

osservatorio

ottobre
2002

Settimo rapporto

CASA

Città di Venezia
Assessorato alle Politiche della Residenza
Direzione Centrale Decentramento e Municipalità
<http://www.comune.venezia.it/osservatoriocasa>

Settimo rapporto annuale

*Il presente lavoro è stato coordinato da
Anna Renzini dell'Osservatorio Casa
e curato da Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo, Antonella Faggiani, Francesco Sbeti
del Raggruppamento Sistema-Creta.*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Ezio Ceolin, Rosaria Di Meglio, Guido Iannaccone, Andreina Marchetto,
Davide Rizzo, Silvia Rizzoli ed Emanuele Zane dei Servizi Abitativi,
Olga Berengo del Servizio Emergenze Sociali e Contributi,
Aldo Rioda della Direzione Centrale Decentramento e Municipalità,
Francesco Callegari del C.P.M.,
Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità,
Lucio Pagan del Servizio Edilizia Comunale e Residenziale,
Antonio Infante dell'Ufficio Tributi,
Paolo Camurri dell'Ufficio Statistico,
Alessandro Perinelli dell'Ufficio Contributi della Legge Speciale,
Riccardo Cattelan della Ma.Gest.Imm.,
Claudio Michieletto e Luigi Zeno dell'Edilveneziana,
Alessandro Capitanio e Gabriele Manente della Venis,*

ed inoltre:

*Gabriella Pulliafito dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di Venezia,
Elettra Battaglia del Tribunale di Venezia,
Francesco Semenzato dell'Aspiv,
Mauro Finato dell'Enel,
Gianni Capalbo dell'ESU,
Stefano Triani della Fiaip,
Valerio Lastrucci dell'UPPI,
Luca Segalin della Confedilizia,
Giorgio Chinellato dell'ASPPI,
Ivana Dei Rossi del SUNIA,
Luigino Marchesin del SICET/CISL,
Giorgio Bovo dell'UNIAT/UIL,
l'Unione Inquilini, la Genimmobil,
l'Opera Pia Coletti, L'Istituzione Elemosiniere,
la Fondazione Groggia, l'IRE,
l'Ater di Venezia.*

Nel capitolo "Approfondimenti" sono presentati i seguenti materiali:

- *Il mercato immobiliare veneziano: elementi per un confronto a livello regionale e nazionale (Antonella Faggiani);*
- *Le politiche abitative nei programmi statali e regionali (Manuela Bertoldo, Francesco Sbeti);*
- *Gli accordi Comune-Ater sull'utilizzo di alloggi Ater (Emanuele Zane);*
- *Osservatorio Casa: il programma 2003-2005.*

*Elaborazione testi ed impaginazione
CPM Comune di Venezia,
Texto - Venezia.*

Pubblicazione web a cura di Davide Rizzo.

Stampa: Grafiche Veneziane - Venezia.

PARTE PRIMA: MONITOR

1. I processi demografici in atto	11
2. Il mercato abitativo	15
2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo	15
2.2. Le caratteristiche del mercato immobiliare	16
2.2.1. L'analisi delle quantità	16
2.2.2. I valori immobiliari	17
2.2.3. Il mercato delle locazioni a canone concertato	21
2.3. Andamento delle procedure di sfratto nel Comune di Venezia	24
3. Le politiche pubbliche	26
3.1. Il patrimonio pubblico	26
3.1.1. Consistenza del patrimonio residenziale pubblico	26
3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale: l'attività della Ma.Gest.Imm.	28
3.2. La domanda	29
3.2.1. Le domande di assegnazioni di alloggi pubblici	29
3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti	30
3.3. L'offerta	31
3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici	31
3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica	34
3.4. I contributi all'affitto	36
3.4.1. I contributi comunali	36
3.4.2. I contributi L.431/'98	37
3.5. I contributi per l'acquisto e per il recupero	38
3.5.1. I contributi della legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	38
3.5.2. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	39
3.5.3. I contributi della legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico	40

PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI

A. Il mercato immobiliare veneziano: elementi per un confronto a livello regionale e nazionale (Antonella Faggiani)	45
B. Le politiche abitative nei programmi statali e regionali (Manuela Bertoldo, Francesco Sbetti)	48
C. Gli accordi Comune-Ater sull'utilizzo di alloggi Ater (Emanuele Zane)	50
D. Osservatorio Casa: il Programma 2002-2005	53

Giunto alla settima edizione, il Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa si conferma uno strumento di analisi e conoscenza delle problematiche abitative nel nostro Comune, uno strumento che offre una panoramica completa sulla situazione attuale e sulle tendenze in atto. Le diverse sezioni presentano in modo comprensibile le tradizionali informazioni sulle evoluzioni demografiche, sul mercato abitativo, sull'utilizzo del patrimonio pubblico e sui servizi offerti dalle varie amministrazioni che nel nostro territorio si occupano a diverso titolo delle problematiche della residenza. La sezione di approfondimento contiene un'analisi sul mercato immobiliare della nostra città in confronto col panorama regionale e nazionale, una nota esplicativa sul lavoro in corso tra Comune e ATER per la "preassegnazione" degli alloggi di edilizia residenziale che necessitano di interventi di manutenzione e infine il programma dell'Osservatorio Casa per il prossimo triennio.

I principali elementi che emergono dalla lettura del rapporto segnalano una preoccupante tendenza nelle dinamiche demografiche, con un saldo naturale in calo, soprattutto nel Centro storico e nell'Estuario, un flusso migratorio dal Centro Storico alla Terraferma e ai comuni limitrofi e un flusso immigratorio soprattutto dall'estero sostanzialmente contenuti rispetto agli anni scorsi; alla luce di questi dati e delle loro tendenze prevedibili (invecchiamento della popolazione, tasso di fecondità) entro la fine del decennio la popolazione del comune dovrebbe scendere sotto i 250 mila residenti.

Un secondo elemento di interesse si può rilevare nelle dinamiche attuali e in quelle previste per i contributi erogati ad integrazione dell'affitto: attualmente si tratta di due diverse modalità di erogazione, una su fondi comunali e una su fondi nazionali e regionali.

Entro il 2003 sarà completata la progressiva unificazione dei regimi di contributo e tutte le domande verranno finanziate con un unico fondo: è necessario, allora, prevedere un aumento di richieste di contributi da erogare con questo fondo e un'integrazione da parte del Comune.

Già nell'anno 2001 l'Amministrazione Comunale, a fronte di un dimezzamento dei contributi regionali, ha provveduto ad integrare il fondo per i contributi all'affitto di circa 830 mila euro: poiché le politiche nazionali e regionali non sembrano segnare un'inversione di tendenza la stima dei fondi che il Comune dovrà mettere a disposizione per il prossimo bando è di circa 2 milioni di euro.

Si tratta di una somma ingente, ma è necessaria per contrastare la creazione di una dinamica, di cui già si intravedono le prime avvisaglie, che comporta l'aumento delle morosità e quindi la conseguente crescita degli sfratti e la necessità di un intervento Comunale per farvi fronte: già

nel 2001, infatti, si registra un aumento degli sfratti per morosità che superano ormai quelli per finita locazione, anche a fronte di un calo consistente di questi ultimi.

Per quanto riguarda, inoltre, l'emergenza proveniente dalla situazione degli sfratti, si può considerare la situazione non allarmante, con un dato sostanzialmente stazionario in Centro Storico e addirittura in calo (-30%) a Mestre. L'Amministrazione conferma la sua capacità di intervento a favore dei nuclei familiari sottoposti a sfratto, con una diversificazione di strumenti (assegnazione alloggi pubblici, ospitalità alloggi Uppi, concessione temporanea), tale da poter governare i processi ordinari e contenere le emergenze.

Tra i materiali di approfondimento ritengo utile sottolineare alcune questioni che emergono dall'analisi del mercato immobiliare veneziano, come la tendenza ad un rallentamento del mercato locativo, contrastato solo dalla dinamicità della domanda di residenza temporanea dovuta agli studenti universitari, la crescita media annua dei valori immobiliari di circa il 10% e infine un dato che emerge dallo studio degli affitti a canone agevolato: si registra una sostanziale adesione ai canoni agevolati solo nelle aree semicentrali e periferiche, cioè dove i canoni agevolati sono più vicini ai valori imposti dal mercato. Questo significa che, nonostante le agevolazioni fiscali previste, questo strumento fatica ad intervenire in modo efficace sulle dinamiche del mercato e a garantire un reale contenimento degli affitti. La pubblicazione del programma triennale dell'Osservatorio, infine, non è solo un elemento per conoscere le iniziative previste (con importanti innovazioni come ad esempio la pubblicazione in Internet), ma è soprattutto un mezzo per rafforzare l'attività di questo fondamentale strumento conoscitivo e per permettergli di contribuire in modo più efficace alla costruzione e alla verifica delle politiche abitative del nostro Comune.

Credo che il lavoro svolto dall'Osservatorio Casa sia un contributo importante per approfondire la conoscenza del nostro territorio, definire le dinamiche in atto e formulare le scelte di governo che riguardano le politiche abitative, tema sul quale una città come Venezia si gioca gran parte del suo futuro: solo garantendo una residenza qualificata sarà possibile offrire politiche urbane, servizi, e quindi attrarre nuova residenza e offrire opportunità di sviluppo economico e di crescita della qualità della vita.

Presentazione

*Michele Mognato
Vicesindaco,
Assessore alle
Politiche della
Residenza*

PARTE PRIMA: MONITOR

Nel corso del 2001 la popolazione del comune di Venezia è diminuita di 1.200 unità (-0,4% sull'anno precedente). Il calo più significativo, sia in valori assoluti che percentuali, si è registrato nel centro storico, con -691 residenti, mentre la popolazione della terraferma è rimasta pressoché invariata. Il numero dei nuclei familiari è invece cresciuto leggermente nell'intero territorio comunale (+0,2%), ma con andamenti opposti tra terraferma e area lagunare: mentre nel centro storico e, in misura minore, nelle isole dell'estuario, le famiglie sono diminuite, in terraferma se ne sono aggiunte 7 di nuove ogni 1000 di già residenti. Nel centro storico la diminuzione della popolazione (che è tornata nel 2001 a superare la soglia del -10‰) è dovuta per 2/3 al saldo naturale e per 1/3 al saldo migratorio interno. Il saldo migratorio esterno, al contrario, negli ultimi quattro anni è rimasto in area positiva. Il 2001 si caratterizza per un peggioramento del saldo demografico totale rispetto all'anno precedente: ad una leggera mitigazione del saldo naturale, infatti, si contrappone l'inasprimento del passivo del saldo migratorio interno (che passa dal -2,2‰ al -4,4‰) e una attenuazione del saldo migratorio esterno, che si riduce dal 3,8‰ al 2,4‰ (in particolare è peggiorato il saldo con il resto della provincia di Venezia: da -70 a -113 unità, e quello con il resto d'Italia: da +150 a +67).

L'estuario ha visto, nel 2001, una attenuazione di tutti i fenomeni demografici indagati, il che ha consentito di ridurre il passivo del saldo demografico totale.

La terraferma è la zona comunale che ha contenuto meglio delle altre il calo demografico, grazie ad una ripresa del flusso proveniente dal centro storico e dall'estuario, ma soprattutto alla forte riduzione del saldo migratorio esterno che, pur rimanendo negativo, è passato dal -4‰ del 2000 al -0,5‰ del 2001. Ciò è dovuto sia alla diminuzione del flusso migratorio verso il resto della provincia e della regione (la perdita residenziale nei confronti del resto del Veneto, che nel 2000 era di 1.505 unità, è stata nell'anno in esame pari a 1.079 unità), sia ad un miglioramento del saldo con l'Italia e con l'estero (nel corso del 2001 il numero di stranieri residenti nei quartieri della terraferma ha segnato un incremento di quasi il 24%).

I grafici sull'andamento dei saldi demografici evidenziano che il dato più influente sulla consistenza della popolazione prevista al 2010 sarà il saldo naturale, il cui segno negativo è dovuto sia alla diminuzione del numero dei nuovi nati (causato dal progressivo assottigliamento della classe delle donne in età fertile¹), sia all'aumento delle morti: secondo queste previsioni, prima della fine del decennio, la popolazione del centro storico dovrebbe scendere sotto i 60.000 abitanti e quella del comune sotto i 250.000.

Le previsioni a lunga scadenza non sono più favorevoli: da una parte, infatti, le coorti di giovani donne che subentrano progressivamente a quelle che escono dall'età fertile sono meno numerose (ad esempio la classe di età 5-14, che è formata di meno di 9.000 donne, nei prossimi dieci anni subentrerà alla classe di età 40-49, che consta di oltre 18.600 donne); dall'altra il tasso di fecondità, mantenendosi ancora su livelli molto bassi (nel 2001 il tasso di fecondità totale, che indica il numero medio di figli per donna in un dato anno, era pari a 1,13, dunque ben al di sotto di quel 2,1 che consente il ricambio generazionale) andrà ad impoverire ulteriormente le coorti dei nuovi nati.

Questo fenomeno - che, lo ricordiamo, è in atto da almeno due decenni - porta ad un costante invecchiamento della popolazione.

Un altro fenomeno che sta assumendo rilevanza è la presenza straniera, ancora troppo bassa per poter influire significativamente sulle dinamiche demografiche, ma in costante e forte aumento: nell'arco degli ultimi due anni gli stranieri residenti² sono passati dai 4.961 del 1999 ai 6.729 del 2001, con un incremento del 35,6%. La quota di stranieri sulla popolazione totale è così aumentata dal 1,8% al 2,5%.

1. I processi demografici in atto

¹ Convenzionalmente le donne dai 15 ai 49 anni.

² Stranieri iscritti in anagrafe. Non è ovviamente possibile sapere quante delle nuove iscrizioni in anagrafe siano regolarizzazioni di stranieri già residenti nel territorio comunale. All'analisi inoltre sfuggono le presenze di tutti gli stranieri non iscritti in anagrafe.

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

	Popolazione			Famiglie		
	2001	variazione 2001/00	var. media* annua 90/2001	2001	variazione 2001/00	var. media* annua 90/2001
Centro Storico	65.695	-1,0	-1,6	32.424	-0,6	-0,9
Estuario	32.183	-0,8	-1,0	13.779	-0,1	-0,4
Terraferma	176.290	-0,1	-0,8	76.695	0,7	0,1
Totale Comune	274.168	-0,4	-1,0	122.898	0,2	-0,3

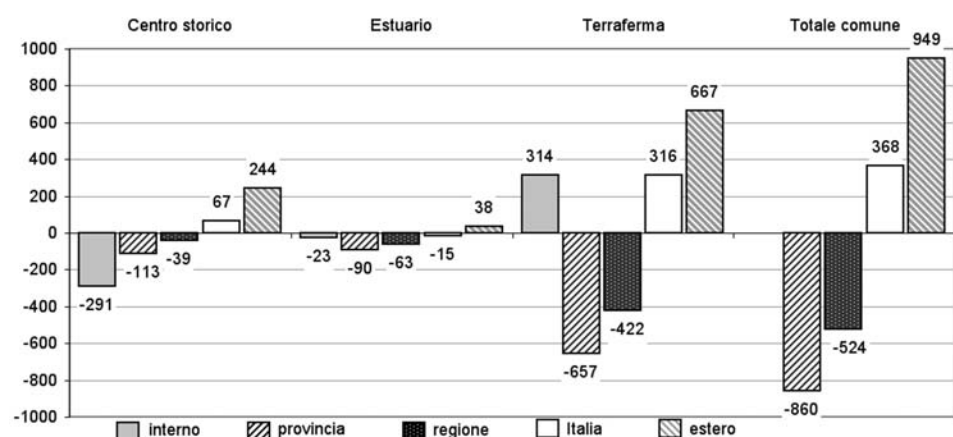
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

* L'estuario è stato calcolato senza il Cavallino.

Tab. 2 – Saldi demografici per 1000 abitanti

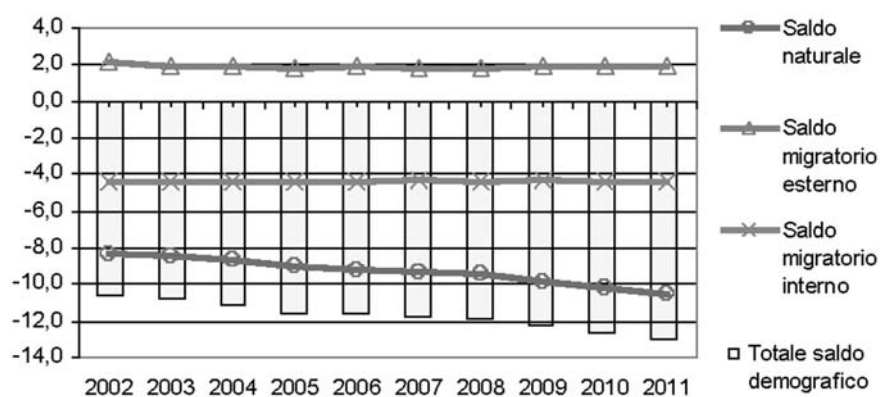
	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Totale saldo demografico
Centro Storico				
media 1990-94	-9,7	-1,7	-6,6	-18,0
media 1995-99	-9,9	0,4	-5,8	-15,4
2000	-9,2	3,8	-2,2	-7,6
2001	-8,1	2,4	-4,4	-10,1
Estuario				
media 1990-94	-4,2	-2,3	1,8	-4,6
media 1995-99	-4,2	-2,3	-0,4	-6,9
2000	-5,2	-4,3	-1,7	-11,2
2001	-3,7	-4,0	-0,7	-8,4
Terraferma				
media 1990-94	-3,1	-10,0	2,3	-10,7
media 1995-99	-3,2	-5,7	2,4	-6,5
2000	-2,1	-4,0	1,1	-5,0
2001	-2,4	-0,5	1,9	-1,1
Totale Comune				
media 1990-94	-4,9	-6,8		-11,7
media 1995-99	-4,9	-3,6		-8,5
2000	-4,2	-2,1		-6,3
2001	-3,9	-0,2		-4,2

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 1 - Saldi migratori per tipo di provenienza e destinazione. Anno 2001

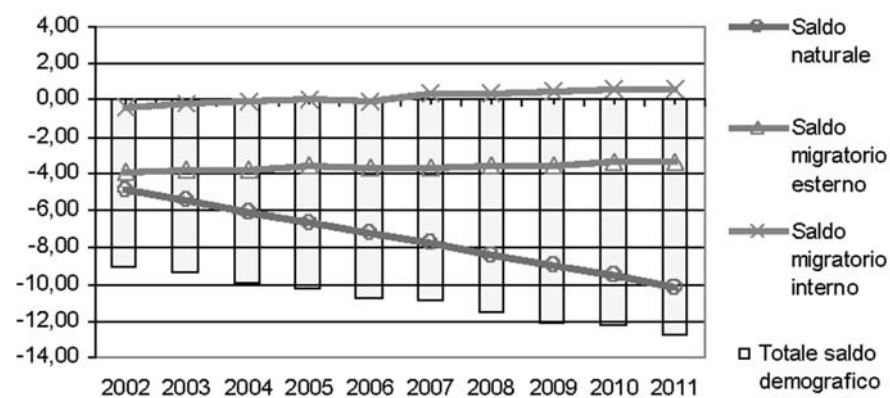
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 2 - Previsione dei saldi demografici (2002-2010). Centro storico



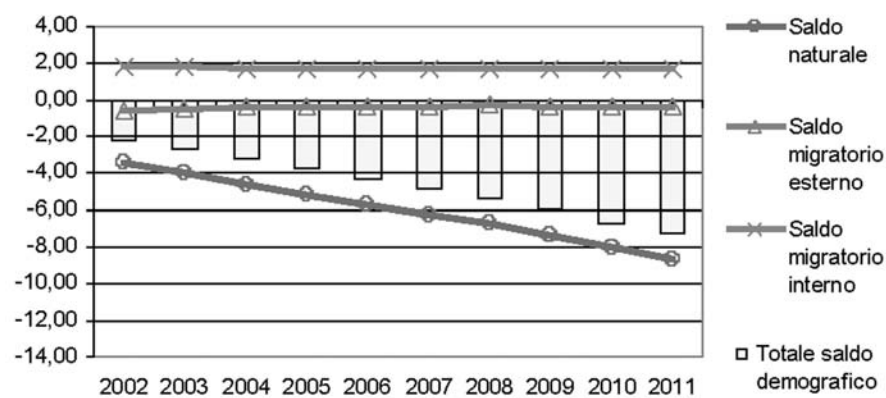
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 3 - Previsione dei saldi demografici (2002-2010). Estuario



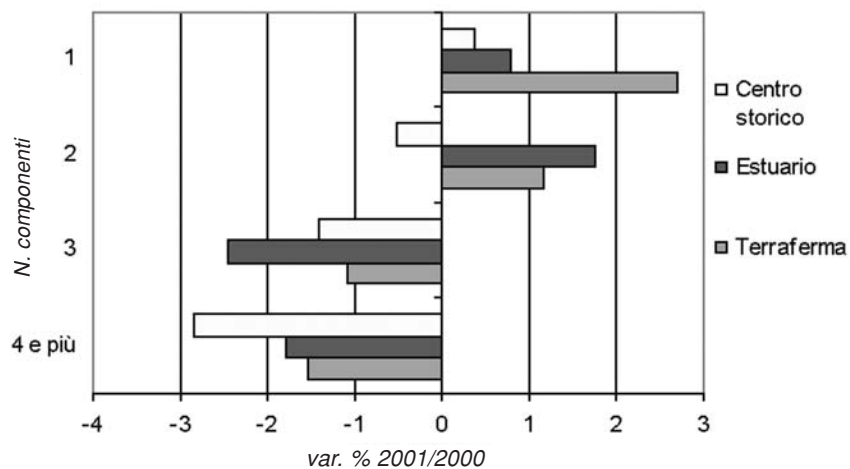
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 4 - Previsione dei saldi demografici (2002-2010). Terraferma



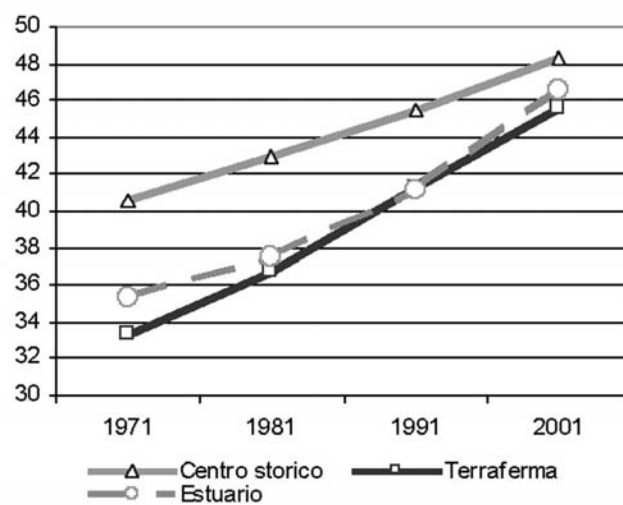
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 5 - Variazione percentuale 2001/2000 dei nuclei familiari per numero di componenti del nucleo



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

Graf. 6 - Età media della popolazione residente



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica.

2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo

È già stato evidenziato nell'ultimo Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa, come le modalità di messa a disposizione dei dati da parte delle aziende di fornitura dei servizi a rete (Vesta e Enel) siano cambiate e come di conseguenza anche il modello di analisi della consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo debba in qualche modo riadattarsi. I dati riferiti al 2001³ avevano evidenziato nel comune di Venezia la presenza di circa 131.300 utenze attive che possiamo definire come abitazioni occupate, mentre erano circa 6.700 le abitazioni con utenze staccate, 2.800 delle quali localizzate nel centro storico.

Gli alloggi occupati in modo stabile sono circa 126.900 (il 91,6% del totale), mentre le abitazioni sottoutilizzate sono pari a 4.450: circa 2.220 sono intestate a residenti, e 2.230 a non residenti.

La rilevanza di questo modello di analisi, che consente di valutare come si evolve il mercato abitativo, induce ad avviare (in questa fase di ristrutturazione dei dati disponibili) una riflessione su come si è modificato il modello d'uso del patrimonio abitativo nelle diverse parti della città.

Due indicatori risultano particolarmente significativi:

- la consistenza delle abitazioni e la loro articolazione in occupate e non occupate (utenze attive/non attive)
- la consistenza delle abitazioni in base alla residenza anagrafica degli occupati (residenti/non residenti).

Considerando la consistenza delle utenze dal 1995 al 2001 e concentrando l'attenzione sul centro storico e sulla terraferma (la modifica del perimetro comunale dopo la separazione del Cavallino Treporti rende più complessa l'analisi del fenomeno per quanto riguarda l'estuario) si evidenzia una progressiva crescita del patrimonio abitativo, pari al 4,9% in centro storico (meno dell'1% annuo) e al 14,2% in terraferma (pari al 2,4% annuo).

Al di là delle ragioni della crescita, più legate alla nuova costruzione in terraferma e al recupero in centro storico (anche se si incominciano a registrare gli effetti dei programmi di nuova costruzione), il fattore che risulta incidente nel marcare la differenza tra le due parti della città è rappresentato dalla

consistenza e incidenza delle abitazioni non occupate. Infatti, mentre in terraferma la quantità di abitazioni non occupate si può definire "normale" (cioè legata agli andamenti del mercato) nel centro storico si registra una quota pari al doppio, in termini relativi.

Fenomeno questo legato alla struttura della proprietà e alla consistenza del patrimonio abitativo degradato. Ponendo l'attenzione all'ultimo periodo (1998-2001), oltre ad un aumento più accentuato delle utenze totali rispetto agli anni precedenti si registra:

- un incremento delle utenze attive,
- una contrazione non marginale delle abitazioni non occupate (utenze non-attive).

Il decremento della consistenza delle abitazioni non occupate, più accentuato nel centro storico, trova ragione nella coincidenza di fattori particolarmente incidenti:

- l'intensa attività di recupero legata ai vantaggi fiscali del 36% che si sono sommati in molti casi ai contributi della Legge Speciale;
- l'apertura di nuovi mercati legati al turismo che hanno reso molto conveniente inserire nel mercato quote di patrimonio prima non utilizzato.

L'analisi della consistenza e dell'evoluzione dell'utilizzo del patrimonio occupato mette in evidenza, a fianco di una riduzione delle case vuote, una crescita di utilizzo da parte di cittadini non residenti.

Il fenomeno delle abitazioni occupate da non residenti risulta in crescita (in particolare negli ultimi tre anni) in tutto il comune, e trova ragione in modelli e comportamenti legati ad un incremento dei city user che sono rappresentati in quote diverse nelle diverse parti della città da: studenti, docenti, turisti, operatori del terziario e cittadini extracomunitari.

La dimensione del fenomeno è però radicalmente diversa tra Centro Storico e Terraferma in ragione delle diverse funzioni urbane svolte in rapporto alla popolazione studentesca e turistica.

2. Il mercato abitativo

³ Vedi Rapporto Annuale Osservatorio Casa n.6 cap.2.1

Tab. 3a - Consistenza delle utenze nel centro storico dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	36.000	91,6	36.015	91,4	36.600	91,0	36.600	90,8	38.360	93,1
Utenze non attive	3.300	8,4	3400	8,6	3640	9,0	3.700	9,2	2860	6,9
Totale	39.300	100,0	39.415	100,0	40.240	100,0	40.300	100,0	41.220	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

Tab. 3b - Consistenza delle utenze nella terraferma dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	67.500	95,3	68.060	95,1	72.600	95,2	73.000	95,7	77.710	96,1
Utenze non attive	3350	4,7	3540	4,9	3700	4,8	3.300	4,3	3170	3,9
Totale	70.850	100,0	71.600	100,0	76.300	100,0	76.300	100,0	80.880	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

Tab. 3c - Consistenza delle utenze nell'estuario dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001*	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	17.700	96,2	18.160	96,2	20.900	96,6	21.200	96,4	15.280	95,7
Utenze non attive	700	3,8	710	3,8	740	3,4	800	3,6	690	4,3
Totale	18.400	100,0	18.870	100,0	21.640	100,0	22.000	100,0	15.970	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

* Escluso Cavallino-Treporti.

Tab. 4a - Consistenza delle utenze per tipologia di abitanti in centro storico dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini <i>residenti</i>	29.835	82,9	29.246	81,2	28.993	79,2	29.400	80,3	29.770	77,6
Abitazioni occupate da cittadini <i>non residenti</i>	6.165	17,1	6.769	18,8	7.607	20,8	7.200	19,7	8.590	22,4
Totale	36.000	100,0	36.015	100,0	36.600	100,0	36.600	100,0	38.360	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

Tab. 4b - Consistenza delle utenze per tipologia di abitanti in terraferma dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini <i>residenti</i>	n.d		n.d		69.480	95,7	69.800	95,6	71.910	92,5
Abitazioni occupate da cittadini <i>non residenti</i>	n.d		n.d		3.120	4,3	3.200	4,4	5.800	7,5
Totale	67.500		68.060		72.600	100,0	73.000	100,0	77.710	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

Tab. 4c - Consistenza delle utenze per tipologia di abitanti nell'estuario dal 1995 al 2001

	1995		1996		1997		1998		2001*	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini <i>residenti</i>	n.d		n.d		17.732	84,8	16.950	80,0	12.940	84,7
Abitazioni occupate da cittadini <i>non residenti</i>	n.d		n.d		3.168	15,2	4.250	20,0	2.340	15,3
Totale	17.700		18.160		20.900	100,0	21.200	100,0	15.280	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA.

* Escluso Cavallino-Treporti.

2.2. Le caratteristiche del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare si concentra sulle caratteristiche del segmento residenziale del centro storico e della terraferma e considera i seguenti aspetti:

- la quantità di contratti di compravendita e di locazione;
- i valori orientativi di mercato di vendita e di locazione degli immobili;
- il mercato delle locazioni a canone concertato.

2.2.1. L'analisi delle quantità

Il primo aspetto oggetto di analisi riguarda le quantità scambiate sotto il profilo della compravendita e della locazione nel comune di Venezia e il rapporto tra le quantità a livello comunale, provinciale e regionale.

L'analisi delle quantità presenta un aspetto problematico legato al reperimento dei dati. Infatti, allo stato attuale, l'unica banca dati disponibile è fornita dal Ministero dell'Interno e censisce il numero di contratti di compravendita

Tab. 5 - Numero di contratti di compravendita e locazione censiti nel 2001

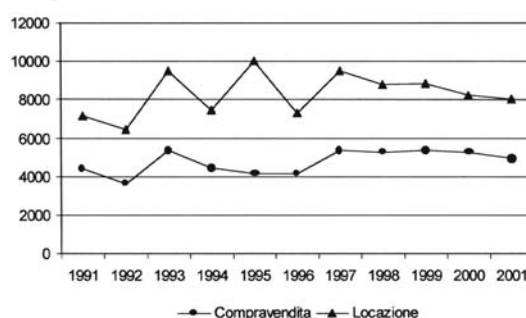
	Compravendite			Locazioni		
	Capoluogo	Comuni Provincia	Totale	Capoluogo	Comuni Provincia	Totale
Belluno	884	3.230	4.114	1.285	6.260	7.545
Padova	3.822	8.285	12.107	5.364	4.641	10.005
Rovigo	988	3.044	4.032	1.424	2.614	4.038
Treviso	1.478	5.916	7.394	2.542	10.192	12.734
Venezia	4.931	9.539	14.470	8.042	9.138	17.180
Verona	4.800	9.937	14.737	10.065	12.755	22.820
Vicenza	2.601	5.968	8.569	5.163	8.825	13.988
Totale	19.504	45.919	65.423	33.885	54.425	88.310

Fonte: elaborazione su dati Ministero degli Interni.

e di locazione di alloggi. Tuttavia, essa non separa i contratti del centro storico da quelli della terraferma. Inoltre, la fonte non è in grado di assicurare il monitoraggio di tutte le transazioni poiché la raccolta delle informazioni di base è curata dall'ufficio centrale di statistica del Ministero dell'Interno attraverso le comunicazioni fornite dai commissariati di polizia che ricevono, in modo non sistematico, le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendita riferiti a singoli alloggi.

Per quanto riguarda il numero delle compravendite, nel 2001 nel Comune di Venezia si sono registrati 4.931 contratti, circa il 6% in meno rispetto all'anno precedente. Si tratta di una diminuzione molto modesta che evidenzia, a partire dal 1997, una sostanziale stabilità degli scambi con un valore medio di 5.200 unità annue. Gli esiti dell'analisi dei dati convergono con le indicazioni riferite allo stesso periodo e riportate nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma e che confermano una generale stabilità del numero dei contratti. Un confronto con i dati a carattere provinciale e regionale evidenzia che il numero di compravendite nel Comune di Venezia rappresenta circa un terzo degli scambi complessivamente registrati nella provincia e circa il 7% dell'intero volume di scambi regionali: fra i capoluoghi di provincia, Venezia è la città caratterizzata dal maggior numero di transazioni.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, sono 8.042 i contratti segnalati al Ministero. Il valore conferma un rallentamento rispetto agli anni precedenti del mercato locativo della residenza, evidenziato anche dall'Osservatorio del Mercato

Graf. 7 - Andamento del numero di contratti di compravendita e locazione a Venezia dal 1991 al 2001

Fonte: elaborazione su dati Ministero degli Interni.

Immobiliare di Nomisma.

La comparazione del mercato locativo locale a quello provinciale e regionale fornisce ulteriori indicazioni. In particolare, quasi la metà dei contratti registrati per l'intero territorio provinciale avvengono nel comune di Venezia (il 9% di tutti i contratti in ambito regionale); inoltre, sotto il profilo della numerosità dei casi, Venezia è una delle città più dinamiche del Veneto, con Verona e Padova.

2.2.2. I valori immobiliari: valori di mercato e canoni di locazione secondo le fonti ufficiali

L'indagine di mercato sui valori immobiliari si è basata sulla elaborazione dei dati riguardanti le compravendite e le locazioni nel settore residenziale riportati dalle fonti ufficiali e riferiti al secondo semestre del 2001.

Le fonti ufficiali sono rappresentate da centri di ricerche o società private che raccolgono ed elaborano sistematicamente dati economici puntuali per restituire mappature di valori

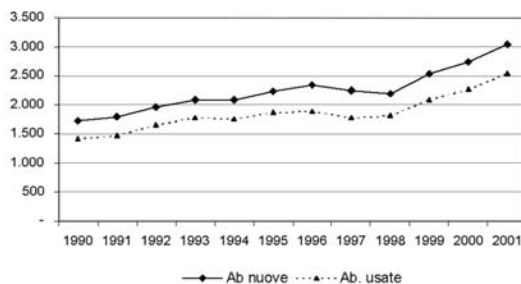
Tab. 6 - La variazione dei valori nel centro storico e nella terraferma dal 1999 al 2001 (euro/mq commerciale)

	1999	2000	2001	Scarto % 1999-2000	Scarto % 2000-2001
Centro storico					
Abitazioni nuove	2.531	2.742	3.049	8%	11%
Abitazioni usate	2.083	2.270	2.531	9%	11%
Terraferma					
Abitazioni nuove	1.537	1.711	1.840	11%	8%
Abitazioni usate	1.138	1.250	1.352	10%	8%

Fonte: elaborazione su dati Nomisma.

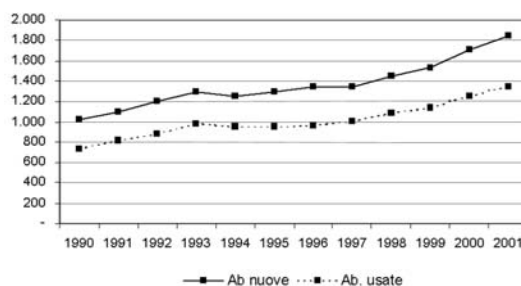
immobiliari articolati su base territoriale. Il trend dei valori è analizzato con riferimento alla serie storica dei valori riportati da Nomisma. L'andamento evidenzia, per quanto riguarda le quotazioni medie sintetiche delle abitazioni nuove, un costante aumento dei valori a partire dal 1998 attestato intorno al 10%.

Graf. 8 - Il trend dal 1990 al 2001 dei valori nel centro storico (euro/mq commerciale)



Fonte: elaborazione su dati Nomisma.

Graf. 9 - Il trend dal 1990 al 2001 dei valori nella terraferma (euro/mq commerciale)



Fonte: elaborazione su dati Nomisma.

L'analisi si è basata sui dati riportati da tre fonti:

- “Consulente Immobiliare”, rivista quindicinale de “Il Sole 24 Ore”; essa pubblica semestralmente le quotazioni di mercato (prezzi di compravendita e canoni di locazione) degli immobili a destinazione residenziale per i 103 comuni capoluoghi di provincia e per ulteriori 1.100 comuni;
- Nomisma, che pubblica con cadenza quadrimestrale l’“Osservatorio sul Mercato Immobiliare”; la rivista riporta i valori immobiliari minimi e massimi del settore residenziale riferite a tredici grandi aree urbane e ad ulteriori tredici province intermedie;
- “Osservatorio Immobiliare Fiaip”, rapporto semestrale a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, che riporta i valori minimi e massimi, relativi al comparto residenziale per la maggior parte dei capoluoghi di provincia.

Tutte le fonti consentono un’analisi dei valori immobiliari con riferimento all’articolazione della città in centro storico e terraferma.

Consulente Immobiliare

Il Consulente immobiliare riporta i valori immobiliari per il centro storico e la terraferma con riferimento alla medesima, tradizionale,

articolazione territoriale: le aree centrali, quelle semicentrali e la periferia. In particolare, per quanto riguarda il centro storico, fra le aree semicentrali è anche compreso il Lido. Inoltre, le quotazioni del centro storico si differenziano in base al livello di manutenzione degli immobili distinguendo tra gli immobili nuovi e quelli recenti.

Tab. 7 - Quotazioni immobiliari nel settore residenziale (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti
Centro storico		
Centro	5.165	3.615
Semicentro e Lido	2.841	2.066
Periferia	2.066	1.549
Terraferma		
Centro	2.066	-
Semicentro	1.549	-
Periferia	1.446	-

Fonte: Consulente Immobiliare su dati secondo semestre 2001.

Per quanto riguarda il mercato dell’affitto, la fonte riporta i valori stimati con riferimento ad un “alloggio tipo” con una superficie compresa fra 60 e 120 mq in buono stato di manutenzione e dotato di tutti i servizi localmente in uso. Sulla base di tali dati, l’affitto medio mensile di una abitazione libera di 80 mq nelle tre aree analizzate dalla fonte è rispettivamente di 1.033, 826 e 620 euro nel centro storico e di 686, 553 e 493 euro nella terraferma.

Tab. 8 - Quotazioni medie di locazione nel settore residenziale (euro/mq commerciale/anno)

	Centro storico	Terraferma	Scarto %
Centro	155	103	34%
Semicentro e Lido	124	83	33%
Periferia	93	74	20%

Fonte: Consulente Immobiliare su dati secondo semestre 2001.

Nomisma

L’Osservatorio Immobiliare di Nomisma riporta le quotazioni suddividendo il territorio comunale in due zone: centro storico e terraferma.

Per ogni zona, le quotazioni si differenziano tra loro in funzione della localizzazione in zone di pregio, centro, semicentro e periferia. Inoltre, le tipologie delle abitazioni di riferimento si distinguono in: abitazioni nuove o ristrutturate, abitazioni usate abitabili, abitazioni da ristrutturare completamente.

Per il settore delle locazioni, la rivista di Nomisma riporta i canoni di locazione per abitazioni usate abitabili nel libero mercato, con riferimento alla medesima articolazione impiegata per l’analisi dei valori di mercato. Sulla base di questi dati, l’affitto mensile di un’abitazione di circa 80 mq. varia in funzione della localizzazione tra 1.427 e 987 euro nel centro storico e tra 640 e 427 euro nella terraferma.

Tab. 9 - Quotazioni medie di compravendita nel settore residenziale nel centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Abitazioni da ristrutturare
Centro storico			
Zone di pregio	5.085	4.241	3.512
Centro	4.134	3.422	2.789
Semicentro	3.137	2.638	2.078
Periferia	2.479	2.040	1.648
Terraferma			
Zone di pregio	2.564	1.856	1.425
Centro	2.357	1.696	1.412
Semicentro	1.913	1.421	1.078
Periferia	1.584	1.168	905

Fonte: elaborazione su dati Nomisma secondo semestre 2001.

Tab. 10 - I valori dell'affitto

	Valore medio (euro/mq commerciale/anno)	Affitto mensile di un'abitazione di 80 mq (euro)
Centro storico		
Zone di pregio	214	1.427
Centri	167	1.113
Semicentri	125	833
Periferie	103	687
Terraferma		
Zone di pregio	96	640
Centri	87	580
Semicentri	72	480
Periferie	64	427

Fonte: elaborazione su dati Nomisma secondo semestre 2001.

Fiaip

La terza fonte, l'Osservatorio Immobiliare di Fiaip, si distingue dalle altre fonti per la suddivisione particolareggiata del territorio. Infatti oltre alla tradizionale articolazione tra centro storico e terraferma, l'analisi fa riferimento ad un'articolazione del centro storico in sestieri e

della terraferma in quartieri. Anche in questo caso i valori si riferiscono ad immobili caratterizzati da tre livelli di manutenzione: gli immobili nuovi, quelli usati e le abitazioni da restaurare.

I dati rilevati riguardano solo il mercato delle compravendite poichè la fonte non riporta i valori del settore delle locazioni.

Tab. 11 - Quotazioni medie di compravendita nel centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Abitazioni da restaurare
Cannaregio	3.357	2.582	2.066
Castello	3.357	2.582	2.066
Santa Croce	3.874	3.228	2.582
Dorsoduro	4.907	3.357	2.582
San Polo	4.390	2.970	2.582
Giudecca	3.099	2.582	1.808
Sant'Elena	3.099	2.582	2.066
Lido	3.357	2.582	2.066
San Marco	4.777	3.357	2.789

Fonte: elaborazione su dati Fiaip secondo semestre 2001.

Tab. 12 - Quotazioni medie di compravendita nella terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Abitazioni da restaurare
Carpando e Bissuola	2.455	1.705	1.150
Favaro	2.100	1.375	1.125
San Lorenzo centro	3.550	1.925	1.400
Campalto	1.875	1.350	1.150
Marghera	1.425	1.150	925
Villaggio San Marco	2.190	1.390	1.150
Gazzera	2.175	1.350	1.100
Terraglio	2.175	1.375	1.150
Via Piave	3.175	1.675	1.200
Tessera	1.750	1.275	925

Fonte: elaborazione su dati Fiaip secondo semestre 2001.

Una sintesi delle fonti

Un'analisi complessiva delle fonti fornisce un quadro generale sull'andamento del mercato immobiliare e un'indicazione orientativa dei valori medi per le abitazioni.

Nomisma e Consulente Immobiliare forniscono una prima indicazione, con riferimento alla tradizionale tripartizione della città (centro, semicentro e periferia). Si tratta di un'articolazione semplice e di immediata comprensione, che tuttavia presenta alcuni limiti nella rappresentazione della effettiva complessità dei sottomercati. Sotto questo profilo, i valori riportati da Fiaip consentono di costruire un quadro più completo dei valori orientativi della città.

Per quanto riguarda le aree centrali, sulla base dei dati di Nomisma e Consulente Immobiliare, il valore medio di un immobile si attesta intorno ai 4.650 euro/mq se completamente ristrutturato e a 3.650 euro/mq se usato e abitabile, mentre nelle aree di particolare pregio il valore medio sale rispettivamente a 5.100 euro/mq e 4.200 euro/mq. Le indicazioni riportate dall'Osservatorio di Fiaip confermano queste indicazioni e, inoltre, consentono di individuare in modo più preciso le aree centrali. Si può infatti affermare che queste aree corrispondono alle zone tradizionalmente considerate centrali, San Marco (circa 4.800 euro/mq), o di pregio, la maggior parte di Dorsoduro (4.900 euro/mq circa), ma anche le aree più recentemente apprezzate dal mercato e comprese nel sestiere di San Polo (4.400 euro/mq).

In sintesi, i valori orientativi delle abitazioni nuove nelle aree centrali si attestano a 4.400 euro/mq e 5.000 euro/mq per le aree di particolare pregio; per quanto riguarda invece gli immobili usati tali valori sono rispettivamente 3.400 euro/mq e 3.800 euro/mq.

Il valore orientativo medio nelle aree semicentrali è 3.000 euro/mq per le abitazioni nuove e 2.350 euro/mq per quelle usate. Anche in questo caso, Consulente Immobiliare e Nomisma scontano un modesto approfondimento territoriale nella stima delle quotazioni, inferiore rispetto alle stime di Fiaip. Quest'ultima infatti fornisce indicazioni più precise circa la geografia dei valori e, per quanto riguarda le abitazioni nuove, fra le aree tradizionalmente classificate semicentrali sono comprese le zone di Santa Croce, caratterizzate da valori più elevati (3.850 euro/mq) in ragione della prossimità con i nodi di scambio (Ferrovia e Piazzale Roma) e aree di Cannaregio, Castello e Lido, più omogenee sotto il profilo dei valori (3.350 euro/mq). Per quanto riguarda i valori relativi ad immobili usati, la fonte tratta in modo indifferenziato tutte le zone non centrali e attribuisce un valore medio di circa 2.600 euro/mq.

La ponderazione di tutte le fonti suggerisce un valore orientativo per le aree semicentrali di

3.150 euro/mq per gli immobili nuovi e 2.400 euro/mq per gli immobili usati.

Infine, le indicazioni relative alle aree periferiche sono quelle meno condivise tra le fonti: se il valore medio di Nomisma e Consulente immobiliare per le abitazioni nuove è pari a 2.300 euro/mq e circa 1.800 euro/mq per quelle usate, per Fiaip il valore riferito ad immobili nuovi localizzati nelle aree meno favorite sotto il profilo localizzativo e dei servizi (Giudecca e Sant'Elena) è pari a 3.100 euro/mq, mentre per quanto riguarda gli immobili usati il valore delle aree semicentrali e centrali converge a 2.600 euro/mq. Un quadro di sintesi individua un valore medio di circa 2.700 euro/mq per le abitazioni completamente restaurate e circa 2.200 euro/mq per le abitazioni usate.

Per quanto riguarda la terraferma, le fonti individuano intervalli di valori più ampi rispetto al centro storico e, anche in questo caso, la tradizionale tripartizione appare riduttiva della reale articolazione territoriale dei valori.

Secondo Nomisma e Consulente, i valori medi delle abitazioni nuove nelle aree centrali si attestano intorno a 2.210 euro/mq e 2.550 euro/mq nelle zone di pregio, mentre Fiaip individua diverse aree caratterizzate da valori più elevati. Le aree di maggiore pregio coincidono con le zone di San Lorenzo e via Piave (circa 3.350 euro/mq), mentre valori più vicini alle altre fonti sono attribuiti alle aree della Bissuola e di Carpenedo (2.450 euro/mq).

I valori medi orientativi finali per gli immobili nuovi sono 2.950 euro/mq per le aree più pregiate e 2.400 euro/mq per le aree centrali. I valori per gli immobili usati presentano maggiore convergenza fra le fonti e nelle aree di pregio e centrali sono quotati rispettivamente 1.800 e 1.700 euro/mq.

Anche per le aree semicentrali le indicazioni delle fonti non sono univoche. Per gli immobili nuovi, Nomisma e Consulente Immobiliare individuano un valore medio di 1.750 euro/mq, mentre Fiaip propone un'articolazione più ricca: le aree di Favaro (2.100 euro/mq), Villaggio San Marco (2.200 euro/mq), Terraglio e Gazzera (2.150 euro/mq).

L'elaborazione finale indica in 2.050 euro/mq il valore per gli immobili nuovi, mentre le stime di tutte le fonti per gli immobili usati convergono verso un valore medio di 1.400 euro/mq.

Infine, il valore degli immobili nuovi nelle aree periferiche sulla base dei valori di Nomisma e Consulente Immobiliare è 1.500 euro/mq. Fiaip le esamina in modo più specifico e in questa classe comprende le zone di Campalto (circa 1.900 euro/mq), Tessera (1.750 euro/mq) e Marghera (1.450 euro/mq). Quindi, il valore orientativo degli immobili nuovi è circa 1.550 euro/mq mentre per quanto riguarda gli immobili usati si conferma la convergenza fra le fonti verso un valore medio di 1.200 euro/mq.

Tab. 13 - I valori degli affitti delle abitazioni usate sul libero mercato (euro/mq commerciale/anno)

	Centro storico	Terraferma	Scarto fra centro storico e terraferma
Zone di pregio	214	96	-55%
Centri	161	95	-41%
Semicentri	125	78	-38%
Periferie	98	69	-30%

Fonte: elaborazione su dati Nomisma e Consulente Immobiliare secondo semestre 2001.

Per quanto riguarda gli affitti sul libero mercato, i dati riportati dalle fonti, Nomisma e Consulente Immobiliare, convergono e il quadro di sintesi dei valori orientativi evidenzia uno scarto significativo fra i valori della terraferma e del centro storico.

In particolare, l'affitto mensile di un'abitazione usata in buone condizioni manutentive di 80 mq nel centro storico si attesta a 1.450 euro nelle zone di particolare pregio e 1.100 in quelle centrali. Nelle aree semicentrali l'affitto scende a 850 euro e in quelle periferiche a 650.

Una analoga simulazione per la Terraferma restituisce un intervallo di valori meno ampio: gli affitti nelle aree di pregio e centrali convergono e il valore mensile medio per un'abitazione di 80 mq è pari a circa 650 euro. L'affitto mensile nelle aree semicentrali e periferiche scende rispettivamente a 550 e 450 euro.

2.2.3. Il mercato delle locazioni a canone concertato ex lege n° 431/98

L'obiettivo della sezione è di individuare alcune caratteristiche relative al mercato delle locazioni a canone concordato con riferimento ai canoni stipulati e in essere nel comune di Venezia nel 2001 secondo la modalità stabilita dalla legge 431/98.

Una simile analisi presenta un aspetto problematico legato dall'assenza di banche dati o soggetti che raccolgono in modo sistematico le informazioni relative a questa tipologia di contratti. Per questa ragione, i dati sono stati reperiti presso un campione di fonti dirette, ovvero 14 soggetti articolati fra associazioni degli inquilini e dei proprietari che, nella maggior parte dei casi hanno aderito all'accordo territoriale, ed enti pubblici o no profit proprietari o gestori di patrimoni immobiliari nel territorio comunale di Venezia⁴.

Le informazioni raccolte si riferiscono ai canoni

e al numero di contratti stipulati e in essere nel 2001 e alle principali caratteristiche dell'alloggio a cui si riferisce il contratto (localizzazione e superficie).

L'indagine ha consentito di censire 351 contratti. Le informazioni sono state fornite da una quota significativa del campione di soggetti selezionati, in particolare:

- alcuni soggetti, per ragioni diverse, non hanno stipulato canoni secondo la modalità ex L. 431/98. Si tratta in particolare di Gennimmobil, Istituzione Elemosiniere, Opera Pia Coletti, UNIAT e Unione Inquilini;
- Confedilizia e Sunia non hanno fornito indicazioni;
- gli altri soggetti (Asppi, Ater, Esu, Groggia, Ire, Sict e Uppi) hanno fornito le informazioni richieste.

Tab. 14 - I soggetti e le informazioni raccolte

Contatti	Numero di casi
Asppi *	50*
Ater **	28
Confedilizia	nd
Esu	21
Gennimmobil	0
Groggia	1
Ire	141
Istituzione elemosiniere	0
Opera Pia Istituti Riuniti	0
Sict ***	32
Sunia	nd
Uniat	0
Unione inquilini	0
Uppi	78
Totale	351

* L'Associazione ha fornito un dato orientativo.

** L'Ater ha fornito una localizzazione disomogenea rispetto al resto del campione.

*** L'organizzazione ha fornito un canone medio riferito a tutto il campione.

⁴ A questo proposito si sono assunti i risultati dell'indagine sul patrimonio immobiliare pubblico riportati sul Quinto Rapporto dell'Osservatorio Casa, giugno 2000.

Tab. 15 - La data di stipula dei contratti

	Centro storico	Terraferma	Totale	%
Contratti in essere nel 2001	145	18	163	47%
Contratti stipulati nel 2001	36	81	117	33%
Contratti di cui non si conosce data			71	20%
Totale			351	100%

Fonte: elaborazione su dati soggetti contattati.

Tab. 16 - La localizzazione del campione

Localizzazione	numero	%
Totale centro storico	170	48%
San Marco, Dorsoduro est	49	29%
S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina	63	37%
Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole	58	34%
Totale terraferma	113	32%
Mestre centro	37	33%
Terraferma (escluso Mestre centro)	76	67%
Dati non disponibili	68	19%
Totale	351	100%

Fonte: elaborazione su dati soggetti contattati.

Una prima indicazione di carattere generale riguarda l'anno in cui sono stati stipulati i contratti. La metà del campione è formato da contratti a canone concertato stipulati prima del 2001, un terzo rappresenta contratti stipulati nell'anno 2001, mentre nel 20% dei casi non è possibile indicare la data della stipula.

La stratificazione territoriale evidenzia che la maggior parte dei contratti stipulati prima del 2001 è localizzata nel centro storico mentre i contratti stipulati nel 2001 hanno riguardato prevalentemente immobili localizzati nella terraferma.

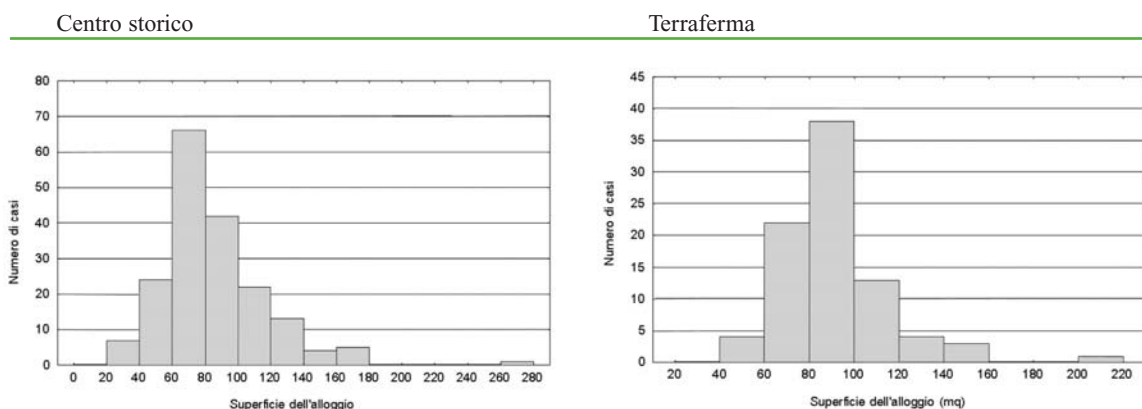
Sulla base del numero di contratti stipulati nel 2001, pure con le cautele che derivano dalla natura del campione, si può affermare che nel 2001 la modalità del canone concertato sia stata attivata più frequentemente nella terraferma che nelle aree del centro storico.

L'analisi delle caratteristiche localizzative fornisce ulteriori indicazioni. In primo luogo, circa la metà del campione è localizzato nel centro storico, un terzo è localizzato nella terraferma mentre del 20% dei dati non si conosce la localizzazione.

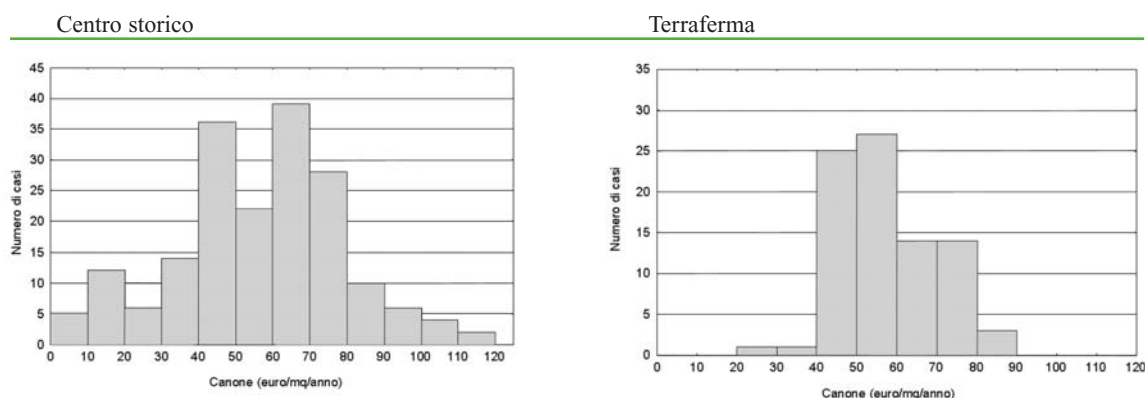
In particolare, per quanto riguarda il sottocampione del centro storico, la zona che presenta il maggior numero di casi, quasi il 40% dei casi del centro storico, è l'area che gli operatori del mercato immobiliare classificano come semicentrale, e che comprende il sestiere di San Polo, Santa Croce, le aree di Cannaregio prossime al Canal Grande, le aree di Castello prossime a San Marco e Rialto, Lido e Pellestrina. Un numero analogo di casi è

localizzato nelle aree periferiche della città e nelle isole (Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, la Giudecca e le altre isole). Infine, sono le aree tradizionalmente più pregiate della città, San Marco e Dorsoduro, a presentare il numero di casi minore. È interessante evidenziare che una simile articolazione si ritrova anche nel sottocampione della terraferma. In particolare, solo un terzo dei casi della terraferma è localizzato nelle aree centrali di Mestre. La parte rimanente corrisponde ad immobili situati nelle aree semicentrali o periferiche del territorio comunale. In sintesi, sotto il profilo della localizzazione, l'analisi dei casi suggerisce alcune considerazioni che tuttavia vanno considerate con una certa cautela nella misura in cui del 20% dei casi non è nota la localizzazione. In particolare, sia nel centro storico che nella terraferma, l'impiego della modalità del canone concertato è più frequente nelle aree semicentrali e periferiche mentre nelle aree centrali, tradizionalmente considerate a maggiore tensione abitativa, l'impiego di questo strumento sembra meno frequente.

Sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche dell'alloggio, il campione presenta caratteristiche di omogeneità. In particolare, nel centro storico gli immobili affittati a canone concertato sono prevalentemente caratterizzati da una superficie compresa tra 60 e 80 mq e, più in generale, i dati evidenziano che la modalità del canone concordato non sembra riguardare il segmento dei piccoli appartamenti.

Graf. 10 - Le caratteristiche del campione: la superficie degli alloggi

Fonte: elaborazione su dati soggetti contattati.

Graf. 11 - Le classi di frequenza degli affitti

Fonte: elaborazione su dati soggetti contattati.

Questo orientamento appare più evidente nei casi localizzati nella terraferma dove la classe di alloggi più frequente è compresa tra 80 e 100 mq e quasi il 70% degli alloggi ha una superficie superiore a 80 mq.

In sintesi, i dati evidenziano una tendenza - analoga nel centro storico quanto nella terraferma - ad affittare a canone concordato alloggi di metratura ampia e ad escludere i mono e mini appartamenti: la superficie media del campione è pari a 85 mq e il 65% degli alloggi ha una superficie maggiore di 80 mq. A conferma di questi dati, merita sottolineare che solo il 13% del campione complessivo ha una superficie inferiore a 60 mq.

Infine, l'ultimo aspetto oggetto di analisi riguarda i canoni di locazione. Anche in questo caso, i dati sono analizzati con riferimento ai sottomercati della terraferma e del centro storico. Per quanto riguarda la terraferma, l'intervallo dei valori del campione è compreso tra 30 e 82 euro/mq/anno, con un valore medio che si attesta a 58 euro/mq/anno. Più precisamente, oltre la metà dei casi (il 61%) riguarda alloggi affittati ad un canone di circa 40-60 euro/mq/anno.

Un confronto con i valori di mercato desunti dall'analisi delle fonti ufficiali evidenzia i seguenti aspetti. In primo luogo, nelle aree centrali di Mestre il canone concordato medio del campione si discosta dal valore di mercato, che si attesta intorno a 95 euro/mq/anno, infatti due terzi dei casi presentano un canone inferiore a 60 euro/mq. Questa indicazione da un lato riflette correttamente i valori stabiliti

dall'accordo (54 euro/mq/anno), dall'altro si discosta in modo significativo dai valori segnalati dagli operatori di mercato.

Per quanto riguarda le aree semicentrali e periferiche, da un lato il valore stabilito dall'accordo è di circa 46 euro/mq/anno dall'altro, il valore medio di mercato è di circa 73 euro/mq/anno. Alla luce di questi dati, il campione è caratterizzato da una quota significativa di casi in linea con le indicazioni dell'accordo, inoltre un terzo degli alloggi presentano canoni in linea con i valori di mercato. Per quanto riguarda i valori del centro storico, gli aspetti che emergono dall'analisi sono i seguenti. In primo luogo, gli immobili localizzati nelle aree centrali sono caratterizzati da canoni molto modesti, inferiori ai valori stabili dall'accordo (mediamente 106 euro/mq/anno) e molto distanti dai valori di mercato (161 euro/mq/anno).

Nelle aree semicentrali, un numero significativo di casi presenta affitti coerenti alle indicazioni dell'accordo (70 euro/mq/anno), ma distanti dalle indicazioni di mercato (125 euro/mq/anno). Infine, analoghe indicazioni emergono anche dall'analisi dei casi localizzati nelle aree meno pregiate di cui il 64% è in linea con i valori di riferimento dell'accordo territoriale (60 euro/mq/anno), mentre si conferma la distanza con le indicazioni degli operatori del settore immobiliare (98 euro/mq/anno).

Il quadro di sintesi che emerge dagli esiti delle analisi mostra aspetti positivi e elementi problematici relativi all'esperienza dell'applicazione del canone concordato.

Tab. 17 - Classi di affitto e numero di alloggi in funzione della localizzazione

Affitto (Euro/mq/anno)	San Marco, Dorsoduro est	S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud	Cannaregio nord, Dorsoduro ovest	Mestre centro	Terraferma (escluso Mestre centro)
0-20	9	2	6	0	0
20-40		4	8	0	2
40-60	12	14	24	17	35
60-80	23	26	17	9	21
80-100	3	10	2	0	3
100-120	1	4	1	0	0

Fonte: elaborazione su dati soggetti contattati.

Un primo aspetto riguarda la stratificazione territoriale dei dati. I dati evidenziano due aspetti: il primo riguarda una modesta dominanza dei casi localizzati in centro storico rispetto alla terraferma; il secondo evidenzia un orientamento dell'offerta ad affittare alloggi a canone concertato nelle aree semicentrali e periferiche del centro storico e della terraferma. Quest'ultimo aspetto appare di particolare interesse ed evidenzia pratiche di impiego del canone concertato in aree che generalmente non risentono delle tensioni abitative, in particolare le aree semicentrali e periferiche della terraferma.

Gli esiti dell'analisi dei canoni possono fornire, in parte, le ragioni di questi comportamenti. Infatti è proprio nelle aree centrali che la distanza fra gli affitti praticati e quelli di mercato sono più evidenti mentre gli unici segmenti di mercato che riflettono canoni concordati non distanti da quelli di mercato sono le aree semicentrali e periferiche. Si tratta di indicazioni che vanno assunte con una certa cautela e richiedono ulteriori approfondimenti, tuttavia forniscono un'indicazione circa il modesto impiego di questo strumento nelle aree dove la tensione abitativa è più evidente. Infine, l'ultimo elemento che emerge è correlato alla tipologia degli alloggi. L'analisi ha evidenziato che la maggior parte degli alloggi affittati con la modalità a canone concordato è di ampia metratura. Anche questa conclusione presenta un aspetto problematico, nella misura in cui, mentre la domanda tradizionalmente oggetto delle politiche abitative è riferibile a nuclei familiari di modeste dimensioni (anziani, single, giovani coppie), il dato che emerge evidenzierebbe un'offerta di beni non coerente con queste tipologie di domanda, con effetti limitativi rispetto alle potenzialità del canale concertato nei confronti di segmenti di domanda fortemente significativi.

Le indicazioni che emergono da questa prima analisi da un lato evidenziano che questo strumento presenta una stratificazione territoriale abbastanza omogenea, dall'altro che probabilmente si configura come strumento efficace nella soluzione del problema abitativo in aree dove i valori di mercato non risultano eccessivamente elevati. Tuttavia nelle aree centrali, soggette a maggior tensione abitativa, e per quanto riguarda le fasce sociali tradizionalmente soggette al disagio, questo strumento presenta alcuni limiti, e richiede il supporto di altre politiche di carattere più diretto.

2.3. Andamento delle procedure di sfratto nel Comune di Venezia

Il rapporto di collaborazione instaurato dall'Osservatorio Casa con il Tribunale e con l'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di

Venezia consente dal 2000 di fornire informazioni e dati puntuali e precisi riferiti all'universo degli sfratti.

L'Osservatorio Casa è in grado cioè di fornire un monitoraggio della consistenza e dell'andamento dei provvedimenti esecutivi (le domande di sfratto accolte dal giudice) articolati per motivo, (morosità e finita locazione) dei titoli in esecuzione, (i titoli esecutivi pervenuti all'ufficiale giudiziario per procedere all'esecuzione materiale dello sfratto) e degli sfratti eseguiti articolati per periodo e zona del comune.

La struttura dei dati che registra ingressi (titoli esecutivi) e uscite (sfratti eseguiti) e che consente quindi di avere sotto controllo la consistenza dell'emergenza abitativa, si è resa possibile in seguito alla "pulizia" della banca dati dell'UNEP dalle ripetizioni dello stesso titolo in esecuzione dovuto a reintegri e accessi successivi che spesso nel passato hanno sovrastimato il fenomeno.

Nel corso del 2001 il Tribunale di Venezia ha emesso complessivamente 436 provvedimenti di sfratto di cui il 53,9% per morosità e il 46,1% per finita locazione; rispetto al 2000 si registra un incremento di 119 unità pari al 37,5%.

Anche se riferito a soli due anni risulta particolarmente significativo, perché strettamente legato alle dinamiche elevate dei valori immobiliari, l'andamento degli sfratti emessi per morosità che fanno registrare una crescita del 57% contro un incremento del 20% di quelli per finita locazione.

Alla fine del 2001 i titoli in esecuzione attivi nel comune di Venezia ammontano a 428, il 62,4% nel centro storico e il 37,6% in terraferma. Rispetto all'anno precedente (31.12.2000) quando i titoli in esecuzione erano 377 si registra un incremento del 13,5% dovuto tutto alla terraferma che vede 161 sfratti, mentre nel centro storico si assiste ad una leggera contrazione da 294 a 267 anche se la consistenza relativa è più elevata visto il minor numero di alloggi in affitto rispetto alla terraferma.

Questo processo è il risultato dei nuovi titoli in esecuzione emessi dal 1.1.2001 al 31.12.2001 e degli sfratti eseguiti nello stesso periodo.

In base alla banca dati costituita nel 2000 dall'Osservatorio Casa, i provvedimenti di sfratto in esecuzione pervenuti nel corso del 2001 agli Ufficiali Giudiziari (che devono procedere all'esecuzione materiale dello sfratto con o senza forza pubblica) indicano per l'intero comune di Venezia l'ammontare di 346 nuovi titoli dei quali 179 nel centro storico e 167 nella terraferma; a questi sono da sommare quelli ancora esecutivi dal 31.12.2000, escluse quindi le reiterazioni cioè i successivi accessi degli Ufficiali Giudiziari nei casi in cui lo sfratto era stato rinviato per accordo, proroga, per assenza dell'inquilino, per resistenza ecc.

Gli sfratti eseguiti nel 2001 sono complessivamente 132, e la quota maggiore (73,5%) si riferisce al centro storico. Titoli in esecuzione e sfratti eseguiti nel corso del 2001 confermano come il fenomeno sia molto più incidente nel centro storico. Analizzando i dati per quartiere emerge come

Cannaregio e Castello siano i quartieri che registrano il maggior numero di provvedimenti in esecuzione nel centro storico, mentre in terraferma al primo posto c'è Marghera, seguito da il centro di Mestre con i quartieri Piave e San Lorenzo.

Tab. 18 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale di Venezia

Anno	Morosità		Finita Locazione		Totale	
	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

Fonte: elaborazione su dati Tribunale di Venezia.

Tab. 19 - Titoli in esecuzione e sfratti eseguiti nel Comune di Venezia

	Centro storico		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Titoli in esecuzione al 31.12.2000	294	78,0	83	22,0	377	100,0
Titoli del 31.12.2000 ancora in esecuzione al 31.12.2001	185	86,4	29	13,6	214	100,0
Nuovi titoli in esecuzione dal 1.1.2001 al 31.12.2001	179	51,7	167	48,3	346	100,0
Sfratti eseguiti nel corso del 2001	97	73,5	35	26,5	132	100,0
Titoli in esecuzione al 31.12.2001	267	62,4	161	37,6	428	100,0

Fonte: elaborazione su dati UNEP di Venezia.

Tab. 20a - Titoli in esecuzione in centro storico – anno 2001

Quartiere	v.a.	%
Cannaregio	46	25,7
Castello	36	20,1
Lido-Malamocco -Alberoni	23	12,8
Dorsoduro	18	10,1
Santa Croce	16	8,9
San Polo	15	8,4
San Marco	13	7,3
Murano	6	3,4
Giudecca	5	2,8
Burano	1	0,6
Totale centro storico	179	100,0

Fonte: elaborazione su dati UNEP di Venezia.

Tab.20b - Titoli in esecuzione nella terraferma – anno 2001

Quartiere	v.a.	%
Marghera	38	22,8
Piave 1866	30	18,0
Quartiere non dichiarato	26	15,6
S. Lorenzo - XXV Aprile	21	12,6
Carpenedo	15	9,0
Favaro	11	6,6
Chirignago, Gazzera	11	6,6
Zelarino	10	6,0
Terraglio	4	2,4
Malcontenta	1	0,6
Totale terraferma	167	100,0

Fonte: elaborazione su dati UNEP di Venezia.

3. Le politiche pubbliche

3.1. Il patrimonio pubblico

3.1.1. Consistenza del patrimonio residenziale pubblico

Al 30 settembre 2002 il patrimonio residenziale comunale, secondo l'Archivio dell'Assessorato Casa, consiste di 4.877 alloggi, di cui 4.601 occupati (il 94% dell'intero patrimonio). I rimanenti alloggi sono in fase di assegnazione, alloggi di servizio (e dunque anch'essi occupati) o alloggi soggetti a manutenzione o rimessa a reddito. Rispetto alla situazione al 31 dicembre 1999, il patrimonio residenziale del comune è cresciuto del 5,4% (in valori assoluti 250 alloggi in più nell'intero comune e specificatamente +70 alloggi nel centro storico, +12 nelle isole dell'estuario e +175 in terraferma). È invece leggermente diminuito il numero di alloggi Ater occupati (dai 6.058 del 1999 ai 6.001 del 2001). Complessivamente le famiglie assegnatarie di un alloggio comunale od Ater sono perciò 10.602 (pari all'8,2% di tutte le famiglie che abitano nel territorio comunale, prendendo come universo le abitazioni occupate continuativamente⁵). Per quanto riguarda la dimensione degli alloggi,

emerge che la composizione del patrimonio comunale non si è modificata sostanzialmente negli ultimi tre anni (circa un terzo degli alloggi occupati hanno una metratura compresa fra i 61 e i 75 mq, e oltre la metà è compresa nelle fasce di superficie inferiore e superiore: rispettivamente 46-60 mq. e 76-95 mq.). Ciò non si può dire per gli alloggi dell'Ater, in particolare per quelli che sorgono nel centro storico e nell'estuario: oltre ad una diminuzione della quota del patrimonio esistente in quest'area del territorio comunale (nel 1999 la quota era pari al 44% mentre nel 2002 si è ridotta al 41,8%) si è ridotta notevolmente la dimensione media degli alloggi (quelli sotto i 45 mq. sono passati dal 7,7% del totale al 13%; quelli compresi fra i 40 e i 60 mq. dal 23% al 32% mentre la quota di alloggi con superficie superiore ai 95 mq. si è dimezzata). Ciò rispecchia l'andamento della composizione dei nuclei familiari che vivono negli alloggi dell'Ater: le famiglie unipersonali sono passate dal 30% al 32% del totale (dal 34% al 35% nel centro storico ed estuario) mentre quelle con due componenti aggregano ora il 33% delle famiglie contro il 30% del 1999. Le famiglie assegnatarie di alloggi comunali sono invece mediamente più numerose, in particolare quelle che risiedono nel centro storico.

Tab. 21 - Alloggi comunali per quartiere e zona. Situazione al 30 settembre 2002

Quartiere e zona	Occupato	In fase di assegnazione	Altro*	Totale alloggi
S.Marco - S.Elena - Castello - Cannaregio	617	1	34	652
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca	955	3	96	1.054
Totale Centro storico	1.572	4	130	1.706
Lido - Malamocco - Alberoni	175	1	5	181
Pellestrina	92		5	97
Murano	224	2	36	262
Burano	74		4	78
Totale Estuario	565	3	50	618
Favaro Veneto	312	2	8	322
Carpenedo - Bissuola	623	3	8	634
Mestre centro	56		7	63
Cipressina - Zelarino - Trivignano	105		1	106
Chirignago - Gazzera	511	2	5	518
Marghera	696	2	46	744
Totale Terraferma	2.303	9	75	2.387
Fuori Comune	161		5	166
Totale alloggi	4.601	16	260	4.877

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Comprende gli alloggi in ristrutturazione, gli alloggi di servizio e altre tipologie di alloggi soggette attualmente a verifica.

Tab. 22 - Alloggi comunali occupati per superficie e zona

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale alloggi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq.	203	12,9	102	18,1	150	6,1	455	9,9
46-60 mq.	352	22,4	181	32,0	731	29,7	1.264	27,5
61-75 mq.	562	35,8	166	29,4	769	31,2	1.497	32,5
76-95 mq.	316	20,1	104	18,4	698	28,3	1.118	24,3
oltre 95 mq.	139	8,8	12	2,1	116	4,7	267	5,8
Totale	1.572	100,0	565	100,0	2.464	100,0	4.601	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Compresi gli alloggi fuori comune.

La differenza più notevole tra la situazione attuale e quella al 1999 riguarda però la fonti di reddito per le famiglie che hanno un alloggio del comune: nel 1999 quasi il 60% dichiarava di percepire esclusivamente redditi da pensione;

attualmente invece la percentuale che può contare solo su questo tipo di fonte è scesa al 38%. Di converso è aumentata la quota di famiglie che dichiarano di percepire redditi da più fonti di reddito.

Tab. 23 - Alloggi Ater occupati per superficie e zona

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq.	309	18,0	17	2,1	159	4,6	485	8,1
46-60 mq.	645	37,6	165	20,7	964	27,6	1.774	29,6
61-75 mq.	519	30,3	331	41,5	879	25,2	1.729	28,8
76-95 mq.	195	11,4	241	30,2	1120	32,1	1.556	25,9
oltre 95 mq.	46	2,7	43	5,4	368	10,5	457	7,6
Totale	1.714	100,0	797	100,0	3.490	100,0	6.001	100,0

Fonte: Ater di Venezia.

Tab. 24 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	485	30,9	156	27,6	717	29,1	1.358	29,5
2	501	31,9	185	32,7	814	33,0	1.500	32,6
3	345	21,9	119	21,1	519	21,1	983	21,4
4	181	11,5	66	11,7	267	10,8	514	11,2
5 e più	52	3,3	28	5,0	111	4,5	191	4,2
n.d.	8	0,5	11	1,9	36	1,5	55	1,2
Totale	1.572	100,0	565	100,0	2.464	100,0	4.601	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

Tab. 25 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per numero di componenti

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	694	40,5	190	23,8	1012	29,0	1.896	31,6
2	574	33,5	260	32,6	1157	33,2	1.991	33,2
3	263	15,3	177	22,2	710	20,3	1.150	19,2
4	123	7,2	104	13,0	403	11,5	630	10,5
5 e più	60	3,5	66	8,3	208	6,0	334	5,6
Totale	1.714	100,0	797	100,0	3.490	100,0	6.001	100,0

Fonte: Ater di Venezia.

Tab. 26 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia di reddito del nucleo

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	580	36,9	233	41,2	944	38,3	1.757	38,2
Dipendente	409	26,0	118	20,9	697	28,3	1.224	26,6
Autonomo	34	2,2	2	0,4	19	0,8	55	1,2
Nessun reddito*	101	6,4	30	5,3	199	8,1	330	7,2
Misto	448	28,5	182	32,2	605	24,6	1.235	26,8
Totale	1.572	100,0	565	100,0	2.464	100,0	4.601	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Inclusi i non dichiarati.

Tab. 27 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per tipologia di reddito del nucleo

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	853	49,8	323	40,5	1.364	39,1	2.540	42,3
Dipendente	331	19,3	176	22,1	863	24,7	1.370	22,8
Autonomo	29	1,7	24	3,0	44	1,3	97	1,6
Nessun reddito*	113	6,6	30	3,8	364	10,4	507	8,4
Misto	388	22,6	244	30,6	855	24,5	1.487	24,8
Totale	1.714	100,0	797	100,0	3.490	100,0	6.001	100,0

Fonte: Ater di Venezia.

* Inclusi i non dichiarati.

Tab. 28 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per reddito del nucleo

Importo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	57	3,6	15	2,7	22	0,9	94	2,0
Fino a 9 milioni	53	3,4	7	1,2	91	3,7	151	3,3
9-18 milioni	232	14,8	98	17,3	455	18,5	785	17,1
18-36 milioni	534	34,0	182	32,2	793	32,2	1.509	32,8
Oltre 36 milioni	652	41,5	240	42,5	923	37,5	1.815	39,4
n.d.	44	2,8	23	4,1	180	7,3	247	5,4
Totale	1.572	100,0	565	100,0	2.464	100,0	4.601	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

Tab. 29 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per reddito del nucleo

Importo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	94	5,5	21	2,6	288	8,3	403	6,7
Fino a 9 milioni	53	3,1	18	2,3	118	3,4	189	3,1
9-18 milioni	304	17,7	106	13,3	598	17,1	1.008	16,8
18-36 milioni	627	36,6	277	34,8	1.123	32,2	2.027	33,8
Oltre 36 milioni	617	36,0	366	45,9	1.287	36,9	2.270	37,8
dato non disponibile	19	1,1	9	1,1	76	2,2	104	1,7
Totale	1.714	100,0	797	100,0	3.490	100,0	6.001	100,0

Fonte: Ater di Venezia.

3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale: l'attività della Ma.Gest.Imm.

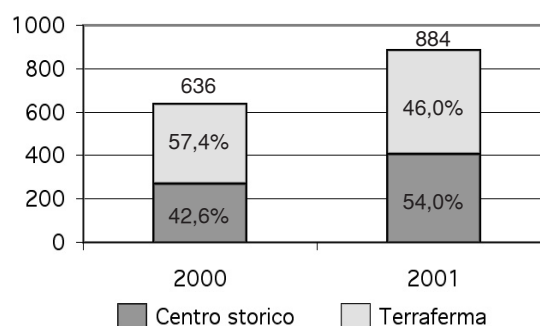
L'attività di manutenzione del patrimonio abitativo comunale, dal mese di marzo del 2000, è gestita dalla Ma.Gest.Imm., società collegata all'Edilveneziana.

Nel corso del 2001 il numero di interventi realizzati ha riguardato complessivamente 884 alloggi: 70 rimesse a reddito (cioè interventi su alloggi di risulta da riassegnare), e 814 interventi di manutenzione di varia natura (nei primi nove mesi del 2000 gli interventi conclusi erano stati complessivamente 636: 46 rimesse a reddito e 590 interventi di manutenzione).

La distribuzione degli interventi, complessivamente, si rivela piuttosto equilibrata (il 54% degli interventi conclusi ha interessato la terraferma, contro il 46% del centro storico) anche se considerando separatamente le sole rimesse a reddito si registra un rapporto più favorevole alla terraferma, dove si concentra il 57% degli interventi realizzati nel corso del 2001, contro il 43% del centro storico.

Si noti che, nel 2000, la distribuzione degli interventi era stata abbastanza simile per quanto riguarda le manutenzioni, mentre considerando le sole rimesse a reddito il rapporto era nettamente più a favore della terraferma (dove si era concentrato circa il 70% degli interventi realizzati).

Le richieste di intervento pervenute alla Società,

Graf. 12 - Interventi di manutenzione e di rimessa a reddito nelle due zone del territorio comunale. Anni 2000 e 2001

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

nel 2001, sono state circa 1350, con una diminuzione di circa 490 unità rispetto alle richieste pervenute nei primi 10 mesi di attività della società (marzo-dicembre 2000).

La spesa complessiva⁶, relativa agli interventi realizzati in questo periodo, è stata di circa 2 milioni 854 mila euro: quasi 1 milione 869 mila euro per interventi di manutenzione (compresi gli interventi su guasti), e circa 985 mila euro per interventi di rimessa a reddito.

Mediamente, la spesa per gli interventi di manutenzione è di circa 2.300 euro per alloggio, con differenze poco significative fra le due zone del territorio comunale.

⁶ Si intende la spesa complessiva, compresi gli importi relativi a lavori assegnati e non ancora fatturati.

Tab. 30 - Interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito conclusi nel periodo gennaio-dicembre 2001

Manutenzioni	Centro storico		Manutenzioni	Terraferma		Manutenzioni	Totale Comune	
	R.R.	Totali		R.R.	Totali		R.R.	Totali
377	30	407	437	40	477	814	70	884

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti).

Tab. 31 - Fatturato della Ma.Gest.Imm.* per tipologie di intervento. Anno 2001

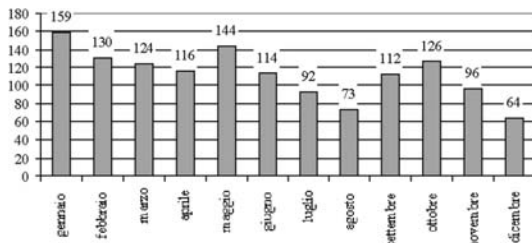
Tipi di intervento	Centro storico	Terraferma	Totale Comune
Manutenzioni**	808.421	1.060.459	1.868.880
Rimesse a reddito	316.729	668.853	985.582
Totale	1.125.150	1.729.312	2.854.462

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresa la spesa relativa a lavori assegnati e non fatturati.

** Compresi gli interventi su chiamata (guasti).

Diversa la situazione considerando gli interventi di rimessa a reddito per i quali (confermando una situazione già registrata lo scorso anno) le differenze sono invece più rilevanti: oltre 16.700 euro per alloggio in terraferma, contro circa 10.560 euro per alloggio in centro storico. La spesa complessiva è stata assorbita per il 60% dalla terraferma, mentre considerando le sole rimesse a reddito la terraferma assorbe una percentuale vicina al 67%, che scende al 56% della spesa con riferimento agli interventi di manutenzione.

Graf. 13 - Richieste d'intervento pervenute alla Società nell'anno 2001

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

Il confronto con i primi dieci mesi di attività della Ma.Gest.Imm. non evidenzia variazioni sostanziali, sia considerando l'ammontare complessivo della spesa e il numero di interventi realizzati, sia con riferimento alla distribuzione territoriale dell'attività, anche se relativamente alle rimesse a reddito il dato odierno fa registrare un riequilibrio rispetto alla situazione di un anno fa.

3.2. LA DOMANDA

3.2.1. Le domande di assegnazione di alloggi pubblici

Nel mese di dicembre 2001 si è chiuso l'ultimo bando per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Le domande presentate⁷ sono state 1.961, di cui 878 in centro storico e 979 in terraferma (104 non presentano il quartiere di residenza).

Rispetto al bando precedente si registra una diminuzione pari al 17,5% delle domande presentate, con una flessione maggiore nel centro storico ed estuario con 239 domande in meno (-21% in valori percentuali), solo in parte da imputare alla separazione del Cavallino dal territorio comunale⁸. Tenendo in considerazione il peso demografico delle due zone del territorio comunale facciamo notare che il centro storico esprime comunque un più forte disagio abitativo rispetto alla terraferma (le domande presentate per 1.000 nuclei familiari residenti sono, rispettivamente, 19,1 contro 14,0), anche se la riduzione rispetto al bando precedente è stata consistente proprio nell'area lagunare (vedi grafico).

Per quanto riguarda la composizione delle famiglie, è da evidenziare, rispetto al bando precedente, l'aumento del numero medio di componenti per nucleo, in particolare per la terraferma: le famiglie unipersonali sono diminuite di quattro punti percentuali (dal 37,6% al 33,5%) mentre la quota di quelle con 4 o più componenti è passata dal 12% del 1999 al 15% del 2001. Solo

⁷ Attualmente le pratiche inserite in archivio sono 1.846 su 1.961. La distribuzione territoriale dei richiedenti si basa dunque, per le 115 pratiche non ancora registrate, sul luogo di presentazione della domanda (gli Uffici di Venezia e di Mestre), che può non coincidere con la residenza anagrafica del richiedente.

⁸ Nel bando ERP 1999 le domande provenienti dal Cavallino erano state 37.

Tab. 32 - Bandi 1997, 1999 e 2001 per l'assegnazione di alloggi Erp: domande presentate per zone del territorio comunale

	v.a.	1997 %	v.a.	1999 %	v.a.	2001** %
Centro storico ed estuario	1.093	46,4	1.117	47,0	878	44,6
Terraferma	1.198	50,8	1.141	48,0	979	49,9
Altro*	67	2,8	120	5,0	104	5,5
Totale domande	2.358	100,0	2.378	100,0	1.961	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Si tratta di domande per le quali non è determinabile con certezza l'appartenenza alla zona del territorio comunale.

** Dati provvisori.

quando saranno disponibili tutti i dati si potrà approfondire questo aspetto; per ora l'ipotesi più probabile è che siano aumentate le domande da parte di famiglie straniere, con un numero medio di componenti maggiore di quelle italiane.

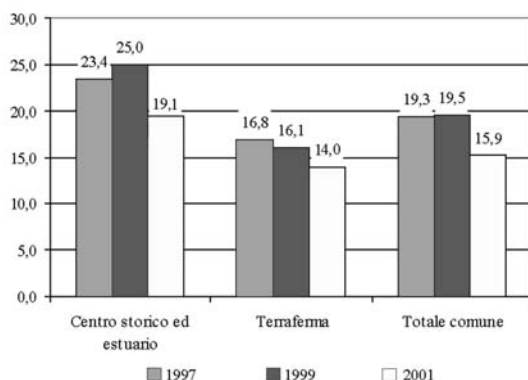
Tab. 33 - Bando Erp 2001: domande presentate per zona*

	Domande presentate v.a.	%
Centro Storico	709	36,0
Estuario	169	8,6
Terraferma	979	49,9
Fuori comune	2	0,3
n.d.	102	5,2
Totale comune	1.961	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Dati provvisori.

Graf. 14 - Bandi 1997, 1999 e 2001 per l'assegnazione di alloggi Erp: domande presentate per 1.000 nuclei residenti*



Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Le domande per le quali non è accertabile la zona di residenza del richiedente sono state localizzate in base al luogo di presentazione della domanda.

Tab. 34 - Bando Erp 2001: distribuzione delle domande per numero di componenti e per zona (valori percentuali)*

Numero componenti	Centro Storico	Estuario	Terraferma	Totale Comune
1	44,3	38,5	33,5	37,7
2	32,1	32,4	31,5	31,8
3	15,1	20,9	19,9	18,3
4 e più	8,4	8,1	15,1	12,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Dati provvisori.

3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti

Il Servizio di assistenza agli sfratti, attivo presso l'Assessorato Casa, ha ricevuto, nel corso dei primi otto mesi del 2002, 73 nuove domande di assistenza, di cui 51 dal centro storico ed estuario e 22 dalla terraferma.

I casi giunti a soluzione sono stati complessivamente 86 (27 in centro storico ed isole, e 59 in terraferma).

Al 31 agosto 2002 gli sfratti attivi ancora in carico erano dunque 463 (circa il 3% in meno rispetto alla situazione di inizio anno). Facciamo notare che la dinamica è stata molto diversa nelle due zone del comune: mentre in centro storico ed estuario le domande attive sono aumentate di 24 unità (+6,8%), in terraferma le domande attive si sono sensibilmente ridotte (-37 in valori assoluti e -30% in valori percentuali)⁹.

⁹ Anche nel corso del 2002 sono proseguite le verifiche sugli archivi e quindi alcuni casi che sono stati risolti d'ufficio si riferiscono a situazioni che in realtà avevano avuto soluzione – non comunicata all'Ufficio – in anni precedenti.

Tab. 35 - Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 agosto 2002 per zone del territorio comunale

	Centro storico e isole	Terraferma	Totale Comune
Domande attive al 31 dicembre 2001	353	123	476
Domande pervenute nel primo quadrimestre 2002	32	15	47
Casi risolti nel primo quadrimestre 2002*	13	25	38
Domande attive al 30 aprile 2002	372	113	485
Domande pervenute nel secondo quadrimestre 2002	19	7	26
Casi risolti nel secondo quadrimestre 2002*	14	34	48
Domande attive al 31 agosto 2002	377	86	463

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Compresi i casi considerati risolti d'ufficio a seguito delle verifiche condotte sugli archivi.

Tab. 36 - Gli sfratti assistibili risolti nel periodo 1 gennaio - 31 agosto 2002 per tipologia di soluzione e per zona

Tipologia di soluzione	Primo quadrimestre 2002			Secondo quadrimestre 2002			Totale periodo		
	C.St.	Terr.	Tot.	C.St.	Terr.	Tot.	C.St.	Terr.	Tot.
Assegnazione alloggio pubblico	8	6	14	12	8	20	20	14	34
Alloggio Uppl	0	6	6	0	2	2	0	8	8
Bonus	1	0	1	1	0	1	2	0	2
Soluzione in proprio/altro*	4	13	17	1	24	25	5	37	42
Totale	13	25	38	14	34	48	27	59	86

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi.

* Compresi i casi considerati risolti d'ufficio a seguito delle verifiche condotte sugli archivi.

Per quanto riguarda i casi risolti, nei primi due quadrimestri del 2002 tra i diversi tipi di sostegno ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti di rilascio, 34 casi hanno usufruito dell'assegnazione di alloggio pubblico, 8 (tutti in terraferma) sono stati ospitati in alloggi messi a disposizione dall'Uppi e 2 hanno avuto la concessione temporanea di specifici 'bonus' in mancanza di disponibilità di alloggi. I rimanenti 42 casi riguardano soluzioni in proprio o d'ufficio. Facciamo notare che la discrepanza con i dati forniti dal Tribunale di Venezia, in particolare per quanto riguarda il centro storico, sono probabilmente dovuti alla modalità differente di considerare l'evento "sfratto": mentre i dati del Tribunale considerano solo gli sfratti che hanno già avuto almeno un intervento dell'ufficiale giudiziario, il Servizio di assistenza del Comune accetta le domande a partire dalla sentenza del tribunale che fissa l'esecutività dello sfratto, quindi in un momento anteriore dell'iter. In effetti i casi assistiti dal Comune che ancora non hanno avuto alcun intervento dell'ufficiale giudiziario sono circa un centinaio.

3.3. L'OFFERTA

3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici

Nell'ultimo triennio le assegnazioni¹⁰ di alloggi pubblici sono state complessivamente 773, con un incremento notevole fra il 1999 e il 2000, seguito da una consistente riduzione fra il 2000 e il 2001. Nel rapporto fra le due zone del

territorio comunale si evidenzia che mentre la terraferma registra una crescita media annua vicina al 20%, il centro storico è soggetto ad un andamento molto più discontinuo, con una crescita straordinaria fra il 1999 e il 2000, seguita da una caduta altrettanto notevole fra il 2000 e il 2001.

Considerando tutte le assegnazioni effettuate nel triennio, comunque, si nota che nella città storica, confermando sostanzialmente la distribuzione registrata nel periodo precedente¹¹, si è concentrato circa il 55% delle assegnazioni complessive, contro il 45% della terraferma. Analizzando le diverse tipologie di assegnazione, ed in particolare operando una distinzione fra *nuove assegnazioni* e *altre assegnazioni* (per mobilità, piani di recupero, forze dell'ordine, ecc.), la situazione, però, si modifica in misura non irrilevante, poiché le assegnazioni di altro tipo incidono a livello comunale per quasi il 27% (il 30% in terraferma, il 21,6 nel centro storico). Con riferimento dunque al dato più significativo (in termini di *efficacia* di risposta alla domanda sociale), il triennio '99-2001 fa registrare complessivamente 665 *nuove assegnazioni*, con un picco di 296 assegnazioni nel 2000, anno in cui (grazie alla dimensione straordinaria dei programmi

¹⁰ Il riferimento è qui alle assegnazioni di alloggi pubblici nel loro complesso: comunali e Ater; Erp e non Erp, nuove assegnazioni e assegnazioni per mobilità.

¹¹ Nel precedente Rapporto Annuale si era analizzato il periodo 1997-2000, durante il quale le assegnazioni si erano distribuite per quasi il 56% nel centro storico, e per il rimanente 44% nella terraferma.

Tab. 37 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) nel triennio 1999-2001

	1999		2000		2001		Totale periodo	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	129	39,1	209	64,5	88	57,6	429	55,1
Terraferma	95	60,9	115	35,5	137	42,4	347	44,9
Totale comune	224	100,0	324	100,0	225	100,0	773	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

Tab. 38 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per tipologia di assegnazione. Anno 2001

	Centro storico	Terraferma	Totale Comune
Graduatoria generale	8	30	38
Bandi speciali	0	0	0
Bando OST*	3	11	14
Totale graduatorie	11	41	52
Emergenze sfratti	38	42	80
Emergenze diverse	11	13	24
Totale emergenze	49	55	104
Totale Erp	60	96	156
Canone libero	9	0	9
Comunità alloggio	0	0	0
Totale nuove assegnazioni	69	96	165
Mobilità	19	41	60
Riserva forze dell'ordine	0	0	0
Totale assegnazioni	88	137	225

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

* Il riferimento è al Bando Occupanti Senza Titolo approvato dalla Regione Veneto nel 1996.

Tab. 39 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici nell'ultimo triennio

	1999		2000		2001	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	114	55,9	196	66,2	69	41,8
Terraferma	90	44,1	100	33,8	96	58,2
Totale	204	100,0	296	100,0	165	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

di edilizia residenziale messi in cantiere negli anni precedenti) si è verificato il numero di assegnazioni più elevato dell'ultimo periodo. Nel 2001 si è registrata invece una contrazione piuttosto accentuata, che ha visto scendere il numero di nuove assegnazioni a valori vicini a quelli del 1997.

Considerando le due zone del territorio comunale si passa, negli ultimi anni, da una netta prevalenza delle assegnazioni in terraferma (che, nel '97, erano quasi il 68% delle assegnazioni totali), ad una prevalenza di nuove assegnazioni nel centro storico nel triennio '98-2000 (con percentuali variabili fra il 56,5% del 1998 e il 66,2% del 2000), per tornare poi ad un rapporto favorevole alla terraferma (dove nel 2001 si concentra oltre il 58% delle nuove assegnazioni).

Da segnalare come anche questo dato rifletta una situazione probabilmente 'eccezionale' che ha visto il completamento, nel periodo compreso fra il '98 e il 2000, di un programma di edilizia residenziale pubblica nel centro storico di dimensioni davvero notevoli, seguito nel 2001 da uno spostamento delle nuove disponibilità a netto favore della terraferma.¹²

Considerando le diverse tipologie di assegnazione nell'ultimo triennio si registra, a livello comunale, una caduta consistente delle assegnazioni per graduatoria cui fa riscontro una crescita molto

decisa delle assegnazioni per emergenza (le prime passano dal 55% al 31,5%, le seconde dal 37,5% al 63% sul totale delle assegnazioni). Considerando separatamente le due zone del territorio comunale gli andamenti riscontrati si confermano, ma con una accentuazione ancora più evidente nel centro storico, dove alla caduta delle assegnazioni per graduatoria (che passano dal 59% al 16% del totale delle assegnazioni) fa riscontro un balzo delle assegnazioni per emergenza, che nel 2001 rappresentano il 71% delle assegnazioni totali (senza contare che anche le assegnazioni a canone libero, che rappresentano qui un ulteriore 13% delle assegnazioni totali, sono di fatto assimilabili alle emergenze per sfratto).

I dati esposti mettono in luce come al diminuire della disponibilità di alloggi, nel centro storico, tenda ad aumentare la quota relativa alla tipologia di assegnazione per emergenza, ovvero come in un'area ad alta tensione abitativa (e dunque ad elevata *domanda emergenziale*) tendano ad essere penalizzate le modalità ordinarie di assegnazione per graduatoria.

¹² Si noti comunque come, sulla base delle previsioni relative alla conclusione degli interventi di edilizia residenziale in corso, per il biennio 2002-2003 sia ipotizzabile un ulteriore spostamento delle disponibilità a favore del centro storico.

Tab. 40 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) nel periodo gennaio-dicembre 2001 per zone e per tipologie di assegnazione

	Centro storico		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatorie	8	11,6	30	31,2	38	23,0
Bandi speciali OST	3	4,3	11	11,4	14	8,5
Bandi speciali	-	-	-	-	-	-
Totale graduatorie	11	16,0	41	42,6	52	31,5
Sfratti	38	55,1	42	43,8	80	48,5
Emergenze e casi sociali	11	15,9	13	13,5	24	14,5
Totale emergenze	49	71,0	55	57,3	104	63,0
Canone libero	9	13,0	-	-	9	5,5
Totale nuove assegnazioni	69	100,0	96	100,0	165	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

Tab. 41 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) nel triennio 1999-2001 per zone e per tipologie di assegnazione - Composizione percentuale

Tipologia di assegnazione	Centro storico			Terraferma			Totale Comune		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Graduatorie	59,0	46,3	16,0	50,0	45,5	42,7	55,0	46,0	31,5
Emergenze	27,3	30,8	71,0	50,0	51,1	57,3	37,5	37,4	63,0
Canone libero	13,6	22,9	13,0	-	3,3	-	7,5	16,5	5,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

Tab. 42 - Anno 2001: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) nel periodo gennaio-dicembre

	Alloggi comunali		Alloggi Ater		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	46	66,7	23	33,3	69	100,0
Terraferma	78	81,3	18	18,7	96	100,0
Totale comune	124	75,2	41	24,8	165	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

Tab. 43 - Anno 2002: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) nel periodo 1 gennaio- 31 agosto per zone e tipologie di assegnazione

	Centro storico		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatorie	4	12,9	64	70,3	68	55,7
Bandi speciali OST	3	9,7	4	4,4	7	5,7
Bandi speciali	-	-	-	-	-	-
Totale graduatorie		22,6		74,7	75	61,4
Sfratti	20	6,5	16	17,6	36	29,5
Emergenze e casi sociali	1	3,2	7	7,7	8	6,6
Totale emergenze		67,7		25,3		36,1
Canone libero	3	9,7	-	-	3	2,5
Totale nuove assegnazioni	31	100,0	91	100,0	122	100,0

Fonte: elaborazione dati Ufficio Assegnazioni.

Per valutare la provenienza delle disponibilità di alloggi nel triennio ci si può riferire alla distinzione operabile fra assegnazioni su alloggi Ater e assegnazioni su alloggi comunali, secondo la quale le prime sono passate fra il 1999 e il 2000 dal 29% al 13% sul totale delle assegnazioni, per risalire nel 2001 a valori vicini al 25%¹³.

Fra centro storico e terraferma, comunque, si assiste ad una netta inversione di tendenza rispetto all'anno precedente: nel 2000, infatti, le disponibilità dell'Ater si erano concentrate per oltre l'85% in terraferma, mentre nel 2001 le disponibilità trasmesse avevano interessato per circa il 57% il centro storico.

Aggiornando i dati ad agosto 2002, la situazione non si modifica in misura sostanziale: le nuove assegnazioni sono 122, 31 delle quali sono localizzate in centro storico, le rimanenti 91 in terraferma.

Rispetto ai tre anni precedenti si nota dunque una flessione che interessa in particolare il centro storico (dove si concentrano circa il 25% delle assegnazioni), risultato della ridotta disponibilità di offerta pubblica registrata nei primi 8 mesi del 2002; si noti comunque che, secondo le previsioni di consegna riportate nel paragrafo successivo la situazione potrebbe migliorare entro l'anno, riportando il numero di assegnazioni a livelli più elevati rispetto all'anno precedente.

Il confronto sulle tipologie di assegnazione evidenzia a livello comunale un'inversione di tendenza rispetto all'anno precedente: le assegnazioni per graduatoria crescono di ben trenta punti percentuali, mentre quelle per emergenza diminuiscono di 27 punti; distinguendo per zone si può notare come tale inversione sia addebitabile sostanzialmente ai

dati della terraferma, visto che nel centro storico il rapporto è ancora nettamente a favore delle 'emergenze' (con quasi il 68% delle assegnazioni totali).

La quota di assegnazioni su alloggi Ater aumenta ancora, e raggiunge circa il 38,5% delle assegnazioni complessive (contro il 61,5% degli alloggi comunali), senza differenze significative fra le due zone del territorio comunale.

Una riflessione specifica va compiuta rispetto a quell'ipotetico *indice di soddisfazione della domanda* derivabile dal peso delle domande *soddisfatte* (nell'intero periodo di validità della graduatoria, dunque dalla sua pubblicazione fino ad oggi) sul totale delle domande accolte.

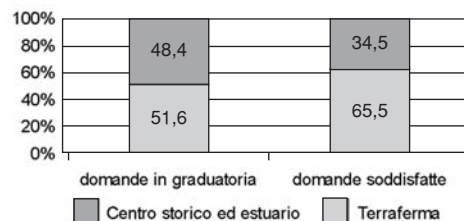
Considerando *tutte le assegnazioni*¹⁴ avvenute nel periodo considerato risulta che le domande cui ha corrisposto un'assegnazione risultano essere, complessivamente, 223, dunque all'incirca l'11% di tutte le *domande presenti nella graduatoria* comunale: il 65,5% delle assegnazioni riguarda domande provenienti dalla terraferma, mentre il 34,5% riguarda la città storica.

Distinguendo le domande presentate per zone del territorio comunale, il dato si modifica in misura significativa: in terraferma il peso delle domande soddisfatte sulle domande presentate si avvicina al 14,4%, in centro storico¹⁵ scende al 8,1%.

¹³ Anche se va sottolineato come la 'ripresa' dell'ultimo anno sia attribuibile più alla diminuzione delle assegnazioni totali che al maggior apporto delle disponibilità Ater (che infatti, fra il 2000 e il 2001 non subisce variazioni sostanziali, assestandosi attorno alle 40 unità).

¹⁴ Dunque non solo le assegnazioni 'per graduatoria', ma anche quelle 'per emergenza', purché riferite a domande presenti in graduatoria.

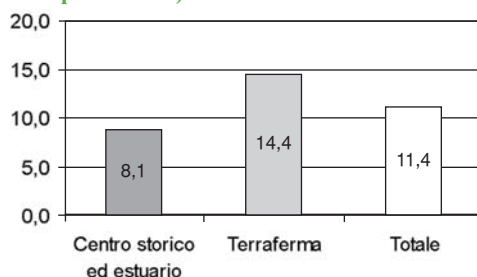
Graf. 15 - Bando 1999: provenienza territoriale delle domande in graduatoria e delle domande soddisfatte* al 31 agosto 2002 (composizione percentuale)



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

* Si considerano tutte le domande in graduatoria cui ha corrisposto un'assegnazione (o per graduatoria o per emergenza).

Graf. 16 - Bando 1999: Domande soddisfatte*/domande in graduatoria al 31 agosto 2002 (valori percentuali)



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni.

* Si considerano tutte le domande in graduatoria cui ha corrisposto un'assegnazione (o per graduatoria o per emergenza).

3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica

Il Monitor sui programmi comunali di edilizia residenziale, che considera tutti i nuovi interventi (di recupero, di nuova costruzione, o di acquisizione) destinati a dar luogo a disponibilità aggiuntive di edilizia pubblica (e non comprende, dunque, gli interventi di rimessa a reddito sugli alloggi di risulta, né gli interventi di manutenzione e recupero su alloggi pubblici già assegnati) fa registrare, nel corso del 2001, la conclusione di 4 interventi, per un totale di 110 alloggi: 6 in centro storico e 104 in terraferma. Rispetto a quanto rilevato gli scorsi anni si registra dunque un'ulteriore flessione delle *nuove disponibilità*, che è stata (in termini di alloggi) del 12% fra il 1999 e il 2000, e del 32% fra il 2000 e il 2001. Nel 2001 le disponibilità derivanti dai programmi comunali di edilizia residenziale hanno interessato quasi totalmente la terraferma, mentre per il centro storico si è registrata una caduta verticale delle realizzazioni (si ricordi che, al contrario, fra il 1999 e il 2000 era stato il dato relativo alla Terraferma che aveva fatto

¹⁵ Si tenga presente che questo dato è riferito ai soli Bandi Erp, e dunque non tiene conto delle assegnazioni per emergenza abitativa (sfratti e altro) relative a domande non presenti in graduatoria che, come rilevato in precedenza, soprattutto in centro storico, rappresentano una quota non trascurabile delle assegnazioni totali.

Tab. 44 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel triennio 1999-2001

	Numero alloggi		
	1999	2000	2001
Centro storico	115	127	6
Estuario	9	10	0
Terraferma	60	25	104
Totale Comune	184	162	110

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse.

Tab. 45 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel triennio 1999-2001

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
Interventi conclusi nel 1999				
1. Giudecca Area Fregnan	CS	38	Legge Speciale	8.900
2. Castello S.M.Ausiliatrice	CS	20	Legge Speciale	6.500
3. Chirignago via Zolli	T	60	Bilancio Comunale	14.520
4. Giudecca Granari 2° lotto	CS	36	Edilizia Sperimentale	6.250
5. Murano San Cipriano	E	9	Legge Speciale	1.650
6. Dorsoduro 7 Camini	CS	21	Edilizia Sperimentale	3.800
Totale alloggi		184		
Interventi conclusi nel 2000				
1. S.Erasmo	E	10	Comune/Cer/Regione	1.500
2. Dorsoduro rio Nuovo	CS	8	Legge Speciale	2.700
3. Castello S.Anna 1° lotto	CS	48	Legge Speciale	10.750
4. Cipressina via Ciardi	T	25	Comune/Cer/Regione	3.758
5. Giudecca Granari 1° lotto	CS	31	Edilizia Sperimentale	6.750
6. Cannaregio ex Saffa	CS	40	Legge Speciale	11.950
Totale alloggi		162		
Interventi conclusi nel 2001				
1. Dorsoduro 1204	CS	3	Legge Speciale	910
2. Giudecca 259	CS	3		
3. Ca'Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	15.722
4. Via Mancini	T	20	Comune/Cer/Regione	2.688
Totale alloggi		110		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse.

* In milioni di lire.

registrare la caduta più consistente).

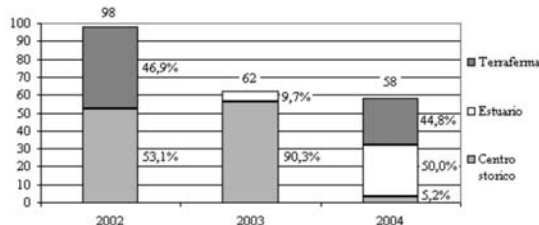
Si tenga presente che, ancora una volta, questo dato non riflette la reale distribuzione degli investimenti: a fine 2001 il programma comunale di edilizia residenziale contava complessivamente 14 interventi in corso, in diverse fasi di attuazione, 12 dei quali fra centro storico ed isole, solo due in terraferma; in termini di alloggi le disponibilità previste si concentrano per circa il 44% nella città storica, contro il 28% della terraferma e dell'estuario.

Rispetto alle valutazioni svolte nel precedente rapporto Annuale si conferma sia l'importanza della Legge Speciale per quanto riguarda il finanziamento degli interventi in corso nel centro storico, sia la constatazione che i programmi attuali, in assenza di nuovi progetti, sono sostanzialmente destinati ad esaurirsi nel giro di un paio d'anni.

In particolare nel triennio 2002-2004, con riferimento alle attuali ipotesi di conclusione degli

interventi¹⁶, le previsioni relative alle nuove disponibilità passerebbero dai 98 alloggi del 2002,

Grafico 17 - Programmi comunali di edilizia residenziale in corso*: nuove disponibilità previste nel triennio 2002-2004



Fonte: elaborazione su dati fonti diverse.

* Si intendono 'in corso' tutti gli interventi previsti nei programmi (anche se a diversi stati di avanzamento), ad esclusione dell'intervento 'Murano-Conterie' per il quale al momento non è possibile avanzare previsioni di consegna.

¹⁶ Ad esclusione, dunque, di quegli interventi (come quello di Murano Conterie) per i quali, al momento, non è ipotizzabile avanzare previsioni di consegna.

Tab. 46 - Programmi comunali di edilizia residenziale. Interventi in corso*: numero di alloggi per zone del territorio comunale (dicembre 2001)

Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale
n° alloggi	%	n° alloggi	%	n° alloggi	%	n° alloggi
111	43,7	71	28,0	72	28,3	254

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse.

* Si intendono 'in corso' tutti gli interventi previsti nei programmi, anche se a diversi stati di avanzamento.

Tab. 47 - Programmi comunali di edilizia residenziale. Stato d'avanzamento e previsioni di consegna degli interventi in corso* (dicembre 2001)

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Importo (in milioni di lire)	Stato Avanzamento **	Previsione Consegna **
1. Castello 2483	CS	3			Concluso/Consegnato	2002
2. Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	8.118	Concluso/Consegnato	2002
3. SS.Cosma e Damiano***	CS	25	Edilizia Sperimentale	10.000	Concluso	2002
4. S.Polo Carampane	CS	17	Legge Speciale	7.300	Cantiere in corso	2002
5. Cannaregio Calle del Cristo	CS	7	Legge Speciale	1.522	Cantiere in corso	2002
6. Castello S.Anna compl. 1° lotto	CS	22	Legge Speciale	3.300	Cantiere in corso	2003
7. Castello S.Anna 1° lotto - 2° stralcio	CS	34	Legge Speciale	11.530	Cantiere in corso	2003
8. Murano ex Agostiniane****	E	6	Comune/Cer/Regione	296	Cantiere in corso	2003
9. Ex Materna Bellini Mazzorbo	E	4	Legge Speciale	1.100	Progettazione in corso	2004
10. Lido via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	3.547	Variante di progetto in corso	2004
11. Progetto Unisco Cannaregio 792	CS	3			Inizio lavori 2003	2004
12. Murano Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	1.150	Inizio lavori 2003	2004
13. Bissuola PRU C219	T	26	Accordo di Programma	5500	Appaltato	2004
14. Murano Conterie	E	36	Comune/Cer/Regione	5.680		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse.

* Si intendono 'in corso' tutti gli interventi previsti nei programmi, anche se a diversi stati di avanzamento.

** Stato d'avanzamento e previsioni consegna aggiornati ad agosto 2002.

*** Compresi gli alloggi da destinare a categorie artigiane.

**** Si considerano solo le nuove disponibilità previste a conclusione dell'intervento di riqualificazione in corso.

ai 62 del 2003, ai 58 del 2004, con una distribuzione notevolmente discontinua fra le zone del territorio comunale: il centro storico assorbe il 53% delle disponibilità nel 2002, (il 47% si trova in terraferma), addirittura il 90% nel 2003, mentre nel 2004 le nuove disponibilità interesserebbero quasi esclusivamente l'estuario (con il 45%) e la terraferma (con un ulteriore 50%).

Rispetto a questo quadro, come già notato, mentre l'approvazione della variante di PRG di terraferma (e la conseguente individuazione delle nuove aree per l'edilizia residenziale pubblica) consente di ipotizzare a breve termine l'avvio di nuovi programmi abitativi, per il centro storico la situazione appare più critica, sia per le modalità che per i tempi che gli interventi in quest'area richiedono.

Per quanto riguarda i programmi dell'Ater il 2001 ha visto la conclusione di un intervento (di 31 alloggi) in terraferma.

Per la fine del 2002 è prevista la conclusione di altri due interventi: uno in terraferma (per 46 alloggi), ed uno in centro storico (per 26 alloggi).

I programmi attualmente in corso, sulla base del Piano Poliennale¹⁷ di Intervento 2002, prevedono altri 6 interventi, già programmati, per 156 alloggi complessivi: 35 in centro storico, 10 nell'estuario, e 111 in terraferma. Oltre a questi, sono previsti altre due interventi di 'nuova programmazione': uno di manutenzione straordinaria di 102 alloggi in terraferma, ed uno relativo alla costruzione di 150 alloggi da 'locare o da vendere'¹⁸.

Le informazioni di cui al momento si dispone in merito agli interventi previsti nei programmi, al loro tipo di collocazione sul mercato, alle fonti finanziarie ecc., attualmente non consentono di avanzare previsioni riguardo alle future disponibilità di edilizia pubblica derivanti dai programmi Ater.

3.4. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attualmente attivi nel nostro comune sono di due tipi: quelli derivanti dalla disciplina prevista dalle deliberazioni comunali (D.G.C. 391/2001 ex 364/'98), 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 fondo nazionale (che viene ripartito fra le Regioni), ed una successiva ripartizione fra i comuni ad opera delle singole Regioni; a questa disponibilità, che viene definita in sede di Legge Finanziaria, si sommano poi le eventuali integrazioni ad opera delle Regioni e dei Comuni.

3.4.1 I contributi comunali

Al 30 settembre 2002 il Comune stava fornendo assistenza, con l'erogazione di un contributo, a 370 famiglie. Al 31 dicembre dell'anno precedente le famiglie in carico all'amministrazione comunale erano invece 663.

La forte riduzione del numero di contributi erogati e anche dell'importo medio per contributo è dovuto al fatto che si sta gradualmente avviando una progressiva unificazione dei due regimi di contributo all'affitto (comunale e nazionale), con un graduale spostamento degli utilizzatori del contributo comunale all'interno del regime previsto dalla L.431/'98. In questa prospettiva, alla scadenza dei due anni (termine previsto per la concessione dei contributi comunali

¹⁷ Piano Poliennale di Intervento, Ater di Venezia, ottobre 2002.

¹⁸ Ater di Venezia, Programma di Attività dell'Azienda, Scheda del Comune di Venezia, ottobre 2002.

Tab. 48 - Programma Ater di edilizia residenziale – Interventi in corso*

Intervento	Zona	N° alloggi	Finanziamento	Importo (in euro)	Stato d'avanzamento	Consegna
1. Chirignago via Montessori 2° lotto	T	31	L.67/'88	1.280.657	Concluso/ Consegnato	2001
2. Altobello 1° lotto	T	46	L.457/'78		Concluso	2002
3. Giudecca Campo Marte 1° lotto	CS	26	L.457/'78	2.929.492	Concluso	2002
4. Giudecca Campo Marte 2° lotto	CS	35		4.000.000	Programmato	n.d.
5. via Monteverdi 1	T	9		500.000	Programmato	n.d.
6. Catene	T	31		2.300.000		
7. Murano Conterie	E	10		1.200.000	Programmato	n.d.
8. Zelarino	T	36		3.700.000		n.d.
9. Ca' Emiliani**	T	34		3.867.229	Programmato	n.d.
10. Altobello 'Nave 1'	T			1.000.000	Nuova programmazione	n.d.
11. Vari		150		15.000.000	Nuova programmazione	n.d.

Fonte: Ater di Venezia.

* Situazione aggiornata a fine 2002, sulla base del Piano Poliennale di Intervento, ottobre 2002.

** Acquisto di fabbricato per n. 34 alloggi e 30 autorimesse.

Tab. 49 - I contributi comunali attivi al 30.09.02

	Dal 01.01.01 al 31.12.01		Dal 01.01.02 al 30.09.02		var. %
	contributi	importo*	contributi	importo*	
S. Marco - S. Elena - Castello - Cannaregio	60	125.591	21	15.200	-65,0
Dorsoduro - S. Croce - S.Polo - Giudecca	38	67.337	24	15.062	-36,8
Totale Centro storico	98	192.929	45	30.262	-54,1
Lido - Malamocco - Alberoni	23	36.989	4	2.245	-82,6
Pellestrina - S.Piero in Volta	-	-	-	-	-
Murano	4	4.683	1	217	-75,0
Burano	4	7.847	3	1.232	-25,0
Totale estuario	31	49.519	8	3.694	-74,2
Favaro Veneto	46	102.225	29	18.269	-37,0
Carpenedo - Bissuola	111	225.439	57	34.737	-48,6
Terraglio - S.Lorenzo - XXV aprile - Piave 1865	217	460.545	129	81.888	-40,6
Cipressina - Zelarino - Trivignano	50	93.684	30	15.616	-40,0
Chirignago - Gazzera	35	64.352	24	16.202	-31,4
Marghera - Catene - Malcontenta	75	168.215	48	29.915	-36,0
Totale terraferma	534	1.114.460	317	196.626	-40,6
Totale Comune	663	1.356.907	370	230.582	-44,2

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi.

* Riferito ai contributi erogati nell'intero anno.

dalle specifiche Deliberazioni), non si è provveduto al rinnovo della concessione del contributo, determinando così la riduzione rilevata sia del numero di contributi che degli importi erogati.

- a fronte della drastica riduzione dei contributi nazionali/regionali (che si sono più che dimezzati fra il 2000 e il 2001, passando dai 5 miliardi e 700 milioni ai 2 miliardi e 677 milioni di lire), - per poter far fronte alla richiesta proveniente dalla cittadinanza, contribuendo per quasi il 38% all'ammontare della spesa complessiva.

Tab. 50 - Contributi regionali all'affitto L. 431/98. Anno 2001*

	Domande presentate e accolte		di cui con contributo zero		Spesa prevista* (in euro)
	v.a.	%	v.a.	%	
S.Marco - S.Elena - Castello - Cannaregio	221	17,6	24	10,9	380.726
Dorsoduro - S.Croce - S.Polo - Giudecca	143	11,4	20	14,0	245.601
Totale centro storico	364	29,0	44	12,1	626.327
Lido - Malamocco - Alberoni	44	3,5	6	13,6	84.453
Murano	7	0,6	1	14,3	14.549
Burano	2	0,2	1	50,0	396
Treporti	10	0,8	2	20,0	11.590
Totale estuario	63	5,0	10	15,9	110.988
Favaro Veneto	87	6,9	17	19,5	138.097
Mestre centro	736	58,7	60	8,2	1.326.206
Marghera - Catene - Malcontenta	3	0,2	0	0,0	6.722
Cipressina - Zelarino - Trivignano	1	0,1	1	100,0	
Totale terraferma	827	65,9	78	9,4	1.471.025
Totale Comune	1.254	100,0	132	10,5	2.208.341

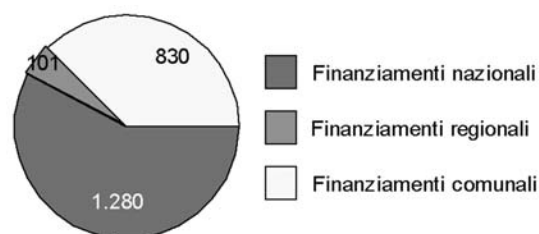
Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi.

* Effettivamente sono stati erogati contributi per 2 milioni 211 mila euro.

3.4.2 I contributi L.431/98

L'ultimo bando per il contributo all'affitto finanziato con il fondo nazionale istituito dalla L.431/98 si è chiuso il 30 novembre del 2001. Hanno presentato la domanda per il contributo 1.254 famiglie, di cui quasi i due terzi risiedono in terraferma, il 29% in centro storico e solo il 5% nelle isole dell'estuario. Complessivamente sono stati erogati contributi per 2,211 milioni di euro.

Si noti che l'Amministrazione comunale ha dovuto affrontare una consistente integrazione del fabbisogno finanziario del fondo per l'affitto

Graf. 18 - L.431/98: spesa per contributi all'affitto per fonti di finanziamento. Anno 2001 (in migliaia di euro)

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi.

3.5. I CONTRIBUTI PER L'ACQUISTO E PER IL RECUPERO

3.5.1. I contributi della legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico

Nel corso del 2001 è stato pubblicato il sesto bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa¹⁹, a cui hanno partecipato 913 nuclei familiari (già costituiti o di prossima costituzione). Le domande ammesse in graduatoria sono state 752 (l'82,4% di quelle presentate) suddivise quasi equamente tra la fascia A (giovani coppie)²⁰ e la fascia B (altri nuclei).

Lo stanziamento complessivo per questo tipo di finanziamento ammontava a 9 miliardi di lire, di cui 7 miliardi destinati ai contributi per le giovani coppie e i rimanenti 2 miliardi per i contributi agli altri nuclei.

Le domande alle quali è stato possibile concedere il finanziamento, fino ad esaurimento del fondo, sono state 118 (92 per la fascia A e 26 per la fascia B). Solo uno dei richiedenti ha rinunciato fino ad oggi al contributo²¹. Il "tasso di soddisfacimento", inteso come il rapporto tra le domande finanziate e le domande ammesse in graduatoria è stato pari al 22,6% per le giovani coppie e del 5,1% nel caso degli altri nuclei. Il finanziamento medio, per entrambe le fasce, si è attestato intorno ai 75 milioni di lire (precisamente 75,8 milioni per la fascia A e 75,2 milioni per la fascia B).

Dal punto di vista anagrafico i richiedenti, per le giovani coppie, hanno meno di 30 anni nel 41% dei casi (nel bando precedente questa fascia d'età aggregava la metà esatta dei

richiedenti), per i 43% tra i 30 e i 35 anni, mentre il rimanente 15% ha una età compresa tra i 35 e i 40 anni. I richiedenti per gli altri nuclei invece rientrano per i 2/3 nella fascia d'età degli ultraquarantenni (si tenga presente che il limite d'età per rientrare nella fascia A è di 40 anni e che i richiedenti al di sotto di questa età fanno spesso parte di una giovane coppia).

Per quanto riguarda la situazione reddituale, notiamo che oltre il 71% dei richiedenti percepisce redditi da lavoro dipendente. Il lavoro autonomo è l'unica fonte di reddito per il 12% delle giovani coppie e per il 7,7% degli altri nuclei (rispetto al bando precedente la percentuale di richiedenti per lo stesso tipo di fonte economica si è più che dimezzato). Tra tutti i richiedenti che hanno ottenuto il finanziamento, il 28% ha dichiarato condizioni di disagio abitativo (specificatamente il 16% abita in alloggi antighenici o soggetti ad acqua alta e il 12% ha uno sfratto esecutivo).

¹⁹ Per abitazioni ubicate in Centro storico o nell'estuario. Nel 2002 si è aperto il primo bando per i contributi per l'acquisto della prima casa in Terraferma.

²⁰ Per giovani coppie si intendono: 1) coppie di nuova formazione (che hanno contratto matrimonio negli ultimi 5 anni); 2) giovani coppie che si impegnano a contrarre matrimonio entro 6 mesi dal rogito; 3) convivenze anagraficamente accertabili di almeno un anno.

²¹ Il meccanismo di finanziamento prevede che il beneficiario del contributo ha 120 giorni di tempo, a decorrere dalla data di comunicazione della collocazione in posizione finanziabile, per documentare l'acquisto dell'immobile o per rinunciare al finanziamento. In caso contrario decade dalla graduatoria e al suo posto subentra il primo escluso. Il bando è, per questo motivo, permanente e rimane aperto fino al completo esaurimento del fondo stanziato.

Tab. 51 - Bandi Legge Speciale 1995-2001 per l'acquisto della prima casa: domande presentate ed ammesse in graduatoria

Bando	Stanziamenti (in miliardi di lire)		Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	%	Domande finanziate	
	Fascia A	Fascia B				Fascia A	Fascia B
1995	3,5	3,5	1.953	1.752	89,7	65	66
1997	10	10	541	477	88,2	280	259
1998	6	4	1.404	1.239	88,2	75	50
1999	14	6	868	761	87,7	175	75
2001	7	2	913	752	82,4	92	26
Totale	40,5	25,5	5.679	4.981	87,7	687	476

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

Tab. 52 - Legge Speciale - Bando 2001 prima casa: domande presentate e finanziate per tipologia dei richiedenti

	Fondi impegnati*	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	Domande finanziate	Utilizzatori contributo	Rinunciatori contributo
Fascia A: giovani coppie	7.000	407	356	92	92	0
Fascia B: altri nuclei	2.000	506	396	26	25	1
Totale	9.000	913	752	118	117	1

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* In milioni di lire.

Tab. 53 - Legge Speciale - Bando 2001 prima casa: domande finanziate per classi d'età

	Fascia A		Fascia B		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
< 30 Anni	38	41,3	2	7,7	40	33,9
30-35 Anni	40	43,5	3	11,5	43	36,4
35-40 Anni	14	15,2	4	15,4	18	15,3
> 40 Anni	0	0,0	17*	65,4	17	14,4
Totale	92	100,0	26	100,0	118	100,0

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* Tra cui una rinuncia.

Tab. 54 - Legge Speciale - Bando 2001 prima casa: domande finanziate per tipologia dei richiedenti e fasce di reddito

	Fascia A		Fascia B		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 40 milioni	87	94,6	24*	92,3	111	94,1
40 - 50 milioni	3	3,3	2	7,7	5	4,2
50 - 60 milioni	2	2,2	0	0,0	2	1,7
60 - 80 milioni	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Totale	92	100,0	26	100,0	118	100,0

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* Tra cui una rinuncia.

Tab. 55 - Legge Speciale - Bando 2001 prima casa: domande finanziate per tipologia dei richiedenti e tipo di reddito

	Fascia A		Fascia B		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Da lavoro dipendente	64	69,6	20*	76,9	84	71,2
Da lavoro autonomo	11	12,0	2	7,7	13	11,0
Misto	17	18,5	4	15,4	21	17,8
Totale	92	100,0	26	100,0	118	100,0

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* Tra cui una rinuncia.

Tab. 56 - Legge Speciale - Bando 2001 prima casa: soggetti finanziati in condizioni di disagio abitativo

	Domande finanziate
Abitazioni con piano di calpestio inf. a 1.60 m sul livello del mare	9
Alloggio antighetto	9
Coabitazione con altro nucleo	0
Presenza barriere architettoniche	1
Sfratto esecutivo	14
Totale	33

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

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

Nel 2001 (con scadenza il 15 dicembre) si è aperto il Bando per il contributo all'acquisto della prima casa in terraferma per giovani coppie (fascia A) e sfrattati (fascia B) con redditi non superiori a 76 milioni di lire, per un finanziamento complessivo di 5 miliardi di lire. Il bando prevedeva l'erogazione di 100 contributi in conto capitale per un importo pari a

25.823 euro (50 milioni di lire) a contributo. I contributi erano equamente divisi tra due fasce: 50 contributi per la graduatoria sfrattati e 50 per quella riservata alle coppie di nuova formazione (giovani coppie, convivenze). Le domande presentate sono state complessivamente 561: 547 giovani coppie e 14 richiedenti sottoposti a sfratto: grazie alla possibilità di compensazione prevista fra le due graduatorie le domande finanziabili sono diventate, rispettivamente, 86 e 14.

Tab. 57 - Contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma: domande presentate e contributi erogati al 30 settembre 2002

	Domande presentate	Domande finanziabili	Contributi erogati	Casi negativi
Fascia A	547	86	53	15
Fascia B	14	14	5	3
Totale	561	100	58	18

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi.

* Comprensivi sia delle rinunce, sia dei casi per i quali si è verificata la mancanza dei requisiti previsti.

A fine settembre 2002, mentre è in corso la verifica sulle domande pervenute, fra le 100 domande finanziabili si erano riscontrati 18 casi 'negativi', comprensivi sia delle rinunce, sia dei casi per i quali non sussistevano i requisiti previsti.

Al momento si sta dunque procedendo attraverso un meccanismo di recupero delle domande in graduatoria.

3.5.3. I contributi della legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico

Il 30 marzo 2002 si è chiuso il 13° Bando per la concessione di contributi per il recupero ed il restauro di fabbricati nel centro storico.

La somma prevista per contributi in conto capitale era pari complessivamente a 14,177 milioni di euro, da suddividersi tra richiedenti privati (13.227.000 euro) ed enti (950.000 euro). Sono state presentate richieste per interventi su 666 fabbricati per complessive 2.109 unità immobiliari da parte dei privati e su 19 fabbricati (e 61 unità immobiliari) da parte di enti. Le domande in conto interessi hanno invece riguardato 194 alloggi, tutti di proprietà di privati. Gli interventi finanziati in conto capitale sono stati 171 (di cui 165 provenienti dalla domanda privata e 6 da parte di enti) e hanno interessato 567 unità immobiliari. È il minor numero di interventi finanziati degli ultimi anni, in parte a causa della riduzione dell'impegno finanziario (il più basso degli ultimi quattro bandi) e in

parte per l'aumento dell'importo medio erogato per intervento.

I tassi di soddisfacimento, ossia il rapporto tra le domande finanziate e le domande presentate, sono stati rispettivamente del 25% per i privati e del 32% per gli enti per i finanziamenti in conto capitale e del 34% per i finanziamenti in conto interessi. L'importo medio erogato per unità immobiliare è stato di 24.631 euro per i privati e di 31.667 euro per gli enti.

In centro storico sono ubicati oltre i tre quarti degli alloggi privati che hanno ottenuto finanziamenti – sia in conto capitale sia in conto interessi – e la totalità dei fabbricati degli enti. Gli interventi di recupero finanziati in conto capitale riguardano per un quinto alloggi vuoti (rispettivamente il 17% ed il 41% per privati ed enti), mentre la percentuale sale al 74% per gli interventi in conto interessi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, il 17% ha dichiarato di voler utilizzare l'alloggio per la locazione mentre il 78% come residenza principale.

Con il 13° bando sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo e con due graduatorie da hoc, anche interventi su ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria sono state presentate 9 richieste, tutte finanziate, per un valore complessivo di oltre 91 mila euro (10.122 euro in media per intervento). Per interventi sugli ascensori sono state invece presentate 24 domande. Di queste ne sono state finanziate 13, che hanno comportato l'impegno di quasi 400 mila euro (in media 30.635 euro per domanda).

Tab. 58 - Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati in conto capitale e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Contributi*	Interventi	Importo medio per intervento*
1	1985	1.760	66	26,7
2	1987	8.583	289	29,7
3	1989	5.854	156	37,5
4	1990	4.766	117	40,7
5	1992	4.286	111	38,6
6	1993	9.374	199	47,1
7	1994	8.522	231	36,9
8	1996	17.953	314	57,2
9	1997	12.672	209	60,6
10	1998	16.991	220	77,2
11	2000	14.203	181	78,5
12	2001	14.203	199	71,4
13	2002	14.177	171	82,9
Totale		134.632	2.463	54,7

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* In migliaia di euro.

Tab. 59 - Legge Speciale - Bando 2002 per il recupero: stanziamenti impegnati in conto capitale e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Contributi*			Interventi
		Privati	Enti	Totale	
13	2002	13.226.965,58	950.000,00	14.176.965,58	171

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* In euro.

Tab. 60 - Legge Speciale - Bando 2001 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia di contributo

	Conto Capitale				Conto Interessi
	Privati		Enti		Unità immobiliari
	Fabbricati	Unità immobiliari	Fabbricati	Unità immobiliari	
Domande presentate	666	2.109	19	61	194
Domande escluse	86	-	3	-	18
Domande finanziate	165	537	6	30	65

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

Tab. 61 - Legge Speciale - Bando 2001 per il recupero: domande finanziate per tipologia di contributo e per quartiere

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	72	43,6	3	50,0	27	41,5
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	53	32,1	3	50,0	24	36,9
Lido	14	8,5	0	0,0	3	4,6
Pellestrina	15	9,1	0	0,0	4	6,2
Murano	6	3,6	0	0,0	4	6,2
Burano	5	3,0	0	0,0	3	4,6
Totale comune	165	100,0	6	100,0	65	100,0

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

Tab. 62 - Legge Speciale - Bando 2001 per il recupero: domande finanziate per tipologia del contributo e utilizzo alloggi

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati*		Enti*		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
Alloggi vuoti	86	16,8	12	41,4	48	73,8
Alloggi già utilizzati	425	83,2	17	58,6	17	26,2
Totale alloggi	511	100,0	29	100,0	65	100,0

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* Dati parziali.

Tab. 63 - Legge Speciale - Bando 2002 per il recupero: graduatorie servoscala e ascensore

	Domande presentate		Domande finanziate	
	n. domande	importo richiesto*	n. domande	importo erogato*
Servoscala	9	113.877	9	91.102
Ascensori	24	921.340	13	398.250
Totale	33	1.035.217	22	489.352

Fonte: elaborazione su dati Ufficio contributi Legge Speciale.

* In euro.

PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI

L'analisi dei valori del centro storico e della terraferma forniscono dati quantitativi e informazioni circa l'articolazione del mercato immobiliare locale. Tuttavia, la disponibilità di mobilità da parte della domanda suggerisce di allargare l'analisi alle altre città capoluogo del Veneto e più in generale alle principali città italiane. L'obiettivo è di verificare se i valori immobiliari di Venezia, in particolare del centro storico, rappresentano un caso anomalo nel panorama regionale e nazionale, e se esistono caratteri di omogeneità fra i mercati del centro storico, la terraferma e le altre città analizzate. A questo scopo, l'analisi si concentra su due temi:

- il confronto fra i valori di mercato del 2002 per gli immobili nuovi localizzati nelle aree centrali e semicentrali delle città oggetto di analisi;
- l'analisi dell'andamento dei valori nel periodo compreso tra il 1999 e il 2002.

I dati impiegati per le elaborazioni sono quelli relativi al primo semestre del quadriennio 1999-2002 del Consulente Immobiliare, l'unica fonte ufficiale che riporta le quotazioni di mercato relative a tutte le città oggetto di analisi con riferimento ai sottomercati del centro e del semicentro.

Gli elementi per un confronto a livello regionale

Il primo livello di analisi ha riguardato le principali città venete ed in particolare il confronto fra i valori riferiti al primo semestre del 2002. Per quanto riguarda le aree centrali, i dati evidenziano che i valori nel centro storico di Venezia spiccano rispetto alle quotazioni di tutte le altre città venete. In particolare, le città venete mediamente presentano valori inferiori del 42% rispetto al centro storico di Venezia: i due valori estremi sono rispettivamente 5.500 euro/mq a Venezia centro storico e 2.200 euro/mq a Belluno. Le altre città si attestano su valori compresi tra 2.800 e 3.000 euro/mq e, da questo punto di vista, i valori di Mestre sono in linea con i valori di città come Vicenza, e di poco inferiori (meno del 10%) a quelli indicati per Verona, Padova e Treviso.

Anche per quanto riguarda i valori degli immobili localizzati nelle aree semicentrali, quelli più elevati si riferiscono agli immobili nel centro storico di Venezia (3.000 euro/mq) e presentano uno scarto del 30% rispetto alle altre città: in particolare, Treviso (2.500 euro/mq) presenta valori più prossimi a Venezia mentre Belluno è il capoluogo con i valori più modesti (1.600 euro/mq).

I dati relativi alla terraferma evidenziano che le aree semicentrali presentano valori molto contenuti (1.700 euro/mq) in linea con quelli di Belluno. Questi valori si distinguono per uno scarto del 50% circa con i valori di Treviso, mentre rispetto alle aree di Verona e Padova la differenza è pari a circa il 30%. Si tratta di un segnale che suggerisce una minore appetibilità delle aree semicentrali mestrine rispetto alle altre città venete.

Un secondo elemento oggetto di analisi riguarda l'andamento dei valori degli immobili nuovi o restaurati nelle aree centrali e semicentrali delle città venete nel periodo compreso tra il 1999 e il 2002.

In linea generale, le variazioni dei valori nelle aree centrali e semicentrali si attestano intorno al 10%. In particolare, gli aumenti registrati a Venezia centro storico sono in linea con il valore medio regionale, mentre in città come Mestre, Vicenza e Treviso gli aumenti medi sono più significativi.

Questa indicazione di carattere generale deve tuttavia essere ponderata alla luce di due considerazioni. La prima riguarda le modalità di crescita dei valori, che nel centro storico e nella terraferma sono cresciuti in modo significativo nel 2002, mentre presentano incrementi annuali più costanti in altre città, in particolare Vicenza e Padova. In secondo luogo, è opportuno sottolineare che un analogo aumento percentuale dei valori può corrispondere ad incrementi in termini assoluti anche molto diversi. Ad esempio, a Venezia e Padova l'incremento medio annuo dei valori, stimato nel 9%, in termini assoluti corrisponde ad un aumento annuo di 1.100 euro a Venezia e di circa 680 euro a Padova.

A. Il mercato immobiliare veneziano: elementi per un confronto a livello regionale e nazionale

Tabella 64 - I valori nelle aree centrali e semicentrali delle città venete nel 2002 (euro/mq commerciale)

	Aree centrali			Aree semicentrali		
	Valori	Differenza con centro storico	Differenza con terraferma	Valori	Differenza con centro storico	Differenza con terraferma
Padova	3.000	-45%	7%	2.200	-27%	29%
Treviso	3.000	-45%	7%	2.500	-17%	47%
Verona	3.000	-45%	7%	2.200	-27%	29%
Vicenza	2.900	-47%	4%	2.100	-30%	24%
Belluno	2.200	-60%	-21%	1.600	-47%	-6%
Venezia centro storico	5.500	-	96%	3.000	-	76%
Venezia terraferma	2.800	-49%	-	1.700	-43%	-
Media	3.200	-42%	14%	2.186	-27%	28%

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare riferiti al primo semestre.

Tabella 65 - Gli scarti fra i valori degli immobili nelle città venete dal 1999 al 2002 (valori assoluti espressi in euro/mq commerciale)

	Aree centrali		Aree semicentrali	
	Scarto assoluto 1999-2002	Scarto annuale medio %	Scarto assoluto 1999-2002	Scarto annuale medio %
Belluno	340	6%	154	4%
Padova	676	9%	547	10%
Treviso	676	10%	692	12%
Verona	314	4%	392	7%
Vicenza	834	12%	654	13%
Venezia centro storico	1.110	9%	418	5%
Venezia terraferma	734	12%	150	3%
Media	669	9%	430	8%

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare riferiti al primo semestre.

Tabella 66 - I valori nelle aree centrali e semicentrali delle principali città italiane nel 2002 (euro/mq commerciale)

	Aree centrali			Aree semicentrali		
	Valori	Differenza con centro storico	Differenza con terraferma	Valori	Differenza con centro storico	Differenza con terraferma
Bolzano	3.600	-35%	29%	3.100	3%	82%
Bologna	3.300	-40%	18%	3.000	0%	76%
Genova	3.400	-38%	21%	2.600	-13%	53%
Firenze	4.000	-27%	43%	2.800	-7%	65%
Milano	5.500	0%	96%	3.800	27%	124%
Napoli	4.600	-16%	64%	2.500	-17%	47%
Roma	5.800	5%	107%	3.500	17%	106%
Torino	2.700	-51%	-4%	2.200	-27%	29%
Trieste	2.800	-49%	0%	1.800	-40%	6%
Venezia centro storico	5.500	-	-	3.000	-	-
Venezia terraferma	2.800	-	-	1.700	-	-
Media		-28%	42%		-6%	65%

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare riferiti al primo semestre.

Mercati locali e mercati nazionali

Un secondo livello d'indagine ha riguardato le principali città italiane, ed in particolare il primo aspetto indagato riguarda il confronto fra i valori di Venezia centro storico, Mestre e le altre città nel primo semestre 2002.

Sulla base dei dati forniti dal Consulente Immobiliare si può affermare che le quotazioni degli immobili nuovi localizzati nelle aree centrali di Venezia centro storico (5.500 euro/mq) sono in linea con beni analoghi a Milano (5.500 euro/mq) e Roma (5.800 euro/mq), mentre le altre città presentano valori mediamente inferiori del 30%. Per quanto riguarda i valori di Mestre, le quotazioni evidenziano scarti molto significativi rispetto alle maggiori città (Roma, Milano, Firenze), tuttavia nell'ambito del panorama nazionale essi si allineano a quelli di città come Trieste e Torino.

È interessante sottolineare che i valori degli immobili localizzati nelle aree semicentrali presentano un pattern diverso. I valori più elevati (3.500-3.800 euro/mq) si registrano a Milano e a Roma, mentre Venezia centro storico è caratterizzata da valori più bassi (3.000 euro/mq), in linea con i valori registrati a Bolzano e Firenze. La terraferma veneziana e Trieste sono le città caratterizzate dai valori più modesti (rispettivamente 1.700 e 1.800 euro/mq) e lo scarto medio con le quotazioni delle principali città italiane è significativo e pari al 65%. Il secondo aspetto oggetto di analisi riguarda

l'andamento delle quotazioni nel periodo compreso tra il 1999 e il 2002. Gli esiti delle elaborazioni evidenziano due elementi di rilievo. In primo luogo, in tutte le città lo scarto annuale più significativo si riferisce alle quotazioni 2001-2002. In quest'anno i valori degli immobili nuovi sono cresciuti mediamente del 24% nelle aree centrali e del 12% in quelle semicentrali. In secondo luogo, l'aumento medio dei valori nel periodo compreso tra il 1999 e il 2002 si attesta al 10% nelle aree centrali e all'8% in quelle semicentrali. A partire da questi dati, gli aumenti registrati nelle aree centrali di Venezia e a Mestre sono in linea con il valore medio mentre i valori degli immobili localizzati nel semicentro presentano aumenti più contenuti rispetto ad altre città. In particolare, nel centro storico si registra un aumento medio del 5% e nella terraferma del 3%. Si tratta di valori che divergono dalle dinamiche registrate, in particolare, a Firenze, Genova e Bologna, dove nelle aree semicentrali si registra un aumento medio degli immobili compreso tra il 10 e il 16%. In sintesi, gli esiti delle analisi evidenziano alcuni aspetti di un certo interesse. In primo luogo, il mercato immobiliare del centro storico di Venezia presenta caratteri di autonomia rispetto alle principali città venete: infatti lo scarto fra i valori degli immobili, si attesta intorno al 40% per gli immobili localizzati nelle aree centrali e al 30% per quelli nelle aree semicentrali. Questi dati danno ragione di un

Tabella 67 – Gli scarti fra i valori degli immobili nelle principali città italiane dal 1999-2002 (valori assoluti espressi in euro/mq commerciale)

	Aree centrali		Aree semicentrali	
	Scarto assoluto 1999-2002	Scarto annuale medio %	Scarto assoluto 1999-2002	Scarto annuale medio %
Bolzano	605	7%	673	8%
Bologna	201	4%	728	10%
Firenze	1.676	25%	992	16%
Genova	559	7%	689	14%
Milano	749	6%	805	9%
Napoli	468	11%	21	1%
Roma	1.410	7%	659	7%
Torino	376	9%	392	7%
Trieste	837	11%	147	3%
Venezia centro storico	1.110	9%	418	5%
Venezia terraferma	734	12%	150	3%
Media	793	10%	516	8%

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare.

mercato con caratteristiche proprie e dinamiche di domanda e di offerta diverse rispetto al panorama regionale, in particolare per quanto riguarda il sottomercato delle aree centrali. Questo carattere di eccezionalità a livello regionale sfuma nell'analisi dei valori immobiliari a scala nazionale. Infatti, analoghi valori a quelli registrati nelle aree centrali di Venezia sono rilevati a Milano e Roma. Tuttavia, si tratta di una caratteristica comune solo ai sottomercati delle aree centrali, infatti i dati evidenziano che nelle aree semicentrali di Milano e Roma le quotazioni rimangono elevate, mentre nel centro storico veneziano i valori si discostano dalle quotazioni di Milano e Roma attestandosi su valori inferiori del 20% circa. Questi dati evidenziano che il mercato del centro storico di Venezia presenta caratteri di eccezionalità evidenti a livello regionale tuttavia, il confronto con altre città italiane caratterizzate da valori immobiliari analoghi evidenzia che le aree centrali e di maggiore pregio della città rappresentano un sottomercato specifico, caratterizzato da valori molto elevati e probabilmente orientato a segmenti della domanda "sottili" e non ordinari. Al contrario, i valori registrati nelle aree semicentrali avvicinano il centro storico di Venezia ad altre città di rango nazionale quali Bologna e Firenze, ma non mantengono quotazioni elevate come a Milano e Roma.

In secondo luogo, Mestre presenta valori immobiliari che soprattutto per quanto riguarda gli immobili nelle aree centrali la allineano alla maggior parte delle città venete e ad altre città italiane capoluogo di regione quali Torino e Trieste. Tuttavia, questo segnale si inverte nelle aree semicentrali dove le quotazioni si attestano su valori modesti.

Sulla base di questi dati si può ipotizzare che gli immobili nuovi nelle aree centrali di Mestre presentano caratteri di appetibilità analoghi a quelle degli altri capoluoghi veneti tuttavia, i modesti valori nelle aree semicentrali forniscono un chiaro segnale di minore interesse da parte

della domanda rispetto ad analoghe aree localizzate in altre città (Treviso, Padova e Verona) e nazionale (Torino).

Il terzo aspetto riguarda l'andamento dei valori. Gli esiti delle indagini a livello regionale e nazionale hanno evidenziato, per Venezia e la terraferma, aumenti analoghi alle altre città capoluogo in termini percentuali. Si tratta di un'indicazione che in linea generale consente di affermare che il trend immobiliare veneziano è coerente all'andamento crescente a livello nazionale. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni elementi. In primo luogo, l'analogo incremento percentuale si riflette in misura diversa sui differenziali di valore in termini assoluti. Quindi, l'incremento dei prezzi registrato a Venezia nell'ultimo quadriennio incide in misura maggiore sulle scelte localizzative della domanda rispetto all'incremento in altre città venete e del paese. In secondo luogo, l'incremento dei valori, molto accentuato nelle aree centrali, assume proporzioni più contenute in quelle semicentrali. Anche in questo caso, si tratta di una indicazione che conferma l'autonomia del sottomercato delle aree centrali rispetto al resto del territorio.

Analogamente, l'analisi di trend evidenzia sottomercati dinamici nelle aree più centrali di Venezia e Mestre, probabilmente in ragione della scarsità di beni e, soprattutto per quanto riguarda Mestre, in ragione del livello dei servizi e dell'incremento della qualità urbana. Le aree semicentrali invece sono caratterizzate da valori più contenuti e dinamiche meno accelerate. Questi elementi rendono le aree semicentrali del centro storico sottomercati che, mantenendo comunque valori elevati, perdono il carattere di eccezionalità tipico delle aree centrali. Per quanto riguarda la terraferma si può ipotizzare che tali aree non siano oggetto di particolare interesse da parte della domanda, che forse mette in competizione gli immobili localizzati in queste aree con i comuni più prossimi e caratterizzati da analoghi livelli di accessibilità e di servizi e da più interessanti condizioni insediative generali.

B. Le politiche abitative nei programmi statali e regionali

La “questione dell'affitto”, che significa una ridotta disponibilità d'abitazioni in locazione sul mercato e a prezzi alti, rappresenta sicuramente il nodo problematico del problema casa in tutte le città italiane e specificamente in quelle dove la tensione abitativa è alimentata da processi di concorrenza tra diversi tipi di domande: giovani coppie, lavoratori in mobilità, studenti, turisti, cittadini stranieri.

La legge 431/98 come è stato evidenziato in molte analisi, anche dell'Osservatorio Casa, ha avuto il grande pregio di portare nel mercato molte situazioni e oggi il fenomeno del non occupato si è ridotto (anche per i costi fiscali) ma si sono moltiplicati gli usi “temporanei” a prezzi elevati che fanno assomigliare l'uso di una quota non marginale dello stock abitativo, a quello di alberghi, di residence e di foresterie. La problematicità della “questione affitto” deriva anche dalle risorse sempre più ridotte a disposizione delle Regioni e dei Comuni; si ricorda che con il 31.12.1998 è cessato ogni trasferimento dei fondi Gescal che sono stati il supporto per i programmi di edilizia residenziale pubblica.

A fronte della ridotta disponibilità di risorse, la dimensione del problema casa, anche in una regione ricca come il Veneto e con un tasso di abitazioni in proprietà pari a circa il 70%, è assolutamente rilevante, si contano circa 15.000 famiglie in lista di attesa nelle graduatorie di alloggi ERP e oltre 18.000 nuclei usufruiscono del fondo per il sostegno all'affitto (ex lege 431/98). In molte città, come Venezia, al contributo all'affitto regionale si aggiunge anche un contributo all'affitto comunale. Questa nuova dimensione quantitativa e qualitativa del fabbisogno e della domanda abitativa, cresciuta e aggravata dopo la fine del piano decennale per l'edilizia, dall'assenza di politiche dirette, ha finalmente sollecitato a livello nazionale e regionale alcune nuove linee di intervento comprese nel Decreto Ministeriale per il disagio abitativo e nel Programma Regionale 2001- 2003 per l'edilizia residenziale pubblica. Si tratta di provvedimenti che potranno attivare interventi solo dalla fine del prossimo anno e che per ora possono registrare positivamente il loro avvio, e la decisione di riservare (anche se scarse) risorse oltre che per l'edilizia ERP anche per abitazioni di edilizia agevolata da cedere in locazione.

Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n.162 del 12.07.02 sono diventati operativi i tre decreti del Ministero delle Infrastrutture (previsti nella fine della scorsa legislatura).

Per i tre programmi sperimentali riferiti a:

- case per anziani,
 - piani di recupero delle periferie (Contratti di Quartiere)
 - alloggi da cedere in locazione,
- vengono stanziati complessivamente circa 1.550 milioni di euro.

Tab. 68 - Programmi contro il disagio abitativo (stima giugno 2002)

Programma	Finanziamenti statali*
Case per anziani	200
Contratti di quartiere II	775
Alloggi in locazione	580
Totale	1.555

Fonte: elaborazione su dati Ministero Infrastrutture.

* In milioni di euro.

I tre programmi hanno un diverso procedimento di attivazione, a seconda del rapporto di competenze Stato – Regioni delineato dai decreti. Quello per la realizzazione di alloggi per anziani è subito operativo. I Comuni, sulla base delle proposte di operatori pubblici e privati, dovranno presentare le domande al Ministero entro 240 giorni.

I Contratti di Quartiere II saranno sbloccati con bandi elaborati dal Ministero, contemporaneamente, in ogni singola regione entro 120 giorni. Lo Stato erogherà circa 775 milioni di euro ed altrettanto franno le Regioni e i privati.

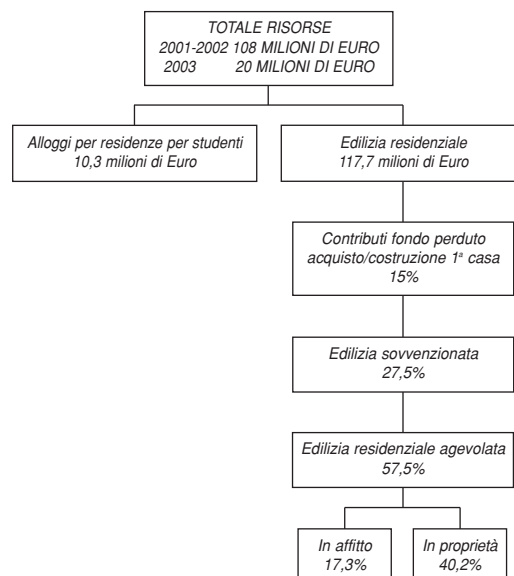
Il programma per costruire o recuperare alloggi da dare in locazione a canone “calmierato”, il più innovativo fra i tre provvedimenti, distribuisce alle Regioni 580 milioni di euro, saranno poi le Regioni che dovranno gestire autonomamente i bandi operativi.

Il programma della Regione Veneto per l'edilizia residenziale 2001-2003, prevede:

- fondi per alloggi e residenze studentesche,
- fondi per l'edilizia sovvenzionata da realizzarsi dalle ATER,
- contributi a fondo perduto per l'acquisto o la costruzione della prima casa,
- fondi per interventi di edilizia residenziale agevolata da cedere in proprietà e in affitto.

Complessivamente le risorse sono pari a circa 108 milioni di euro per il 2001-2002 e circa 20 milioni di euro per il 2003. La distribuzione delle risorse avviene secondo lo schema seguente.

SCHEMA - PROGRAMMA REGIONALE VENETO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001-2003



Il giudizio su questi provvedimenti è comunque prematuro. Si evidenzia però da parte dello Stato la volontà di concentrare risorse nel comparto dell'affitto; esempio già seguito da molte Regioni del nord, in particolare: Lombardia, Emilia Romagna e Piemonte che destinano oltre i due terzi dei finanziamenti compresi nei loro programmi pluriennali alla

realizzazione di case da dare in affitto a canone calmierato. Il programma della Regione Veneto, invece, sembra ancora troppo sbilanciato nel destinare contributi alla proprietà, infatti, il 55,2% dei fondi va alla proprietà (di cui il 40,2% agevolata alla proprietà) e il 44,8% va all'affitto (di cui il 17,3% agevolata in affitto).

C. Gli accordi Comune-Ater sull'utilizzo di alloggi Ater

Nell'ultimo periodo sono stati conclusi tra Comune e Ater due importanti accordi: uno sull'utilizzo degli alloggi di risulta, l'altro sull'utilizzo degli alloggi individuati dall'Ater quali 'alloggi di esclusiva proprietà'.

Il primo, grazie alla possibilità di "preassegnare" anticipatamente gli alloggi sfitti dell'ATER che necessitano di interventi di manutenzione, consentirà di risolvere l'attuale delicata situazione relativa agli alloggi ATER da ristrutturare, evitando così anche la possibilità di occupazione abusiva degli stessi.

Si tratta di un accordo che nasce in realtà da un precedente accordo sugli alloggi Ater di risulta, alloggi che negli ultimi anni avevano alimentato principalmente il meccanismo della mobilità interna al patrimonio pubblico a favore di inquilini ERP in grado di sostenere parte delle spese di manutenzione.

L'accordo di quest'anno riguarda invece le nuove assegnazioni, e consente di rispondere, a fronte di una crescente pressione della domanda sull'offerta pubblica, alla necessità di accelerare i tempi di rimessa a reddito degli alloggi Ater (che fino ad oggi restavano sfitti anche per due anni).

Le assegnazioni interesseranno i nuclei familiari presenti nella graduatoria tuttora vigente (quella del 1999), secondo l'ordine derivante dal relativo punteggio, ma risolveranno anche le numerose situazioni di emergenza (sfratti imminenti e casi sociali) che si trovano in posizione utile di graduatoria.

Questa operazione comporterà contemporaneamente, sia per gli inquilini in attesa di sfratto esecutivo, sia per i proprietari che attendono di liberare il proprio alloggio, la sicurezza di avere a disposizione l'alloggio (proprio o pubblico) entro una data certa.

Senza contare che, se l'Organizzazione Sindacale dei Proprietari avrà la forza di concordarlo con i propri associati, si potrà evitare di giungere alla fase del ricorso alle forze dell'ordine, con indubbi vantaggi sia per gli inquilini che per i proprietari.

Gli alloggi che attualmente sono stati messi a disposizione dall'Ater per questa operazione sono circa 200, sono distribuiti su tutto il territorio comunale, e si prevede che, nel medio periodo, il loro numero possa anche raddoppiare.

Di ciascun alloggio l'ATER dovrà fornire oltre all'ubicazione, le dimensioni, e la composizione,

anche le caratteristiche tecniche delle opere da eseguire, l'importo dei lavori, i tempi di ultimazione.

Dei 101 alloggi con lavori da fare, 64 si trovano fra centro storico ed estuario, e i rimanenti 37 in terraferma; secondo le previsioni di spesa finora trasmesse dall'Ater, la spesa media per alloggio dovrebbe aggirarsi attorno ai 30 mila euro, che diventano circa 26 mila in centro storico, 40 mila nell'estuario, e 25 mila euro in terraferma. La spesa potrà essere o a completo carico dell'ATER, o a carico dell'assegnatario, che sarà successivamente rimborsato (per il 60 % dell'importo previsto) attraverso una riduzione del canone d'affitto.

Quest'ultima ipotesi avrebbe sicuramente il vantaggio sia di accelerare i tempi di esecuzione lavori, sia (in quanto organizzati dall'assegnatario stesso) di migliorarne la qualità.

L'Amministrazione Comunale sta valutando la possibilità di intervenire, limitatamente al Centro Storico, anche con i fondi della Legge Speciale per Venezia, per aumentare le possibilità di intervento diretto da parte degli assegnatari.

In questo momento gli Uffici stanno convocando i richiedenti che si trovano in posizione utile di graduatoria per la verifica dei requisiti, in modo da procedere successivamente in tempi brevi alla scelta dell'alloggio da parte dell'assegnatario tra quelli compatibili con la composizione del proprio nucleo familiare. Si tratta di un accordo complesso che, oltre ad accelerare i tempi di risistemazione degli alloggi di risulta, e a consentire di aumentare la percentuale di riserva a disposizione per le emergenze (secondo quanto previsto dall'art.11 della L.R. 10/96), consentirà soprattutto, grazie al meccanismo delle preassegnazioni, di rispondere almeno in parte alla crescente pressione sull'offerta pubblica che le tensioni in atto sul mercato abitativo locale comportano.

Il secondo accordo riguarda l'utilizzo di quegli alloggi (circa 680) che l'ATER di Venezia ha individuato quali alloggi di sua 'esclusiva proprietà' e che, in quanto tali, sottratti al particolare regime ERP, verranno utilizzati secondo le norme valide per le locazioni private; tali locazioni saranno riservate a nuclei familiari con reddito complessivo superiore a quello previsto per l'ERP e inferiore a quello

Tab.69 - Alloggi Ater di risulta

	Alloggi con lavori ultimati	Alloggi con lavori in corso	Alloggi con lavori da fare	Alloggi totali
Centro storico	4	35	58	97
Estuario	2	10	6	18
Terraferma	23	33	37	93
Totale comune	29	78	101	208

Fonte: elaborazione su dati Ater.

previsto per la decadenza dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'Assessorato alle Politiche Abitative si è dimostrato interessato a queste iniziative che per certi versi rimanda a quella già attivata dall'amministrazione Comunale a favore di soggetti sfrattati o in emergenza abitativa con reddito superiore a quello fissato per l'accesso all'ERP, e pertanto si è attivato un confronto serrato con l'ATER al fine di garantire a queste locazioni condizioni simili di corrispettivo economico (canone) e di regolamentazione all'accesso.

L'ATER ha dichiarato la propria disponibilità ad accettare le proposte dell'Amministrazione ed ha avanzato la richiesta di poter fruire, a parità di condizioni di canone con i canoni comunali, di esonero ICI limitatamente ai contratti che sarebbero stati in futuro sottoscritti; dichiarando altresì la propria disponibilità a concordare con l'Amministrazione i criteri di accesso (bando pubblico).

Successivamente è stato siglato un protocollo d'intesa tra l'Amministrazione Comunale ed Ater alle seguenti condizioni:

- che l'Ater di Venezia utilizzi per locazioni a canone calmierato i 681 alloggi di proprietà esclusiva individuati;
- che l'Ater di Venezia metta in locazione gli alloggi di cui sopra e che di volta in volta si renderanno liberi, tramite avviso al pubblico e con contratti di locazione di durata di anni 4 + 4 rinnovabili, calcolando il canone di locazione in base alla Legge 431/1998 con fini calmieratori;
- che il Comune di Venezia proponga all'ATER di adottare gli stessi criteri per il calcolo del canone di locazione affinché gli utenti possano trovare gli stessi canoni sul Patrimonio Immobiliare non ERP del Comune e dell'Ater.

Pertanto, a seguito di detto accordo:

- L'Ater si impegna ad assegnare gli alloggi secondo l'allegato schema di avviso al pubblico;
- L'Ater si impegna ad applicare agli immobili di proprietà non ERP situati prevalentemente in Cento Storico di Venezia, il canone di locazione determinato come da delibera di G.C. N.583 del 22.04.1999;
- Il Comune di Venezia a seguito dell'impegno assunto dall'Ater garantisce una detrazione ICI pari al 95% per ogni unità immobiliare locata secondo le modalità e i contenuti del presente accordo;

Il primo bando (con scadenza 30.04.2002) che in seguito è stato pubblicato prevedeva quanto segue: L'Ater con il presente avviso valevole per l'anno 2002, intende assegnare in locazione gli alloggi di esclusiva proprietà che si renderanno disponibili nel Comune di Venezia.

A tal fine, chi fosse interessato, in possesso dei requisiti di seguito previsti, può fare domanda

per la locazione con richiesta redatta in carta semplice e busta chiusa che dovrà indicare la seguente dicitura: "Locazione immobili Venezia ad uso abitativo".

I contratti di locazione avranno durata di anni 4, rinnovabili per ulteriori 4 anni ai sensi della Legge n.431 del 9 dicembre 1998, art.2 comma 1. Si precisa che per gli alloggi che abbisognano di lavori di restauro verrà applicata la convenzione per l'esecuzione, a cura degli assegnatari, di lavori approvata dall'ATER con delibera n.283 del 1998.

I richiedenti dovevano essere in possesso di tutti i seguenti requisiti:

1. Cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea. Il cittadino di altri stati è ammesso se è residente in Italia e svolge attività lavorativa nel territorio nazionale.
2. Residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di ubicazione degli immobili oggetto del presente bando.
3. Reddito annuo imponibile non inferiore o uguale al limite di reddito previsto per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica vigente nella Regione Veneto alla data di scadenza dell'avviso e non superiore al limite di reddito previsto per la decadenza per gli alloggi di edilizia Residenziale Pubblica vigente nella Regione Veneto alla data di scadenza dell'avviso, come previsto dall'art.28 comma 5 della L.R. n.10/1996.
4. Per reddito annuo si intende il reddito imponibile derivante dalla somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, dichiarato dall'interessato nella domanda di assegnazione e corrispondente al reddito derivante dall'ultima dichiarazione dei redditi.

Le condizioni preclusive all'assegnazione sono:

1. Essere assegnatari di altro alloggio adeguato al nucleo familiare di proprietà di un ente previdenziale o pubblico, o essere assegnatario di un alloggio di ERP.
2. Essere titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parte di essi per i quali il sei per cento del valore catastale complessivo sia superiore al cinquanta per cento di una pensione minima INPS annua, ubicati in qualsiasi Comune del territorio nazionale.

Le condizioni di priorità per l'assegnazione degli alloggi sono le seguenti:

1. Presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap (certificato dagli organi competenti, con riguardo ai limiti previsti dall'art.7 lett.a punto 5 della L.R. 10/1996) o di persone di età superiore a sessantacinque anni non autosufficienti;
2. Presenza di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale;

3. Famiglie monoparentali (nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più figli a carico;
4. Giovani coppia (coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre un anno dalla data di pubblicazione del bando);
5. Lavoratori posti in mobilità per ragioni di servizio da pubbliche amministrazioni e da datori di lavori privati;
6. Contratto di locazione in corso di validità da almeno dodici mesi dalla data di pubblicazione del presente avviso, con canone di affitto superiore al 30% del reddito imponibile (determinato in base alla L.R. 10/1996) percepito dal nucleo familiare nell'anno precedente;
7. Alloggio inadeguato ad ospitare il nucleo familiare (certificato dagli organi competenti con riferimento ai parametri di cui all'art.9 della L.R. N.10/1996).

Tali condizioni, di peso equivalente, possono sommarsi aumentando i titoli di priorità .

Nella domanda dovrà essere attestato ai sensi degli artt.46/47 e 48 del D.P.R. 445/2000 il possesso alla data di scadenza dall'Avviso dei requisiti e le eventuali condizioni di priorità.

A parità di condizioni le domande saranno prese

in considerazione in ordine cronologico in arrivo all'ATER.

Per l'assegnazione si procederà ad applicare l'art.9 della Legge Regionale 10/96.

L'assegnatario entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio e inviare all'ATER il nuovo certificato di residenza e stato di famiglia in carta semplice.

Qualora le domande pervenute entro il termine non consentano l'assegnazione di tutti gli alloggi, l'ATER si riserva di prendere in considerazione anche le domande successivamente pervenute entro l'anno 2002, prendendole in esame esclusivamente secondo l'ordine di presentazione all'ATER.

L'ATER potrà richiedere, in occasione della stipula del contratto di locazione, la documentazione relativa alla dichiarazione effettuata.

A tutt'oggi, a seguito della graduatoria del bando, sono stati già chiamati per la scelta dell'alloggio circa 80 richiedenti. La scelta è stata fatta su una prima tranche di circa 100 alloggi, prevalentemente nel Centro Storico con lavori da fare parzialmente a carico dell'assegnatario.

Dopo anni di attività dell'Osservatorio Casa, concretizzati in sei Rapporti Annuali (contenenti i Monitor di Aggiornamento e le sintesi delle indagini realizzate nel corso dell'attività), e numerosi 'Approfondimenti tematici' (consultabili presso l'archivio dell'Osservatorio Casa), si ritiene utile procedere ad una riorganizzazione del programma e delle modalità con cui i dati e gli esiti degli approfondimenti tematici vengono consegnati all'Amministrazione e agli operatori. La riorganizzazione del lavoro dell'Osservatorio nasce da due ordini di riflessioni: il primo riferito alla crescente complessità dei fenomeni che interessano il mercato e la domanda abitativa nel territorio veneziano, il secondo attiene all'esigenza di disporre di un'informazione in grado di essere, a seconda delle esigenze, tempestiva, previsionale, di approfondimento.

Coerentemente rispetto al nuovo quadro informativo per il quale l'Amministrazione ha manifestato il proprio interesse, la proposta sulle nuove modalità di produzione dei dati e delle ricerche risulta così articolata:

- si conferma sostanzialmente la struttura del Monitor quale momento di raccolta, analisi e diffusione di una pluralità di dati da reperirsi attraverso modalità sempre più accurate e trasparenti; accanto alla cadenza annuale si introduce una cadenza quadrimestrale relativa ad una serie più selezionata di indicatori;
- si conferma il modulo degli Approfondimenti come momento privilegiato di analisi puntuale delle diverse tipologie di domanda e di offerta;
- si introduce una nuova Sezione di lavoro e osservazione denominata Scenari e tendenze che si propone, attraverso l'elaborazione di una serie di indicatori particolarmente significativi, la costruzione di proiezioni e di scenari sui fenomeni più rilevanti.

Oltre ad una proposta di innovazione sul piano dei contenuti, si prevede una innovazione anche sotto il profilo dei prodotti e delle modalità di diffusione dei dati dell'Osservatorio, che prevede:

- la produzione di un Rapporto Annuale contenente le tre nuove sezioni indicate;
- la produzione di tre Rapporti Quadrimestrali per l'aggiornamento di una serie predefinita di indicatori di base;
- la costruzione, all'interno della rete dell'Amministrazione comunale, del Sito dell'Osservatorio Casa per la diffusione in rete dei suoi prodotti, e la produzione di una Newsletter per consentire una comunicazione agile e diretta con una rete di soggetti interessati alle problematiche abitative.

Sono di seguito illustrati i contenuti delle diverse sezioni dell'Osservatorio Casa, (Monitor di Aggiornamento annuale, Approfondimenti,

Scenari e tendenze) e viene presentata, infine, una proposta di organizzazione temporale dei lavori.

Il Monitor di aggiornamento

Il quadro relativo agli indicatori oggetto di rilevazione nell'ambito del Monitor di aggiornamento Annuale risulta così articolato:

I processi demografici: l'analisi della consistenza della popolazione, delle sue caratteristiche, degli andamenti migratori, viene effettuata utilizzando le specifiche fonti di riferimento ed alcune elaborazioni su dati anagrafici.

Il mercato abitativo: l'analisi viene condotta per i seguenti segmenti tematici utilizzando le fonti informative indicate.

- Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo: consistenza delle utenze e dei consumi Enel e Vesta;
- Compravendite e locazioni: consistenza delle transazioni registrate dal Ministero dell'Interno;
- Contratti di locazione in regime concordato (L.431/'98): verifica delle possibili fonti istituzionali; analisi dell'andamento dei prezzi e della consistenza del campione raggiungibile del mercato; fonti: organizzazioni degli inquilini e della proprietà, grandi gruppi (Ipab, Ire, Assicurazioni, ecc.);
- Prezzi e valori: indagini dirette presso Agenzie e fonti tradizionali (Consulente Immobiliare, Nomisma, Scenari Immobiliari, Tecnocasa);
- Andamento delle procedure di sfratto: Ministero dell'Interno, Tribunale di Venezia, Ufficio Notifiche e Protesti, ecc.).

Le politiche pubbliche

La domanda: la consistenza della domanda e le sue caratteristiche vengono analizzate sulla base delle fonti esistenti all'interno dell'Amministrazione:

- La domanda di edilizia residenziale pubblica;
- Le domande di assistenza agli sfratti;
- Altre domande abitative di sostegno pubblico (es.: i bisogni abitativi dei lavoratori non comunitari);

L'offerta: la consistenza, le modalità d'uso e le caratteristiche del patrimonio pubblico vengono analizzate sulla base delle fonti disponibili presso l'Amministrazione Comunale, Uffici Settore Casa, Ater, Edilveneziana, Ma.Gest.Imm.

- Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico;
- I programmi di edilizia residenziale pubblica;
- Le assegnazioni di alloggi pubblici;
- La mobilità interna;
- Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale;
- I contributi statali e comunali all'affitto (fonti: Amministrazione Comunale, Uffici settore Casa, Decentramento, Regione);

D. Osservatorio Casa: il programma 2002-2005

- I contributi Legge Speciale per l'acquisto della prima casa nel centro storico;
- I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma;
- I contributi Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato.

Gli Approfondimenti

Questa sezione ha il compito di sviluppare e approfondire la conoscenza sulle caratteristiche della domanda abitativa e sulle potenzialità delle politiche di offerta a disposizione dell'Amministrazione comunale. L'obiettivo è di fornire all'Amministrazione un livello di analisi adeguato a supportare l'utilizzo degli strumenti di offerta di cui dispone.

Per quanto riguarda le caratteristiche della domanda abitativa, pur con una certa schematicità, è possibile ipotizzare la seguente articolazione:

La domanda sociale che tradizionalmente si rivolge all'edilizia pubblica perché non in grado di affrontare economicamente in modo autonomo il mercato e che oggi si qualifica di nuovi segmenti:

- la nuova domanda debole, prevalentemente composta da extracomunitari (ma anche da soggetti con difficoltà sociali), domanda che in misura crescente si rivolge alla "casa normale" e non più solo alla prima accoglienza;
 - la domanda espulsa dal mercato privato delle locazioni, che in ragione dei costi crescenti della casa, e in assenza di alternative adeguate, finisce per premere in misura crescente sul mercato pubblico;
 - la domanda di 1° casa, che finora ha trovato risposta nelle risorse della Legge Speciale o del Bilancio Comunale destinate all'acquisto: si tratta di una domanda non certamente esaurita, ma che con riferimento alla situazione del mercato, e nel quadro delle necessità di ottimizzare l'utilizzo delle risorse pubbliche, dovrà confrontarsi con gli altri comparti;
 - la domanda dei 'city user', che a Venezia presenta diverse componenti, da quella studentesca, a quella legata al comparto della cultura e della formazione (docenti, operatori dei musei, fondazioni, ecc.) a quella turistica, oggi indirizzata anche verso la residenza temporanea (abitazioni in affitto settimanale).
- Sulla base di tale prima e non ancora completa ricognizione, è possibile sin da ora prevedere i seguenti temi di approfondimento tematico:*
- Analisi della dimensione quantitativa e qualitativa delle diverse tipologie di domanda abitativa;
 - Il mercato della locazione temporanea nel centro storico veneziano;
 - Il mercato della residenza studentesca: mercati esclusivi, mercati paralleli, mercati concorrenziali.

Con riferimento agli strumenti dell'offerta, l'attenzione andrà rivolta sia agli strumenti di offerta diretta, sia agli strumenti di regolazione del mercato.

Fra i primi, specifica attenzione dovrà essere posta sulle prospettive relative alle politiche di offerta, sia in relazione agli strumenti di competenza comunale (nuove edificazioni previste in sede di programmazione urbanistica, piani di acquisizione e di recupero, ecc.) sia in rapporto all'attuazione degli interventi previsti dai decreti sul disagio abitativo che finanziano con 981 milioni di euro a livello nazionale:

- Interventi, da promuoversi a cura di imprese e cooperative sulla base di Bandi Regionali, per il recupero o la costruzione di alloggi da dare in locazione a canoni calmierati a fasce sociali "medie";
- Interventi da promuoversi a cura dei comuni, sulla base del Bando Nazionale allegato al Decreto, per il recupero e la costruzione di alloggi da concedere in locazione a utenti anziani e localizzati in "ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali e assistenziali";
- Programmi di recupero di periferie a forte degrado fisico e sociale ("Contratti di quartiere" di seconda generazione), da realizzarsi sulla base di Bandi emanati congiuntamente da Stato e singole Regioni.

Con riferimento ai secondi, potrà essere oggetto di approfondimento l'efficacia di particolari strumenti di intervento e di regolazione del mercato, ed in particolare:

- degli strumenti di regolazione del mercato basati sull'imposizione fiscale di tipo patrimoniale (in particolare l'Ici);
- degli strumenti di regolazione del mercato basati su incentivi sulle imposte reddituali (in particolare le norme introdotte con la 431/98);
- degli strumenti di sussidiazione del mercato sia con riferimento al mercato della compravendita che a quello dell'affitto.

Scenari e tendenze

Sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, questa Sezione di lavoro dovrà provvedere ad elaborare gli scenari utili alla costruzione e all'implementazione delle politiche abitative, sia a partire dai dati già presenti nella sezione Monitor, sia attraverso la loro integrazione in indicatori di superiore complessità.

I temi su cui appare maggiormente probabile l'interesse dell'Amministrazione sono – a titolo indicativo – i seguenti:

- Previsioni demografiche;
- Processi di trasformazione sociodemografica e socioeconomica;
- Tendenze del mercato immobiliare e previsioni di impatto sulle diverse tipologie di domanda;

- *L'evoluzione della domanda di edilizia residenziale pubblica;*
- *Nuovi segmenti di domanda residenziale socialmente significativa: tendenze e caratteristiche;*
- *Tendenze e sviluppi delle politiche di offerta.*

Prodotti, contenuti e scadenze

Il Rapporto Annuale presenta i risultati delle tre sezioni illustrate (Monitor, Approfondimenti, Scenari e tendenze), e viene pubblicato di norma a giugno di ciascun anno.

I Rapporti Quadrimestrali aggiornano tre volte all'anno la situazione relativa agli indicatori individuati al punto 3 (le politiche pubbliche), e viene presentato di norma nel corso del mese successivo alla data di chiusura del rapporto.

Il sito dell'Osservatorio Casa: da costruire entro l'anno in corso all'interno del Sito del Comune di Venezia, contiene i risultati dei Monitor (annuali e quadrimestrali) e i prodotti delle Sezioni 'Approfondimenti' e 'Scenari e tendenze'.

La Newsletter, rivolta ad una mailing list qualificata di operatori, associazioni ed organizzazioni, si propone di fornire sia un aggiornamento puntuale di una serie selezionata di dati ed informazioni, sia un commento sulla

situazione congiunturale.

Sono di seguito presentate le scadenze previste per l'attuazione del presente Programma:

- *Ottobre 2002: creazione del sito dell'Osservatorio Casa, presentazione del Secondo Rapporto Quadrimestrale e conclusione della prima Newsletter;*
- *Novembre 2002: pubblicazione del settimo Rapporto Annuale, relativo al 2001 (aggiornamento del Monitor e presentazione del progetto della Sezione 'Scenari e tendenze');*
- *Presentazione dei tre Rapporti Quadrimestrali e conclusione delle tre news letter del 2003 nei mesi di maggio e settembre 2003, e gennaio 2004;*
- *Giugno 2003: pubblicazione dell'ottavo Rapporto Annuale;*
- *Presentazione dei tre Rapporti Quadrimestrali e conclusione delle tre news letter del 2004 nei mesi di maggio e settembre 2004, e gennaio 2005;*
- *Giugno 2004: pubblicazione del nono Rapporto Annuale;*
- *Maggio 2005: presentazione del primo Rapporto Quadrimestrale e della prima news letter del 2005;*
- *Giugno 2005: pubblicazione del decimo Rapporto Annuale.*