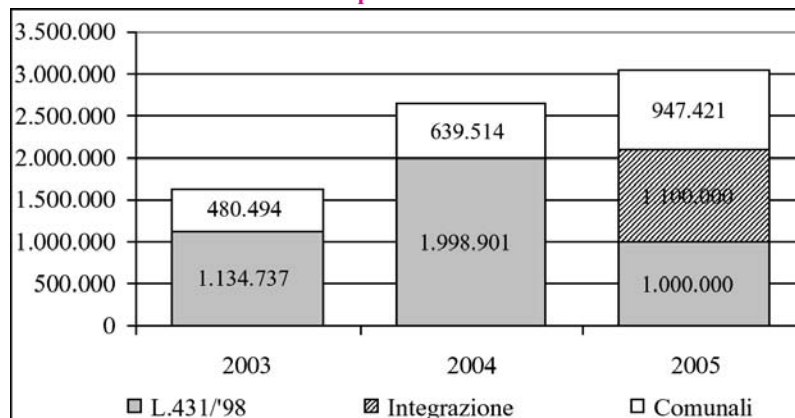
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Anno relativo al canone di locazione a cui fa riferimento il contributo (solitamente l'anno di apertura del bando è il successivo)

** Somma dei finanziamenti statali, regionali e comunali (compresa l'integrazione necessaria per liquidare le ultime 630 domande)

Graf. 10 - L.431/'98: spesa per contributi all'affitto per fonti di finanziamento. Anno 2005

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

Graf. 11 - Stanziamenti comunali per i contributi all'affitto comunali e L.431/'98. Anni 2003-2005*

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* L'integrazione per il 2005 è quella necessaria per liquidare le rimanenti domande

3.2.3. I contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma

I bandi in corso per l'acquisto della prima casa in terraferma sono attualmente due, relativi rispettivamente agli anni 2002 e 2003, (nel 2004 e nel 2005 il bando per l'acquisto della prima casa in terraferma non è stato emanato).

Nel corso del 2005 il bando relativo al 2001 si è chiuso perché tutti i contributi sono stati erogati. Per quanto riguarda il bando 2002, i contributi erogati al 31 dicembre 2005 erano 89 (dei 96 previsti), suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (36 contributi erogati); per gli sfrattati (5 contributi erogati)¹⁸, per i single (36 contributi erogati), ed infine quella relativa a tutti gli altri nuclei familiari (con 12 contributi erogati).

Anche il bando 2003 prevede l'erogazione di 96 contributi (di 25.800 euro ciascuno) per un importo complessivo di 2.476.800 euro, suddivisi nelle stesse quattro graduatorie¹⁹.

Complessivamente le domande risultate idonee –

e dunque inserite in graduatoria – sono state 500, il 51% delle quali proveniente dalla categoria 'giovani coppie', il 35% dai 'single', il 13% dagli 'altri nuclei'.

Le domande della categoria 'soggetti sottoposti a sfratto' rappresentano solo l'1% delle domande totali, a fronte di una disponibilità pari al 10% dei contributi complessivi.

I contributi erogati a fine 2005 erano 81, di cui circa la metà a 'giovani coppie', 4 a 'sfrattati', 23 a 'single' e 12 ad 'altri nuclei'.

¹⁸ Graduatoria esaurita, visto che delle otto domande presentate tre o hanno rinunciato o sono risultate non idonee per mancanza di requisiti. I tre contributi che restano (ricordiamo che i contributi erogabili per questa tipologia di richiedenti erano otto) vengono suddivisi fra le rimanenti graduatorie.

¹⁹ I redditi dei nuclei familiari (per tutte le graduatorie) dovevano essere compresi tra € 20.403,30 e € 39.251,00.

Tab. 78 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2001

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili**	Contributi erogati	B/A (val. %)
Giovani coppie	547	86	95	15,7
Sfrattati	14	14	5	100
Totale	561	100	100	17,8

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogabili tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie. Il bando prevedeva 50 contributi alle 'giovani coppie' e 50 contributi a 'sfrattati'.

Tab. 79 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2002

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili**	Contributi erogati	B/A (val. %)
Giovani coppie	368	38	36	10,3
Sfrattati	8	8	5	100
Single	234	38	36	16,2
Altri nuclei	63	12	12	19
Totale	673	96	89	14,3

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogabili tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie. Il bando prevedeva 9 contributi a 'altri nuclei' e 29 per ciascuna delle altre graduatorie.

Tab. 80 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2003

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili**	Contributi erogati	B/A (val. %)
Giovani coppie	253	45	42	17,8
Sfrattati	6	6	4	100
Single	174	30	23	17,2
Altri nuclei	67	15	12	22,4
Totale	500	96	81	19,2

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Contributi effettivamente erogabili tenendo conto delle compensazioni tra graduatorie. Il bando prevedeva 43 contributi alle 'giovani coppie' 10 contributi a 'sfrattati' 29 contributi a 'single' e 14 contributi a 'altri nuclei'.

3.2.4. I contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico

L'ultimo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario è quello pubblicato nel corso del 2003 e chiusosi nel 2004 (analizzato nel IX

Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa). Da allora il mancato rifinanziamento della Legge Speciale non ha consentito la pubblicazione di nuovi bandi.

Presentiamo quindi solo la tabella con gli aggiornamenti delle domande finanziate nel corso del 2005 e degli importi erogati.

Tab. 81 – Bandi Legge Speciale 1992-2003/4 per l'acquisto della prima casa*

Bando**		Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	Domande finanziate	Finanziamento	Importo erogato
anno 1992		2.294	n.d.	131	2.643.353	2.643.353
anno 1995/6	fascia A	810	735	72	1.807.599	1.776.555
	fascia B	1.145	1018	73	1.807.599	1.769.773
anno 1997	fascia A	280	277	147	5.210.280	5.210.280
	fascia B	259	259	130	4.602.401	4.555.504
anno 1998	fascia A	566	521	77	3.098.741	3.039.807
	fascia B	839	718	50	2.065.828	1.867.086
anno 99/00	fascia A	396	366	200	7.230.397	7.185.465
	fascia B	472	395	76	3.098.741	2.707.009
anno 2001	fascia A	407	355	76	3.615.198	2.845.664
	fascia B	505	396	18	1.032.914	647.915
anno 2002	fascia A	326	294	68	4.000.000	3.217.405
	fascia B	330	282	13	1.164.569	559.510
anno 2003/4	fascia A	273	256	67	4.500.000	3.245.559
	fascia B	241	223	10	1.284.317	462.500
Totale		9.143	6.095	1.208	47.161.938	41.733.385

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

* dati aggiornati al 31-03-2006

** i bandi degli anni 1992-1997 sono chiusi. Le graduatorie degli altri bandi sono ancora attive

3.2.5. I contributi della Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico

Il 16° bando per gli interventi di restauro e risanamento conservativo del patrimonio immobiliare privato, chiusosi a gennaio 2005, è stato finanziato con uno stanziamento di quasi 18,9 milioni di euro (superiore dell'83% rispetto allo stanziamento del bando precedente), suddivisi in contributi in conto capitale²⁰ (quasi 15 milioni per i privati e 1,6 milioni per gli enti), contributi in conto interessi²¹ (1,6 milioni) e contributi per ascensori e servoscala (circa 660 mila euro).

Le domande presentate da parte di privati per i contributi in conto capitale sono state 519 (per complessive 1.692 unità immobiliari); di queste 23 sono state escluse. Le domande effettivamente finanziabili sono 183 (con un indice di soddisfacimento²² pari al 37%) per un importo medio di circa 82 mila euro.

Le domande presentate da enti, sempre per contributi in conto capitale, sono state 37 (per complessive 292 unità immobiliari) di cui una è stata esclusa. Lo stanziamento consente il finanziamento di 9 domande, alle quali spettano in media 179 mila euro. Il tasso di soddisfacimento è in questo caso del 24,3%. Le domande per contributi in conto interessi

sono state 99 (delle quali 5 sono state escluse) mentre quelle effettivamente finanziabili sono 38. In questo caso il tasso di soddisfacimento è del 40%. Il contributo medio per domanda è di circa 42 mila euro.

Dal centro storico proviene il 71% delle domande di interventi in conto capitale di parte privata e tutte quelle degli enti e il 68% delle domande in conto interessi.

Gli interventi di recupero finanziati in conto capitale riguardano per circa il 10% alloggi vuoti (rispettivamente il 9% ed il 18% per privati ed enti), mentre la percentuale sale al 32% per gli

²⁰ Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici la cui vetustà sia di almeno 30 anni (ad esclusione delle unità immobiliari utilizzate e/o destinate come strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere) relativi a: 1. strutture portanti delle unità edilizie, compreso il ripristino delle murature portanti anche sommerse, ove degradate e pericolanti; 2. intonaci esterni e i rivestimenti nonché le opere necessarie ad evitare la risalita dell'umidità lungo le murature; 3. manti di copertura, nonché le sottostanti strutture, se degradate, e le sovrastrutture; 4. vani scale; 5. le altre parti comuni delle unità edilizie.

²¹ Per interventi di manutenzione, restauro e risanamento su edifici la cui vetustà sia almeno di 30 anni e che non siano destinate a strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere relativi alle singole unità immobiliari.

²² Calcolato come rapporto tra domande finanziabili e domande ammesse in graduatoria.

interventi in conto interessi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, il 12% dei privati e il 98% degli enti che hanno richiesto il finanziamento in conto capitale hanno dichiarato di destinare gli alloggi alla locazione. La percentuale scende invece al 5% per le richieste di finanziamento in conto interessi.

Con il 16° bando sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo di 659 mila euro e con due graduatoria da hoc, anche interventi su ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria sono state presentate 6 richieste, tutte finanziabili. Per interventi sugli ascensori sono state invece presentate 23 domande di cui 18 finanziabili.

Tab. 82 – Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Stanziamento*			Pratiche finanziate**		
		Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori	Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori
1° e 2°	1985/87	8.792	848		301	58	
3°	1989	5.036	818		134	50	
4°	1990	2.965	623		94	38	
5°	1992	2.730	972		143	38	
6°	1993	5.618	1.118		158	66	
7°	1994	6.543	773		188	46	
8°	1996	12.808	2.066		232 (343)	77 (224)	
9°	1997	8.115	1.770		161 (249)	52 (156)	
10°	1998	8.676	955		133 (214)	34 (94)	
11°	2000	12.693	2.169	622	127 (176)	28 (128)	7 (21)
12°	2001	13.576	1.033	258	112 (199)	11 (57)	2 (11)
13°	2002	14.177	1.717	490	79 (171)	20 (66)	5 (25)
14°	2003	13.747	1.580	424	35 (159)	2 (55)	5 (15)
15°	2004	9.426	634	226	6 (76)	(22)	1 (9)
16°	2005	16.593	1.612	659	(192)	(38)	(24)
Totale		141.495	18.688	3.632	1.903	520	20

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

* in migliaia di euro

** i bandi effettivamente chiusi sono i primi sette; per gli altri tra parentesi sono riportate le pratiche finanziabili

Tab. 83 - Bando 2005 per il recupero: stanziamenti impegnati per tipologia del contributo

Bando	Anno	Conto Capitale		Conto interessi	Ascensore/servoscala	Totale Contributi
		Privati	Enti			
16	2005	14.981.112	1.611.892	1.611.892	658.537	18.863.433

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 84 - Bando 2005 per il recupero: domande presentate e finanziabili per tipologia del contributo

	Conto Capitale				Conto Interessi
	Privati		Enti		
	Fabbricati	Unità immobiliari	Fabbricati	Unità immobiliari	Unità immobiliari
Domande presentate	519	1.692	37	292	99
- di cui escluse	23	-	1	-	5
Domade finanziate	183	630	9	51	38

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 85 - Bando 2005 per il recupero: domande finanziabili per tipologia di contributo e quartiere

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti			
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	70	38,3	6	66,7	14	36,8
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	60	32,8	3	33,3	12	31,6
Lido	6	3,3	-	-	1	2,6
Malamocco-Pellestrina-S.Pietro in volta	23	12,6	-	-	2	5,3
Murano	12	6,6	-	-	5	-
Burano	12	6,6	-	-	4	10,5
Totale comune	183	100,0	9	100,0	38	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 86 - Bando 2005 per il recupero: unità immobiliari* per tipologia del contributo e utilizzo alloggi

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti			
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Alloggi vuoti	48	9,1	8	18,6	12	31,6
Alloggi già utilizzati	479	90,9	35	81,4	26	68,4
Totale alloggi	527	100,0	43	100,0	38	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari dei fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

Tab. 87 - Bando 2005 per il recupero: unità immobiliari* per destinazione d'uso

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti			
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Locate o da locare	64	12,1	42	97,7	2	5,3
Destinate a residenza	463	87,9	1	2,3	36	94,7
Totale unità immobiliari	527	100,0	43	100,0	38	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari dei fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

Interventi

Nei primi mesi del 2006, nel quadro del riassetto complessivo della struttura comunale, si è costituito il Dipartimento per le Politiche del Welfare, cui fanno riferimento i diversi settori dell'Amministrazione che operano nel campo nel campo delle Politiche Sociali, della Residenza e del Patrimonio, delle Attività e delle Produzioni Culturali, delle Politiche Educative e Sportive. E' all'interno di questo indirizzo, che intende valorizzare maggiormente le relazioni che intercorrono fra questi settori, che all'inizio dell'anno anche l'Osservatorio Casa – assieme ad altri – è entrato a far parte della Redazione di Polis, la rivista dell'Osservatorio Politiche Sociali del Comune di Venezia. Con questa nuova Sezione del Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa – Interventi – intendiamo, a nostra volta, aprire il nostro lavoro a contributi diversi che affrontano, da altri punti di vista e con diverse angolazioni, gli

stessi temi che anche noi trattiamo.

Per questa prima uscita abbiamo chiesto a Pierangelo Bertoli, del Servizio 'Sviluppo di Comunità', un intervento sull'esperienza – in corso – relativa al Contratto di Quartiere di Altobello.

Di questo stesso progetto, del resto, si parla anche nel capitolo del Rapporto dedicato agli interventi in corso di edilizia residenziale, e lo si fa nei modi a noi usuali: soggetti promotori del progetto, dimensione fisica degli interventi, previsioni di consegna, ecc.

L'articolo curato da Pierangelo Bertoli racconta lo stesso intervento da diverse angolazioni e da diversi punti di vista, e poiché si tratta di punti di vista destinati, sempre di più, a colloquiare e a confrontarsi reciprocamente, ci fa piacere ospitarlo proprio per la sua 'diversità' rispetto al nostro 'tradizionale', e prevalentemente 'quantitativo' approccio al problema.

IL CONTRATTO DI QUARTIERE DI ALTABELLO DA MACAE' ALLE BARCHE, PASSANDO PER ALTABELLO

CHE COSA SONO I CONTRATTI DI QUARTIERE

Le finalità:

Superare le cause strutturali del disagio abitativo e sociale nei quartieri degradati dei comuni, incrementando, anche con il supporto di ulteriori investimenti pubblici e privati, , prevedendo misure ed interventi che favoriscano la reintegrazione sociale e l'occupazione.

Gli obiettivi dovranno essere perseguiti attraverso forme di *progettazione partecipata* con il *coinvolgimento* dei cittadini.

I Contratti di Quartiere devono essere localizzati in quartieri caratterizzati da:

- ▶ diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano;
- ▶ carenze di servizi;
- ▶ contesti di scarsa coesione sociale connessa a marcato disagio abitativo.

Gli interventi devono essere compresi:

- ▶ nei piani per l'edilizia economica e popolare
- ▶ nelle zone di recupero
- ▶ in comparti di edifici particolarmente degradati
- ▶ ovvero in aree aventi caratteristiche analoghe in aree degradate e in quelle soggette a recupero.

Finalità dei progetti:

- ▶ recupero, potenziamento e/o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; miglioramento delle condizioni ambientali e delle dotazioni di servizi pubblici e privati;
- ▶ recupero della fruizione pubblica di edifici ed aree degradate o suscettivi di degrado;
- ▶ ricostruzione dei manufatti colpiti da eventi sismici o pubbliche calamità;

I progetti dovranno essere caratterizzati da:

- ▶ riqualificazione dell'ambito urbano, anche attraverso l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ▶ dotazione di servizi volti al raggiungimento di più elevati standard di qualità;
- ▶ recupero e riuso a servizio collettivo di contenitori dismessi o da dismettere da destinare a opere di urbanizzazione;
- ▶ miglioramento delle condizioni ambientali e sociali e incentivazione dell'offerta occupazionale.

I luoghi e i loro nomi non si sostituiscono. Si trasformano dal basso

Macaè non è soltanto il nome di un quartiere di Mestre.

È molto di più: è un'etichetta negativa appiccicata, un pregiudizio con radici profonde, l'esito del lento lavoro del tempo, di cui non si ha più nemmeno tanta voglia di verificarne l'attualità. Se abiti a "Macaè" rischi di essere visto come un "poco di buono" oppure, nella migliore delle ipotesi, sei uno che "se l'è cavata" e rappresenti una specie di eccezione alla regola. Comunque sia, rimani prigioniero del mito negativo del luogo "maledetto"; ti vedono "pulito" ma dall'etichetta, dallo stigma, ti liberi difficilmente.

Un'etichetta sociale funziona proprio così, cioè con il meccanismo automatico tipico dei pregiudizi, che sciolgono in un magma indistinto, indistinguibile e negativo, le caratteristiche umane e sociali ovviamente differenti di ciascuno.

Cambiare il nome di un luogo è un'operazione non troppo complicata, ma ciò non significa che l'esito sia un cambiamento reale dei luoghi e dei suoi abitanti. Le regole matematiche in questo caso non valgono.

A Macaè in questi ultimi anni hanno compreso che se c'è la possibilità togliersi di dosso un'etichetta pesante e oramai anacronistica, ma pur sempre resistente e ingombrante, tanto vale farlo sul serio. Non basta, infatti, staccare un bollino e appiccicarne un altro magari positivo per modificare la qualità della vita di una comunità locale. Al nome del "prodotto" deve corrispondere la sostanza, perché non si tratta di vendere nulla, ma semmai di conquistare con la fatica dell'impegno quotidiano una migliore qualità della vita, appunto, per il maggior numero possibile di persone.

Partendo da questa convinzione a Macaè-Altobello alcune persone -poche inizialmente- hanno deciso di rimboccare le maniche con l'idea di spiegare ai loro stessi vicini, che il destino di un quartiere, certo dipende da molti fattori -alcuni fuori controllo- ma c'è una parte, una grossa parte di futuro, che può essere trasformato e costruito dal di dentro prendendosi la briga di capire e decidere verso quali orizzonti orientare il proprio sguardo e la propria azione. Queste persone, organizzate in gruppo, sono diventate nel tempo i veri protagonisti del cambiamento che sta trasformando il quartiere: lo fanno con una passione civile e politica che stupisce. Il centro della loro azione è "il benessere comune", il miglioramento complessivo della qualità della vita della comunità alla quale appartengono. In origine come Delegazione di Zona, successivamente con l'avvento del Contratti di Quartiere, organizzati come Gruppo del Centro d'Ascolto. Comunque animati da un sano spirito

d'avventura di chi intravede, seppur lontana, la mèta e si adopera con tutto l'impegno che può per raggiungerla, dedicando tempo, energie e risorse senza risparmio, fino a raschiare il fondo del barile.

Imparando dall'esperienza che non è utile chiudersi in forme di orgoglio e di appartenenza autoreferenziali, ma che si deve dialogare con "il fuori", con il territorio nel suo complesso, sapendo che potrà si potrà "costruire" un nuovo quartiere solo se sarà collegato con il resto della città. Anzi, agganciando tenacemente il cambiamento del quartiere al cambiamento più complessivo e articolato del resto della città. Trasformando la povertà sociale ed economica del quartiere, nella sua ricchezza, ricordando a sé e agli altri che Altobello non si sente come una periferia anonima di Mestre, ma ne costituisce semmai il suo stesso tessuto vitale, ideale completamente al suo centro, che sta lì a due passi e che sembra invece così lontano.

Solo insieme si cambia

Il 1998 è un anno importante nella storia di Altobello, perché segna la nascita della delegazione di quartiere, che costruisce intorno alla partecipazione dei cittadini alla vita del quartiere una vera e propria struttura formale riconosciuta dallo statuto comunale.

Fin dall'inizio la delegazione si è impegnata a risolvere alcune questioni cruciali come la condizione degli alloggi di via Turati che versavano in uno stato di inesorabile degrado, conclusasi con il trasferimento della famiglie "superstiti" nei nuovi alloggi di Via Bissolati, e l'abnorme livello di traffico in tutta l'area del quartiere. Questione quest'ultima che poneva serie difficoltà agli abitanti, in particolare ad anziani e bambini, per i problemi collegati allo smog e alla permanenza delle auto dei pendolari parcheggiate da mattina a sera nelle aree sottostanti alle abitazioni per l'intero arco della giornata.

La delegazione ha acquistato nel tempo una buona credibilità sia presso gli abitanti di Altobello, sia presso le istituzioni locali come il Consiglio di Quartiere e le stesse articolazioni tecnico-istituzionali del Comune di Venezia, svolgendo funzioni non limitate alle sole segnalazioni di ciò che non va, ma costruendo ed elaborando di volta in volta proposte e percorsi risolutivi "dal basso" dei diversi problemi che emergono nel territorio.

Il rapporto con questo interlocutore forte e organizzato ha fatto bene anche a noi, perché ci ha aiutato a comprendere ciò che dovrebbe essere chiaro a chi fa il nostro mestiere e che invece si smarrisce nella consuetudine dell'azione, nella banalizzazione dei problemi, nell'ansia di dover trovare una risposta ad ogni problema.

E cioè, che non ci si può muovere in un quartiere periferico e marginale con uno spirito da “colonizzatori”, sia pure supportati da una serie di “buoni propositi” e di valide esperienze nell’ambito del coordinamento di processi partecipativi. Per diventare agenti di cambiamento e lavorare con gli abitanti e con gli altri soggetti locali in un contesto così segnato dall’accumulazione dei problemi, è necessario calarsi sul campo, per conoscere e imparare ad usare la lingua, soggiornare lungamente, costruire familiarità, imparare il modo di connettersi.

Fare i conti con le proprie emozioni che ci forniscono informazioni indispensabili non tanto su QUELLO che vediamo, quanto su COME vediamo.

Abbiamo riconosciuto di non essere il centro dell’intervento, condizione essenziale per costruire una base di fiducia nella possibilità di cambiamento del quartiere, e per essere accreditati come referenti possibili in questo processo.

Assumendo frequentemente posizioni che stanno a cavallo delle discipline, dei ruoli, dei settori organizzativi canonici, dentro e fuori le istituzioni. Si impara così anche ad ascoltare e a distinguere cosa si cela dietro alla rabbia dei cittadini e cioè bisogni, passione, motivazione, determinazione, speranze, sogni. Di solito le attività di ascolto, di incontro e colloquio “porta a porta” come quelle che tentiamo di fare sono considerate poca cosa, qualche volta non vengono proprio viste. Il che ci consente un paio di riflessioni.

- La prima è che, purtroppo, gli operatori sociali (in generale) che escono dal proprio ufficio e fanno ascolto attivo, ci sono, ma sono davvero una minoranza.
- La seconda è che, in progetti complessi che prevedono interventi trasformativi (sia pur nell’intento della riqualificazione) su un contesto sociale consolidato, un’attività di ascolto attivo è tutto tranne che marginale e si rivela in realtà di importanza strategica.

La partecipazione diventa un cantiere.

Il Centro d’Ascolto per Altobello.

La partecipazione nell’ambito del contratto di quartiere è stata concepita come un cantiere sociale che è già stato “inaugurato” e che merita attenzione perchè costituisce il vero e proprio **piano di accompagnamento sociale ai progetti di riqualificazione**. L’idea di un “Centro d’ascolto” per gli abitanti di Altobello che segua fin da subito le fasi di realizzazione del Contratto si muove intorno ad alcuni concetti chiave:

- la comunicazione;
- il coinvolgimento;
- la partecipazione;
- l’accompagnamento dei lavori;
- lo sviluppo di comunità.

Questi quattro elementi costitutivi del “Centro

d’ascolto” vengono consegnati in modo tale da essere flessibili per potersi adattare alla concreta articolazione di questi obiettivi ad Altobello.

L’obiettivo dell’integrazione e della riqualificazione sociale, però, non può essere garantito solo dall’accostamento di interventi settoriali diversi (dalle politiche di riqualificazione fisica, agli interventi di tipo sociale, culturale, formativo o occupazionale), magari progettati dall’alto. L’insieme di questi fattori, da solo, non garantirebbe il raggiungimento dell’obiettivo molto ambizioso della riqualificazione integrata che costituisce, in sostanza, il ripristino delle reti di interazione sociale e la valorizzazione di quelle risorse che garantiscono l’identificazione positiva delle persone con il proprio territorio e ne regolano l’utilizzo. E’ necessario, infatti, che si stabiliscano nuovi e più solidi rapporti tra i cittadini organizzati e le istituzioni, in uno sforzo reciproco di riconoscimento e promozione delle specifiche qualità. In altri termini una delle condizioni essenziali per un proficuo rapporto tra cittadini ed istituzioni è che chi si trova in una posizione di iniziale vantaggio (in questo senso il Comune con i suoi tecnici rappresentativi dei diversi settori coinvolti), decida di “mettersi in gioco”. Scelga, cioè, di sperimentare nuovi linguaggi uscendo dalle paludi burocratiche senza rinunciare tuttavia alle necessarie garanzie di correttezza e di imparzialità dell’atto amministrativo. Per capire che alla fine, quella che sembrava una perdita di tempo, il confronto con i cittadini, di tempo invece ne fa guadagnare con una maggiore resa qualitativa complessiva delle scelte. Se ci sono conflitti e divergenze sulle scelte più opportune da operare, ci si dà il tempo necessario per elaborare, ognuno dal proprio punto di vista le ipotesi di soluzione che tengano in conto la sensibilità e gli interessi dell’altra parte.

In questo senso il “Centro d’ascolto” rappresenta un luogo fisico, fortemente simbolico, nel quale l’azione di controllo e di riflessione dei cittadini si riesce a saldare con la necessaria funzione decisionale delle istituzioni, cosicché i verbali delle riunioni sanciscono l’accordo sulle scelte senza bisogno di ulteriori passaggi istituzionali.

Gli obiettivi del Centro d’Ascolto

Gli obiettivi del Centro d’ascolto da realizzare nel processo di attuazione definitiva del Contratto di Quartiere per Altobello sono:

- **informare** – con l’attuazione di campagne di informazione e comunicazione sugli interventi previsti dal Contratto di quartiere nelle diverse aree interessate dall’intervento, attraverso l’installazione di punti informativi dislocati nei diversi luoghi di aggregazione dei cittadini;
- **progettare insieme** – che si traduce nel confronto delle istituzioni e dei tecnici

progettisti con gli abitanti, singoli ed organizzati attraverso il Centro d'ascolto, al fine di raccogliere le proposte utili alla definizione delle scelte progettuali finali in modo tale da favorire la realizzazione di una città a misura dei cittadini, viva, vivibile e vitale;

- **mediare per la soluzione dei conflitti** – conflittualità che potrebbe sorgere nella fase di definizione delle scelte progettuali finali e in quella di attuazione degli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica individuati;
- **pensare allo sviluppo locale** – promozione delle aree interessate di interventi, anche per mezzo di “contratti” e “patti” definiti territorialmente, volti a sostenere gli attori locali al fine di realizzare un’azione di sviluppo locale partecipato in ambito sociale ed economico, anche attraverso la ricerca e l’impiego di ulteriori risorse finanziarie nazionali, comunitarie ed anche nel settore privato;
- **cooperare con gli attori locali** – prevedendo interventi specifici volti ad incrementare le conoscenze e le capacità dei soggetti operanti nel territorio; e a valorizzare e sostenere le azioni sociali da essi già svolte, coerenti con il Progetto di accompagnamento proposto;
- **costruire un rapporto con la Città** – individuando forme innovative di raccordo tra Ente locale e cittadini, sperimentando un autentico “laboratorio sociale” mirato alla promozione della cittadinanza e di un autentico “sentire” degli abitanti nei confronti del territorio in cui vivono.

tutti gli altri soggetti che abitano la società. Con i quali dobbiamo costruire un con-senso sul significato di ciò che si sta facendo, perché le prospettive di cambiamento dei luoghi e delle persone sono sempre investite da un elevato grado di molteplicità e di originalità. Possiamo comprenderle oppure no, ma non possiamo decidere che il nostro punto di vista sia l’unico possibile e l’unico corretto. Semmai dovremmo cominciare a prendere atto che per nostra fortuna, spesso i nostri punti di vista e le nostre decisioni subiscono correzioni determinanti per opera e merito dei cittadini con i quali e per i quali ci impegniamo quotidianamente. Non è difficile. Basta guardare un po’ più in là del nostro ombelico.

Pierangelo Bertoli
*Resp. Sviluppo di Comunità
Direzione Politiche di Welfare*

Occuparsi di oggi pensando a domani. Perché non esiste solo il nostro ombelico

Un lavoro sociale in contesti segnati da condizioni abitative degradate, che intenda avere un minimo di credibilità, seppur contrassegnato dagli esiti parziali e incerti, va re-inventato quotidianamente. Quando ci si attarda in tecnicismi ad uso esclusivo degli “esperti”, o quando si resta stregati da un progetto perché ci sembra il migliore dei progetti possibili, allora è giunto il momento di cominciare a preoccuparsi. Perché significa che siamo innamorati un po’ troppo delle nostre idee e che siamo pronti a costruire una storia fatta di “arroccamenti” e di “difesa” delle posizioni conquistate, che rappresentano al contrario di ciò che spesso pensiamo, la “sclerosi” del lavoro sociale. Comportarci come se fossimo gli unici a determinare i processi sociali, non serve a nessuno. Noi con tutto quello che facciamo acquistiamo valore e significato solo se accettiamo di stare dentro la provvisorietà della realtà sociale, se sappiamo intrecciare le nostre storie professionali e operative con le storie di

