

settembre  
1996

# Osservatorio + CASA

Secondo rapporto:  
monitor e  
approfondimenti  
tematici

CASA

Comune  
di Venezia

**SECONDO RAPPORTO:  
MONITOR E APPROFONDIMENTI TEMATICI**

Il presente lavoro è stato coordinato da:

Orazio Alberti *Consigliere delegato dal Sindaco per la costituzione dell'Osservatorio Casa*  
e curato per l'Ufficio Coordinamento Politiche della Residenza da:

Ambra Dina  
Annalisa Lucerna  
Sandro Mattiuzzi  
per la società

SISTEMA s.n.c. da:

Francesco Sbetti  
Manuela Bertoldo

Elena Maggioni

Si ringraziano per la collaborazione:

Armando Danella,  
Fabio Osetta e

Irene Stabile *dell'Ufficio Legge Speciale;*

Alessandro Perinelli,

Alessandra Gattei

e Maurizio Carlin

*dell'Ufficio Contributi Legge Speciale;*

gli Uffici Casa di Venezia e Mestre;

Giuseppe Schinella

*dell'Assessorato ai Lavori Pubblici;*

Luciano Capitanio  
*dell'Assessorato al Patrimonio;*

Paolo Barbieri  
*dell'Assessorato all'Urbanistica;*

Maria Ettori,

Gianni Farinati,

Roberto Fiorentini,

Bianca Pavon,

Tiziana Quaglia,

Piero Tissi, *dell'ATER di Venezia;*

Valerio Lastrucci  
*dell'UPPI;*

Luigi Busanel *della FIAIP di Venezia.*

Paolo Zanon *dell'ASPIV,*  
Mario Tassinari e

Enzo Franceschini  
*dell'ENEL.*

Ezio Coppi e

Daniele Tosatto *della Veneziana Gas.*

Le elaborazioni sulla domanda abitativa sono state curate da

Marco Noiman *della Venis s.p.a..*

L'impostazione grafica è di Fabrizio Olivetti  
*dell'Ufficio Grafico del Comune di Venezia.*

# INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	
<b>PARTE PRIMA: OSSERVATORIO – MONITOR</b>	
<b>2. LA DOMANDA ABITATIVA</b>	
2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica	6
2.2. L'emergenza sfratti	6
2.3. Le assegnazioni di abitazioni pubbliche, 1991–1994	6
2.4. La domanda di contributi per l'acquisto e per il recupero abitativo	7
<b>3. L'OFFERTA PUBBLICA</b>	
3.1. I finanziamenti	10
3.2. Gli interventi costruttivi	10
3.3. Altre forme di offerta abitativa	11
<b>4. IL MERCATO IMMOBILIARE</b>	
4.1. Compravendite e locazioni	14
4.2. Caratteristiche dell'offerta delle abitazioni in affitto secondo i risultati di una indagine sugli annunci del Gazzettino	14
<b>PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI</b>	
<b>A. CASE VUOTE, CASE INUTILIZZATE, SECONDE CASE.</b>	
I risultati di una analisi delle utenze ASPIV, ENEL, Venezianagas	18
<b>B. DOMANDE PER IL BUONO CASA 1995 DEL COMUNE DI VENEZIA</b>	22
<b>C. QUADRO GENERALE DEL PIANO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ATER</b>	25
<b>D. IL MERCATO IMMOBILIARE VENEZIANO SECONDO LE RISULTANZE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI</b>	27
<b>E. CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI DI AFFITTO STIPULATI CON I PATTI IN DEROGA NEL 1994 E 1995</b>	31

## 1. **PREMessa**

Con questo secondo numero il bollettino dell'Osservatorio Casa entra "a regime" e assume una configurazione precisa articolata in due parti:

- la prima di vero e proprio **monitor** che registra i cambiamenti e le tendenze sul versante della domanda, dell'offerta e del mercato;
- la seconda che è stata chiamata **approfondimenti** indagherà di volta in volta su specifici temi e si sofferma questa volta su cinque questioni: il fenomeno del non occupato; la consistenza e le caratteristiche della domanda di contributi per la prima casa; il piano di vendita degli alloggi dell'ATER; i risultati di una indagine qualitativa sul mercato immobiliare svolta in collaborazione con la FIAIP e le caratteristiche dei contratti di locazione stipulati con patti in deroga.

**PARTE PRIMA: OSSERVATORIO – MONITOR**

## 2. LA DOMANDA ABITATIVA

### 2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

Nel Comune di Venezia dal 1991 sono state presentate 5.635 domande da parte di famiglie per l'ottenimento di un'abitazione di edilizia sovvenzionata in locazione a canone sociale.

Dopo il primo bando generale del 1991 al quale hanno partecipato 3.029 richiedenti, nei bandi integrativi 1992 e 1993 le domande presentate sono state rispettivamente 731 e 875, nel 1994 sono ulteriormente aumentate di 1.001 unità.

La domanda non accenna quindi a diminuire e presenta tassi di incremento crescenti (Tab. 1).

I richiedenti che nel periodo 91-94, pur avendo partecipato ai bandi di concorso sono stati esclusi dalla graduatoria vigente ammontano a 3.717 ed esprimono il 56,3% delle domande presentate. L'elevato numero di esclusi è spiegabile con la mancata riconferma della domanda imputabile a scarsa informazione e il superamento dei massimali di reddito fissati per la partecipazione ai bandi, fenomeno questo che sta ad indicare come l'edilizia sovvenzionata sia, per una quota crescente di famiglie, anche con redditi maggiori di quelli fissati per legge, l'unica possibilità di sbocco al bisogno casa (Tab. 2).

A questo allargamento dell'area della domanda sociale, non più circoscrivibile ai nuclei che percepiscono redditi da pensione o monoreddito, non è corrisposta una revisione delle politiche e degli strumenti di intervento pubblici, ma solo sporadici provvedimenti di sostegno economico alle famiglie (contributi in conto capitale o in conto interesse per l'acquisto della prima casa) che hanno inciso in misura minima sul problema.

La distribuzione delle 1.603 famiglie in graduatoria secondo il numero di componenti mostra che negli anni '90 sono soprattutto le famiglie da 1 o 2 persone a rivolgersi al comparto abitativo pubblico.

La progressiva riduzione della dimensione dei nuclei si evidenzia anche nell'ultima graduatoria (Tab. 3).

Dopo il 1980, e in misura crescente, è l'emergenza abitativa causata dagli sfratti ad alimentare la partecipazione ai bandi di concorso per l'assegnazione di abitazioni pubbliche. Nella graduatoria 1994 lo sfratto esecutivo è la condizione di disagio di gran lunga più rilevante, si ridimensiona invece il peso dei tradizionali fattori di disagio abitativo sia per generale miglioramento della condizione abitativa sia a causa dell'inadeguatezza dei parametri di valutazione della condizione abitativa adottati dalla L.R. 19/90 che non si discostano se non in misura molto limitata da quelli fissati nel 1972 dal D.P.R. 1035, oggi scarsamente rappresentativi dei reali modelli d'uso del patrimonio abitativo.

### 2.2. L'emergenza sfratti

Tra il 1991 e il 1995 le sentenze di sfratto esecutivo emesse dalle Preture di Mestre e Venezia sono state 9.334, per una media annua di 1.867 titoli in esecuzione. Mettendo in relazione questi dati con quelli forniti dal Censimento '91, si rileva che circa il 33% delle famiglie in affitto da privati è stato raggiunto nel periodo da un provvedimento di sfratto esecutivo (Tab. 4).

L'84,2% degli sfratti esecutivi si localizza nella Terraferma veneziana, mentre nella Venezia insulare risultano ridotti dopo l'approvazione della L.360/91 che sospende gli sfratti per finita locazione. Nello stesso periodo gli sfratti eseguiti ammontano a 2.065, mediamente 413 ogni anno. Il rapporto sfratti eseguiti/titoli emessi è pari al 22%, con un massimo del 60,2% nella Venezia insulare.

Questi dati, hanno il pregio, pur nella loro sinteticità, di dimensionare l'effettiva entità del fenomeno negli anni '90 (titoli in esecuzione) e la quota di famiglie costretta a lasciare l'abitazione in seguito a provvedimento di sfratto (sloggi eseguiti).

Le due fasi indicano però solo l'inizio e la fine del procedimento di rilascio, e non sono riferite allo stesso collettivo di famiglie. Non sono rilevabili gli accordi intercorsi tra le parti per il rilascio spontaneo dell'abitazione e il conseguente ritiro del titolo, che farebbero aumentare il numero degli sfratti comunque "risolti" e ridimensionerebbero quello degli sfratti "attivi". Un ulteriore lettura riguardante la dinamica degli sfratti, può essere fatta mettendo a confronto gli sfratti emessi nei capoluoghi veneti nel periodo tra il 1989 e il 1995.

Complessivamente fino al 1991, emerge al primo posto il Comune di Venezia con più del 35% degli sfratti eseguiti in tutto il Veneto, nel periodo 1992/1993 negli altri capoluoghi veneti gli sfratti tendono ad aumentare, mentre nel comune veneziano subiscono un consistente decremento. Al 1995 si assiste ad una diminuzione generale degli sfratti emessi rispetto al 1993 anche se ritorna il primato negativo di Venezia (Grafico 1).

### 2.3. Le assegnazioni di abitazioni pubbliche, 1991-1996

Dal gennaio '91 al giugno '96, le assegnazioni di abitazioni di edilizia residenziale pubblica sono state 930.

La distribuzione per anno delle assegnazioni è molto variabile e dipende dai tempi di ultimazione degli interventi programmati. Anche la distribuzione territoriale delle assegnazioni è notevolmente differenziata: nel primo biennio si localizzano prevalentemente nella Città Storica, negli anni successivi si concentrano nella Terraferma.

L'intervento pubblico è in larga parte finalizzato a far fronte all'emergenza sfratti, cui è destinato il 53% delle assegnazioni, o alla domanda espressa da famiglie che uniscono al bisogno di un'abitazione

**Tabella 1.**  
**Domande di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Venezia**

Zona	1991	1992	1993	1994	Variaz. 92-93 v.a.	Variaz. %	Variaz. 93-94 v.a.	Variaz. %
<b>Centro storico</b>	1.130	244	287	338	43	17.6	51	17.8
<b>Isole ed estuario</b>	371	69	91	99	22	31.9	8	8.8
<b>Terraferma</b>	1.455	397	484	522	87	21.9	38	7.9
<b>Non specificato</b>	73	21	12	42	-9	-42.9	30	250.0
<b>Totali</b>	3.029	731	874	1.001	143	19.6	127	14.5

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 2.**  
**Motivi di esclusione dalla graduatoria ERP**

Motivi di esclusione	Numero v.a.	Numero %
<b>Superamento di reddito</b>	1.012	27.2
<b>Documentazione incompleta</b>	422	11.4
<b>Presentazione fuori tempo</b>	61	1.6
<b>Mancanza di requisiti</b>	54	1.5
<b>Rinuncia all'assegnazione</b>	35	0.9
<b>Richiedente già assegnatario</b>	487	13.1
<b>Mancata riconferma</b>	1.626	43.7
<b>Altri motivi</b>	20	0.5
<b>Totali</b>	3.717	100.0

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 3.**  
**Evoluzione delle dimensioni delle famiglie in graduatoria**

Numero componenti	Graduatoria 1983	Graduatoria 1989	Graduatoria 1993	Graduatoria 1994
<b>1</b>	21.4	27.7	33.2	34.8
<b>2</b>	23.3	28.8	32.6	33.2
<b>3</b>	25.3	22.7	20.9	20.2
<b>4</b>	22.6	16.4	10.5	10.0
<b>5</b>	5.7	3.5	1.7	0.9
<b>6 e più</b>	1.7	1.0	1.1	0.8
<b>Totali</b>	100.0	100.0	100.0	100.0

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

situazioni familiari, socio-economiche o sanitarie particolarmente gravi (12,6%). È prevedibile che fintanto che l'entità degli sfratti rimarrà ai livelli attuali l'offerta pubblica diretta non solo rimarrà quantitativamente inadeguata, ma non sarà in grado di dare risposta, se non molto parzialmente, ad altre categorie di domanda (Tab. 5).

#### **2.4. La domanda di contributi per l'acquisto e per il recupero abitativo**

##### **2.4.1. Bando 1995 per l'assegnazione di contributi per l'acquisto della prima casa di abitazione**

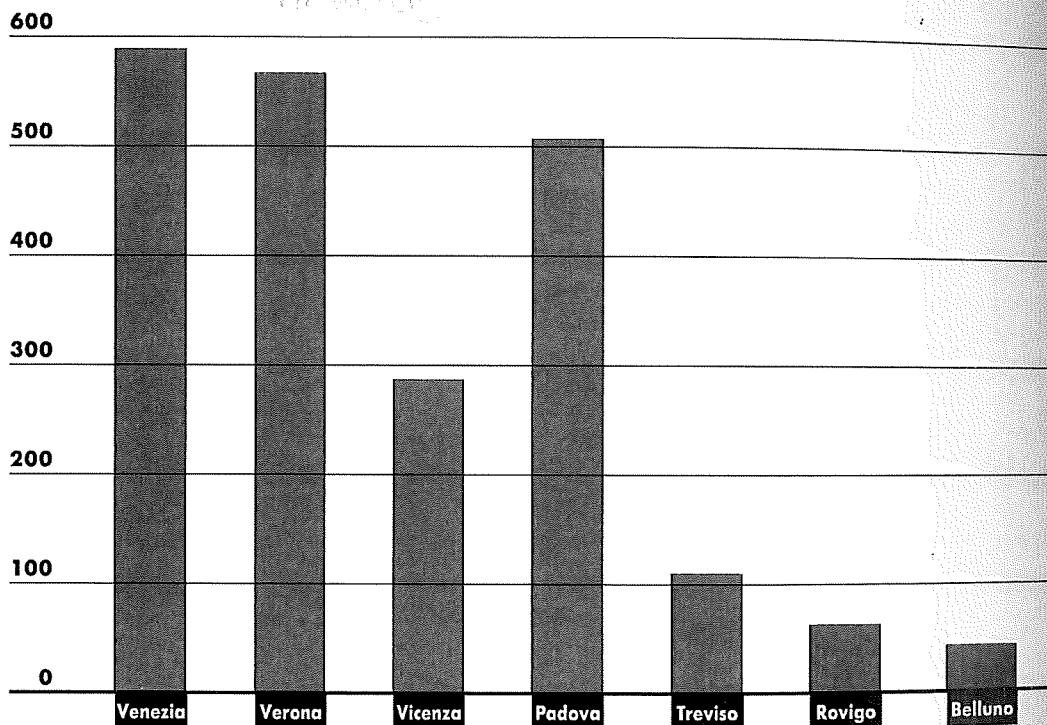
Dopo l'unica esperienza del 1992 il Comune ha emesso un nuovo bando per l'assegnazione

**Tabella 4.**  
**Sfratti nel Comune**  
**di Venezia**

Anni	Titoli in esecuzione			Sfratti eseguiti			Sfratti eseguiti/sfratti emessi		
	Mestre	Venezia	Totale	Mestre	Venezia	Totale	Mestre	Venezia	Totale
<b>1991</b>	1.185	556	1.741	191	153	344	16.1	27.5	19.8
<b>1992</b>	1.688	310	1.998	311	89	400	18.4	28.7	20.0
<b>1993</b>	2.149	175	2.324	236	109	345	11.0	62.3	14.8
<b>1994</b>	1.389	202	1.591	192	150	342	13.8	74.3	21.5
<b>1995</b>	1.507	173	1.680	283	351	634	18.8	202.9	37.7
<b>Totale</b>	7.918	1.416	9.334	1.213	852	2.065	15.3	60.2	22.1
<b>Media annua</b>	1.584	283	1.867	243	170	413	3.1	12.0	4.4

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Prefetture di Mestre e Venezia

**Grafico 1.**  
**Sfratti emessi**  
**nei capoluoghi veneti**  
**nel 1995**



**Tabella 5.**  
**Tipologia delle**  
**assegnazioni per anno**  
**dal 1991 al 1996**

Tipologia delle assegnazioni	1991	1992	1993	1994	1995	1996	Totale v.a.	%
<b>Sfratti</b>	81	40	133	98	122	20	494	53.1
<b>Graduatoria L.R. 197/90</b>	0	3	43	33	87	33	199	21.4
<b>Casi sociali e casi atipici</b>	25	28	16	24	15	2	110	11.8
<b>Altri casi di emergenza abitativa</b>	0	0	0	0	0	7	7	0.8
<b>Riserva abitativa</b>	1	0	0	1	2	0	4	0.4
<b>Categoria non specificata</b>	45	35	19	6	9	1	115	12.4
<b>Altro</b>	1	0	0	0	0	0	1	0.1
<b>Totale</b>	153	106	211	162	235	63	930	100.0

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

di contributo in conto capitale e in conto interesse per l'acquisto della prima casa. A tal fine sono stati impegnati 7 miliardi suddivisi al 50% tra due gruppi di potenziali assegnatari: le giovani coppie e altri tipi di nucleo familiare. Complessivamente sono state presentate 1.953 domande di cui il 41,5% da parte di giovani coppie (Tab. 6). I soggetti beneficiari sono 124.

#### **2.4.2. Bandi per l'assegnazione di contributi per il restauro e il risanamento conservativo**

Con i finanziamenti stanziati dalla Legge

Speciale il Comune ha erogato 42,1 miliardi di contributi in conto capitale, destinati ad interventi sulle parti comuni degli edifici e 5,06 miliardi di contributi in conto interessi per interventi sulle unità immobiliari.

Con i contributi in conto capitale sono state soddisfatte 3.322 delle 15.635 domande presentate e finanziati interventi su 1.150 edifici.

Ai bandi per l'assegnazione di contributi in conto interessi hanno partecipato 1.397 richiedenti. Tra questi 474 sono stati ammessi a finanziamento (Tabb. 7a, b).

**Tabella 6.**  
**Contributi per l'acquisto della prima casa - Bando 1995**

	Stanziamento impegnato	Numero domande presentate	Numero domande ammesse
<b>Giovani coppie</b>	3.500.000.000	810	735
<b>Altri</b>	3.500.000.000	1.143	1.018
<b>Totale</b>	7.000.000.000	1.953	1.753

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 7a.**  
**Contributi ai privati per restauro e risanamento conservativo. Domande presentate**

	Conto capitale fabbricato	Conto interesse richiedenti	Conto interesse unità immobiliare
<b>1° bando</b>	460	1.508	44
<b>2° bando</b>	590	2.270	196
<b>3° bando</b>	422	1.458	134
<b>4° bando</b>	378	1.269	175
<b>5° bando</b>	642	2.862	300
<b>6° bando</b>	766	3.208	318
<b>7° bando</b>	791	3.060	230
<b>Totale</b>	4.049	15.635	1.397

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 7b.**  
**Contributi ai privati per restauro e risanamento conservativo. Domande ammesse**

	Conto capitale fabbricato	Conto interesse richiedenti	Conto interesse unità immobiliare
<b>1° bando</b>	65	140	23
<b>2° bando</b>	288	812	53
<b>3° bando</b>	168	481	61
<b>4° bando</b>	132	460	61
<b>5° bando</b>	105	297	47
<b>6° bando</b>	194	595	139
<b>7° bando</b>	198	537	90
<b>Totale</b>	1.150	3.322	474

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

### 3. L'OFFERTA PUBBLICA

**Tabella 8.**  
**Finanziamenti per interventi di costruzione, recupero, acquisto dal 1/1/'94 (importi in milioni)**

#### 3.1. I finanziamenti

I finanziamenti per interventi di costruzione,

recupero, acquisto

Le fonti di finanziamento già disponibili sono costituite in gran parte dalla Legge Speciale a cui si aggiungono la legge 539/95 il D.L. 190/96 e fondi del bilancio comunale (Tab. 8).

Legge di finanziamento	Stanziati	Impegnati
<b>L. 457/78</b>	6.611	6.611
<b>L. 94/82 art. 4</b>	11.452	11.452
<b>L. 798/84</b>	39.395	39.240
<b>L. 910/87</b>	40.852	39.610
<b>L. 67/88</b>	31.091	28.764
<b>L. 45/86</b>	4.867	4.867
<b>L. 139/92</b>	126.738	111.614
<b>L. 539/95</b>	43.990	13.100
<b>D.L. 190/96</b>	29.849	-
<b>Totale</b>	<b>334.845</b>	<b>255.258</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 9.**  
**Finanziamenti stanziati e impegnati dalla Legge Speciale per tipologia di intervento (importi in milioni)**

I finanziamenti stanziati da alcune leggi si possono considerare in via di esaurimento, mentre la legge 139/92, la legge 539/95 ed il D.L. 190/96 sono "in piena attività". Bisogna infatti sottolineare che i finanziamenti indicati nella Tabella 9 si riferiscono ai mutui attivati nel '93 e nel '94, mentre se teniamo conto dei mutui da stipulare nel '95 e nel '96, si raggiunge la cifra di 87.011 milioni contro gli attuali 39.727 milioni.

#### I finanziamenti ai privati

I contributi ai privati, tutti provenienti dalla Legge Speciale, ammontano a 4.800 milioni di lire per "buoni casa" ed a 89.785 miliardi di lire impegnati a partire dal 1985 con la L. 798/84 in 7 bandi per contributi in conto capitale e in conto interessi per interventi di restauro.

#### 3.2. Gli interventi costruttivi

Gli interventi di nuova edificazione, recupero, acquisto

Dal gennaio 1994 all'inizio del 1996 sono stati complessivamente ultimati, in interventi di nuova costruzione, recupero e acquisto, da ATER e dal Comune 253 alloggi di cui 117 in Centro Storico ed Estuario ad opera del Comune. Le abitazioni in fase di appalto sono 484, quelle finanziate 272 (Tab. 10).

#### Gli interventi su alloggi vuoti del patrimonio comunale

Gli interventi di manutenzione o restauro su alloggi comunali vuoti dal gennaio '95 a giugno '96 sono stati 32 e per altri 61 i lavori sono in corso (Tab. 11).

#### I nuovi interventi: programma quadro per le richieste di finanziamento

Nel marzo 1994 è stato predisposto dal CIPE il programma di riparto dei finanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica, in seguito al quale la Regione Veneto ha deliberato il programma regionale. Il Comune ha quindi elaborato un programma per definire le richieste di finanziamento che devono essere articolate in due bienni. Alla prima scadenza del dicembre 1994 sono stati richiesti finanziamenti per interventi di nuova costruzione, recupero e acquisto per la realizzazione di circa 150 alloggi.

Gli interventi più qualificanti, programmi

Tipologia di intervento	L. 798/84	L. 910/87	L. 67/88	L. 139/92	L. 539/95	D.L. 190/96	Totale
Interventi costruttivi	19.034	19.034	13.023	12.996	21.842	19.952	91.862
Manutenzione straordinaria su immobili vuoti e fatiscenti					5.390	5.188	2.000
Manutenzione straordinaria e diffusa	1.946	1.945	5.332	5.317	3.872	3.734	9.272
Acquisizione immobili	18.415	18.261	22.497	21.297	3.377	3.078	20.214
Eliminazione barriere architettoniche da immobili comunali							285
<b>Totale</b>	<b>39.395</b>	<b>39.240</b>	<b>40.852</b>	<b>39.610</b>	<b>29.091</b>	<b>26.764</b>	<b>126.738</b>
							<b>111.614</b>
							<b>43.990</b>
							<b>13.100</b>
							<b>29.849</b>
							<b>309.915</b>
							<b>94.506</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

<b>Soggetto attuatore</b>	<b>Nuova costruzione</b>			<b>Recupero appaltati</b>			<b>Acquisto</b>		
	<b>finanziati</b>	<b>appaltati</b>	<b>ultimati</b>	<b>finanziati</b>	<b>appaltati</b>	<b>ultimati</b>	<b>finanziati</b>	<b>preliminare</b>	<b>definitivo</b>
<b>Comune</b>	0	78	35	72	244	39	41	50	132
<b>ATER</b>	67	28	22	92	84	25	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>67</b>	<b>106</b>	<b>57</b>	<b>164</b>	<b>328</b>	<b>63</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>132</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

integrità, programmi di recupero e riqualificazione urbana, sono stati ripresentati e completati alla scadenza del secondo biennio a fine giugno '95 con un maggior approfondimento soprattutto in relazione alla definizione delle intese tra i partecipanti, pubblici e privati, ai programmi. Il finanziamento di tali interventi consentirà la realizzazione di un numero di alloggi molto rilevante oltre alla riqualificazione di insediamenti di residenza pubblica (Tab. 12).

### 3.3. Altre forme di offerta abitativa

Attualmente nell'intero comune 133 nuclei familiari sono ospitati in strutture ricettive alberghiere mentre 34, composti quasi esclusivamente da una sola persona, sono ospiti presso parenti. Ciò significa che complessivamente, per 147 nuclei l'Amministrazione Comunale dovrà trovare una soluzione abitativa.

La possibilità offerta dalle convenzioni tra Comune e privati per l'affitto di alloggi è molto importante, proprio per risolvere queste situazioni. Nel 1996 sono in corso 73 contratti che, pur non essendo molti, fanno registrare una significativa crescita rispetto al periodo '94 - '95 (Tab. 13).

Questo intervento concentrato per l'83% in Terraferma costa al Comune 688 milioni annui e corrisponde a un fitto medio mensile per un alloggio di circa 70 mq. che si aggira sulle 800 mila lire.

Oltre a questi interventi dell'Assessorato Casa, l'Ufficio Età Adulta dell'Assessorato alle Politiche Sociali svolge, nei confronti di persone e nuclei familiari con particolari difficoltà, una assistenza specifica indirizzata al sostegno per l'abitare. Tale intervento si esplica:

- nella individuazione dei casi di rilevanza sociale da segnalare nell'occasione di bandi per l'assegnazione di alloggi pubblici (200 nell'ultima occasione);
- nel trovare una soluzione alberghiera per quanti non sono in grado per gravi motivi di trovare soluzioni autonome a procedimenti di sfratto, esclusione dalla graduatoria, ecc.. A giugno 1996 risultano in assistenza alberghiera 18 nuclei (di cui 8 formati da persone sole) per complessive 38 persone.

**Tabella 10.**  
**Interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto, dall'1.1.94 per fase di avanzamento (numero alloggi)**

	<b>Ultimati</b>	<b>Lavori in corso</b>
<b>Centro storico</b>	13	41
<b>Isole ed Estuario</b>	1	5
<b>Terraferma</b>	18	13
<b>Extra comunale</b>		2
<b>Totale</b>	32	61

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 11.**  
**Interventi sul patrimonio comunale vuoto dal 1/1/1994 (numero alloggi)**

I nuovi programmi: nuova costruzione, recupero e programmi di recupero urbano  
In seguito alle richieste presentate dal Comune di Venezia, la Regione Veneto ha finanziato con i fondi del primo biennio del programma quadriennale 1992-1995 per l'edilizia residenziale pubblica gli interventi elencati nella tab. 12 per complessivi 15 miliardi. Gli interventi consentiranno la realizzazione di circa 80 posti letto per studenti attraverso il recupero dell'ex scuola di Santa Maria Ausiliatrice a Castello in centro storico, la costruzione di 16 nuovi

	<b>Numero alloggi</b>	<b>Tipologia intervento</b>	<b>Finanziamento</b>
<b>Centro storico</b>	81 p.l. (1)	acquisto alloggi per studenti	6.600.000.000
<b>Isole ed Estuario</b>	16	nuova costruzione	2.650.000.000
<b>Terraferma</b>	41	acquisto (2)	5.800.000.000
<b>Totale</b>	<b>57 + 81 p.l.</b>		<b>15.050.000.000</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

**Tabella 12.**  
**Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 1992-95**

(1) L'intervento comprende anche 20 alloggi il cui acquisto è finanziato con fondi della Legge Speciale.  
(2) Acquisto in area ex 167 su prelazione.

**Tabella 13.**  
**Famiglie senza casa collocate in albergo, ospiti presso parenti, in affitto temporaneamente presso privati convenzionati con il Comune**

Tipo di collocazione	Dicembre 1994	Settembre 1995	Giugno 1996
<b>In strutture ricettive</b>	111	142	133
<b>Ospiti presso parenti</b>	36	22	34
<b>In affitto temporaneo</b>	36	22	34
<b>Totale</b>	183	214	240

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

alloggi nelle isole di S.Erasmo e Murano e l'acquisto di 41 alloggi a Mestre-Bissuola. I lavori di recupero sono già iniziati così come è avviato il cantiere di Bissuola, sono invece in fase di appalto gli interventi di S.Erasmo e Murano.

Successivamente alle richieste di finanziamento presentate sul primo e sul secondo biennio è stata richiesta al C.E.R. da parte del Comune la stipula di un protocollo d'intesa che consentisse la realizzazione dei programmi di recupero urbano e degli interventi di recupero con il concorso di fondi regionali e fondi C.E.R.

Il protocollo d'intesa, sottoscritto nell'ottobre 1995, ha riservato finanziamenti per 130 miliardi e ha definito le procedure per l'avvio degli interventi prevedendo il ricorso a uno o più accordi di programma.

Gli interventi programmati dal Comune mirano da un lato ad accrescere l'offerta di alloggi pubblici, ma anche privati, dall'altro sono localizzati prioritariamente in aree con situazioni di degrado socio-ambientale.

Sono quindi concentrati in alcune zone della città caratterizzate dalla presenza di quartieri di residenza pubblica (nelle aree di Giudecca e Marghera è concentrato circa il 37% del patrimonio di proprietà comunale e ATER) o in aree che hanno esaurito la loro originale destinazione produttiva (Murano e Giudecca). La Giudecca è sede di un articolato Programma di Recupero Urbano che prevede il recupero della vasta area ex Junghans, sede di attività produttive da tempo cessate, e la riqualificazione di due quartieri di alloggi comunali (circa 400 alloggi) con opere che interessano sia gli edifici residenziali che le urbanizzazioni e l'arredo urbano.

Nell'area ex Junghans è localizzato uno dei due interventi per la realizzazione di mini-alloggi per circa 280 studenti.

A Marghera, oltre alla riqualificazione di importanti porzioni di patrimonio pubblico, è stato localizzato un Programma di Recupero Urbano nell'intento di risolvere una situazione di degrado ambientale che si trascina da lungo tempo: la realizzazione del programma permette di trasferire circa ottanta famiglie, che attualmente vivono all'interno di

un PIP, in un'area confinante. La partecipazione al programma dei proprietari dell'area limitrofa consentirà di dotare il nuovo insediamento residenziale di un vasto cuscino verde attrezzato isolante rispetto all'area di attività produttive.

A Murano, nell'area del complesso delle Conterie, è localizzato il terzo Programma di Recupero Urbano il cui obiettivo consiste nella reintegrazione nel tessuto urbano di una vasta area sede di una importante attività industriale che, dopo un lungo periodo di decadenza, da qualche anno è definitivamente cessata.

Gli interventi prevedono la realizzazione di residenze per studenti per circa 300 posti letto, alloggi sovvenzionati, albergo e spazi per l'artigianato.

Anche l'area limitrofa di Campo S.Bernardo è interessata dal Programma che prevede opere destinate all'insediamento di edilizia residenziale comunale.

A Mestre gli interventi di recupero interessano tutti il patrimonio di proprietà comunale attualmente non utilizzato o non destinato alla residenza.

Il programma definitivo recentemente approvato dal Consiglio Comunale è sintetizzato nelle tabb. 12a, b.

**Tabella 12b.**  
**Interventi compresi nel Protocollo d'Intesa (ottobre 1995): Interventi di Recupero**

Zona	Numero alloggi
<b>Giudecca</b> (Ex Docce)	7
<b>Murano</b> (Ex Agostiniane)	40
<b>Mestre</b>	
Ex PLIP	60
Via Ciardi	22
Via Mancini	20
<b>Totale</b>	149

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

Complessivamente verranno realizzati 377 alloggi di edilizia sovvenzionata, 251 di edilizia convenzionata di cui 150 destinati alla vendita, 253 di edilizia libera e 560 posti letto per studenti.

Inoltre circa 800 alloggi comunali saranno interessati da interventi di manutenzione straordinaria e recupero.

I primi accordi di programma saranno stipulati entro ottobre 1996 e i relativi lavori dovranno essere avviati nei dieci mesi successivi.

**Tabella 12a.**  
**Interventi compresi nel**  
**Protocollo d'Intesa**  
**(ottobre 1995):**  
**Programmi di Recupero**  
**Urbano**

<b>Programmi Giudecca</b>	<b>Tipologia intervento</b>	<b>Numero alloggi</b>
<b>Area Junghans</b>	residenza studentesca	280 p.l.
	residenza convenzionata	45
	residenza conv. destinata alla vendita	150
	residenza libera	180
<b>Sacca Fisola</b>	recupero patrimonio comunale	282 (*)
<b>Giudecca 95</b>	recupero patrimonio comunale	95 (*)
<b>Murano</b>		
<b>Area Conterie</b>	residenza studentesca	280 p.l.
	residenza sovvenzionata	48
<b>Campo S. Bernardo</b>	recupero patrimonio comunale	56 (*)
<b>Marghera</b>		
<b>Area Ca' Emiliani P.I.P.</b>	residenza sovvenzionata	82
	residenza convenzionata	56
	residenza libera	73
<b>Quartiere Ca' Emiliani</b>	recupero patrimonio comunale	109 (*)
<b>Chirignago</b>	acquisto alloggi rotazione	24
<b>Gazzera</b>	acquisto alloggi rotazione	74
<b>Totale</b>		1.274 + 560 p.l.

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Comune di Venezia

(\*) Alloggi comunali interessati dagli interventi che non costituiscono nuova offerta.

## 4.

# IL MERCATO IMMOBILIARE

### 4.1. Compravendite e locazioni

Il mercato immobiliare riferito all'andamento dei contratti di compravendita, dopo la forte espansione del 1993 sembra avviato verso un ridimensionamento che lo porta ad un numero di scambi inferiore al 1991 (Tab. 14). A Venezia infatti il 1995 ha fatto registrare rispetto all'anno precedente una nuova caduta delle compravendite (312 unità pari a -7%) contestuale ad un ulteriore incremento delle locazioni (2.559, +34,2%). Siamo quindi di fronte ad una fase di profondi mutamenti del mercato immobiliare (Grafico 2).

Negli altri capoluoghi del Veneto il fenomeno non presenta gli stessi connotati, anzi in molti casi non mostra affatto di aver esaurito i propri margini di espansione.

Anche il mercato locativo fa registrare una marcata differenza tra il Comune di Venezia e gli altri capoluoghi veneti. A Venezia dopo la grande crescita del '93, fortemente influenzata dai patti in deroga, si è assistito ad un ridimensionamento l'anno successivo seguito da un aumento ancora maggiore nel '95. Tale andamento costituisce un indice di come nell'ultimo anno non si sia più solo in presenza di rinnovi contrattuali, ma di un vero e proprio allargamento del mercato in locazione (Tab. 15).

### 4.2. Caratteristiche dell'offerta delle abitazioni in affitto secondo i risultati di una indagine sugli annunci del Gazzettino

Per la seconda volta è stata ripetuta l'indagine sulle offerte in affitto comparse la domenica sul quotidiano il Gazzettino. Nel 1995, gli annunci di offerte di abitazioni in affitto sono stati 237. Considerando solo i mesi da marzo a dicembre (campo di rilevazione del 1994), si registra un incremento del 40% rispetto all'anno precedente.

La maggioranza delle abitazioni offerte si trovano in Terraferma (53%), mentre il 40% è

localizzato in Centro Storico ed il 7% nell'Estuario. A Mestre e Marghera si registra una concentrazione relativa nel quartiere di S.Lorenzo, nel Centro Storico a San Marco (17,3%) e Dorsoduro (15% circa).

L'analisi delle tipologie di contratti di affitto offerti attraverso gli annunci sul Gazzettino mette in luce come la maggioranza delle abitazioni sia destinata al mercato dei residenti. Circa il 46,4% degli alloggi viene offerto attraverso i patti in deroga (Tab.16). Il confronto con il dato dell'anno precedente mette in evidenza il diffondersi di questa modalità. Nel 1994, infatti, prevalevano i contratti per foresteria, per residenti e altre forme, che nel 1995 costituiscono il 37% del totale.

Mettendo in relazione il tipo di contratto con le diverse zone della città, si rileva come nell'Estuario ed in Terraferma più del 50% delle abitazioni viene offerta a patti in deroga. Nel Centro Storico, invece, il mercato dell'affitto è orientato in misura prevalente a forme che consentono maggiore flessibilità nell'uso dell'immobile: prevalgono infatti foresterie, usi temporanei ecc..

Il confronto con il periodo precedente testimonia però come gradualmente il mercato si stia riorientando verso tipologie di rapporto inquilini/locatori più "regolari" anche nel Centro Storico. I patti in deroga sono passati infatti dal 34,5% al 53,6% in Terraferma e dal 9% al 35% nella città insulare.

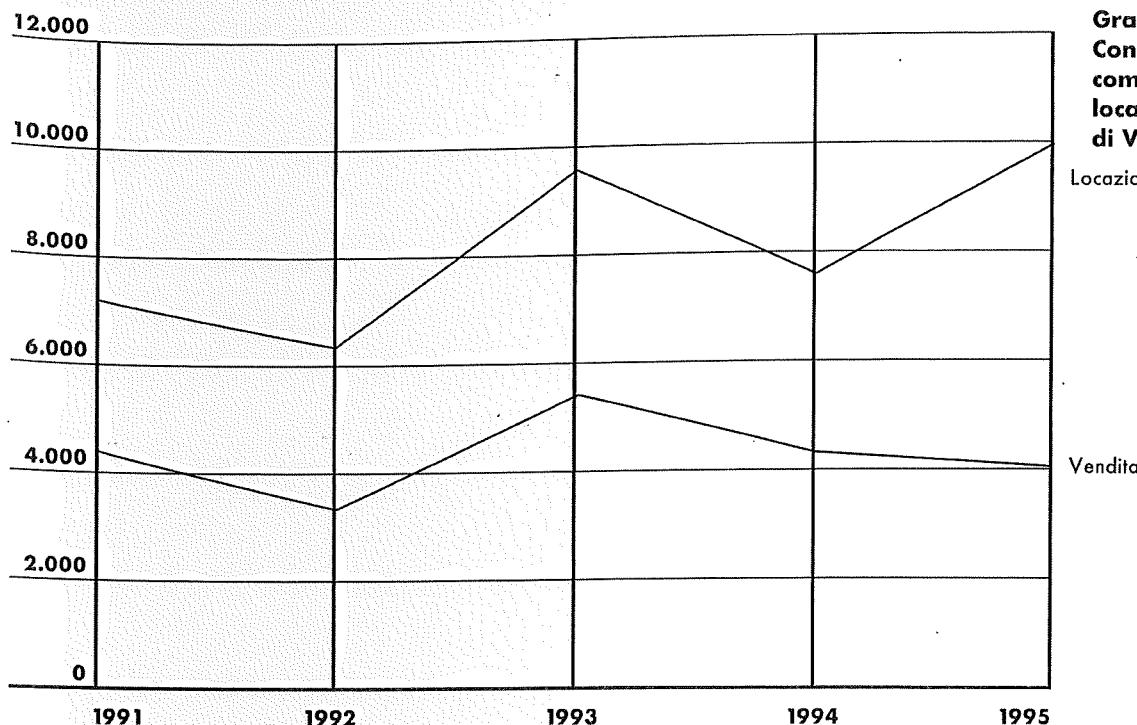
Il costo medio mensile si aggira attorno al milione duecentomila lire, con marcate differenze all'interno della città. In Centro Storico raggiunge infatti un milione e mezzo, mentre in Terraferma non raggiunge il milione (Tab. 17).

L'andamento dei prezzi dell'affitto in quest'ultimo anno ha avuto dinamiche profondamente diverse dal punto di vista territoriale. In generale, per tutto il comune, la quota di abitazioni prevalente viene offerta per cifre che oscillano tra le 800 mila lire ed il milione e comunque più del 50% costa meno di 1 milione al mese.

**Tabella 14.**  
**Contratti di compravendita nel Comune di Venezia e confronto con altri capoluoghi veneti 1991-1995 - (variazione 94-95)**

Capoluoghi	1991	1992	1993	1994	1995	Variazione 94-95 v.a. %
Venezia	4.394	3.269	5.374	4.436	4.124	-312 -7.0
Verona	3.090	2.952	3.107	3.496	3.583	87 2.5
Vicenza	1.558	1.270	1.186	1.221	1.374	153 12.5
Padova	3.163	2.234	2.536	2.754	2.431	-323 -11.7
Treviso	910	840	773	872	1.044	172 19.7
Rovigo	629	535	505	771	626	-145 -18.8
Belluno	555	486	484	441	542	101 22.9
<b>Veneto</b>	<b>15.118</b>	<b>11.586</b>	<b>13.965</b>	<b>13.991</b>	<b>13.724</b>	<b>-267 -1.9</b>

Fonse: elaborazione SISTEMA su dati Ministero dell'Interno



**Grafico 2.**  
Contratti di compravendita e di locazione nel Comune di Venezia 1991-1995

Capoluoghi	1991	1992	1993	1994	1995	Variazione 94-95 v.a.	%
<b>Venezia</b>	<b>7.152</b>	<b>6.424</b>	<b>9.521</b>	<b>7.471</b>	<b>10.030</b>	<b>2.559</b>	34.3
<b>Verona</b>	8.799	8.601	9.328	9.633	9.503	-130	-1.3
<b>Vicenza</b>	2.052	2.218	2.731	3.214	198	198	6.2
<b>Padova</b>	4.722	5.156	5.612	5.010	5.086	76	1.5
<b>Treviso</b>	1.409	1.422	1.482	1.317	2.150	833	63.2
<b>Rovigo</b>	543	814	789	1.155	944	-211	-18.3
<b>Belluno</b>	651	661	764	766	887	121	15.8
<b>Veneto</b>	<b>25.328</b>	<b>25.296</b>	<b>30.227</b>	<b>28.566</b>	<b>32.012</b>	<b>3.446</b>	<b>12.1</b>

Fonte: elaborazione SISTEMA su dati Ministero dell'Interno

**Tabella 15.**  
Contratti di locazione nel Comune di Venezia e confronto con altri capoluoghi veneti 1991-1995 - (variazione 94-95)

Zona	Patti in deroga	Foresteria	Non residenti	Altro	Non indicato	Totale
<b>Centro storico</b>	35.1	6.4	17.0	24.5	17	100.0
<b>Estuario</b>	55.6	22.2	11.1	-	11.1	100.0
<b>Terraferma</b>	53.6	5.6	12.0	12.8	16.0	100.0
<b>Totale</b>	<b>46.4</b>	<b>7.2</b>	<b>13.9</b>	<b>16.5</b>	<b>16.0</b>	<b>100.0</b>

**Tabella 16.**  
Tipi di contratto per zona della città

Fonte: indagine SISTEMA 1996

Sotto questo aspetto, non si rilevano differenze con quanto avveniva nell'anno precedente. In Centro Storico il mercato manifesta però caratteristiche e dinamiche sempre più differenziate dal resto del comune.

In Terraferma, la quota di abitazioni per le quali viene richiesto un affitto inferiore alle 800 mila lire è rimasta costante, nel Centro Storico, invece, questo segmento è quasi sparito. Era il 10.6% nel 1994, e non supera il

3% nel 1995. Nella città insulare, inoltre, circa il 52% delle abitazioni ha un prezzo superiore ad 1 milione e 200 mila e il costo medio mensile supera 1 milione e 400 mila lire, mentre in Terraferma rimane inferiore al milione.

**Tabella 17.**  
**Prezzo mensile**  
**degli alloggi per zona**  
**della città**

	< 800.000	tra 800.000 e 1.200.000	tra 1.200.000 e 2.000.000	> 2.000.000	Totale
<b>Centro storico</b>	2.8	44.0	33.8	19.4	100.0
<b>Estuario</b>	18.8	43.7	37.5	–	100.0
<b>Terraferma</b>	35.9	51.5	11.6	1.0	100.0
<b>Totale</b>	22.0	48.1	22.0	7.9	100.0

*Fonte: indagine SISTEMA 1996*

## **PARTE SECONDA: APPROFONDIMENTI TEMATICI**

## A. CASE VUOTE, CASE INUTILIZZATE, SECONDE CASE: i risultati di una analisi delle utenze ASPIV, ENEL, VenezianaGas<sup>(1)</sup>

(1) Viene qui riportata una sintesi della ricerca condotta dall'Osservatorio Casa e presentata nel maggio 1996.

(2) Vedi cap. 2.

(3) Bonifacio M., Vassallo M., Zanus Fortes L. Indagine sulla condizione abitativa a Venezia degli studenti fuori sede, Venezia, 1995.

**Caratteristiche e consistenza del fenomeno**  
 A Venezia, la consistenza del patrimonio abitativo non occupato è sempre stata al centro dell'attenzione dei programmi delle amministrazioni comunali e delle azioni promosse dalle associazioni degli inquilini. I dati forniti dal censimento del 1991, che contava 12.354 abitazioni non occupate (5.133 in più rispetto al 1981), hanno nuovamente catalizzato l'attenzione sul problema, anche se i giudizi nei confronti di questo patrimonio oscillano tra quanti lo ritengono un fenomeno sostanzialmente "fisiologico" e quanti invece lo denunciano come processo speculativo. Per comprendere e dimensionare la consistenza e l'articolazione del patrimonio non occupato bisogna quindi fare riferimento ai processi che caratterizzano la realtà veneziana e gli impatti che questi manifestano sull'uso del bene casa:

- il più evidente è la continua diminuzione del numero di residenti;
- di segno contrario è invece la dimensione di Venezia come sede universitaria, con il crescere della domanda di residenzialità da parte degli studenti;
- di rilevanza notevole è inoltre lo sviluppo della città turistica, con il conseguente ingresso nel mercato immobiliare di soggetti che difficilmente possono essere gestiti a livello locale.

All'insieme di questi elementi sono legati ancora due fattori determinanti per le dinamiche che investono il patrimonio abitativo non occupato:

- il diffondersi della "proprietà povera", che non dispone delle risorse sufficienti per fronteggiare i costi del recupero delle abitazioni;
- la crescita della domande di case per usi temporanei, che genera tensioni nel mercato delle abitazioni e grandi aspettative nei confronti del rendimento degli investimenti immobiliari.

L'Osservatorio Casa ha avviato un lavoro che in questa prima fase è stato indirizzato lungo tre linee operative:

- approfondire l'analisi dei modi d'uso che generano i fenomeni di sottooccupazione e di non utilizzo degli alloggi;
- quantificare il numero di alloggi secondo le modalità d'uso;
- individuare un sistema di monitoraggio del modello d'uso del patrimonio abitativo che si fondi su archivi già attivi, aggiornati ed aggiornabili.

Tale lavoro si è reso possibile attraverso la collaborazione fornita dagli enti e società fornitrice di servizi tecnologici alle abitazioni: ASPIV, ENEL, Venezianagas basata sull'utilizzo degli archivi delle utenze attive e disattivate.

Complessivamente, considerando le utenze attive, le abitazioni che agli enti fornitori di servizi risultano vuote in quanto l'erogazione non è attiva e i casi di utenze abitative con consumi nulli, la fotografia del fenomeno

risulta così definita.

Di particolare interesse è il numero delle abitazioni sicuramente vuote, ovvero le utenze cessate, pari per l'intero comune a 7.350. Certamente non si tratta sempre di abitazioni disponibili subito ad essere occupate, poiché tra di esse sono molto numerose (3.650) quelle che si possono considerare abitazioni degradate, ovvero sia le utenze inattive da più di cinque anni, per le quali si presume siano necessari opere di ristrutturazione.

Inoltre, si evidenzia:

- la consistenza del numero di utenze che negli ultimi due anni hanno avuto consumi medi mensili pressoché nulli, all'interno delle quali sono comprese sia abitazioni con contratti di fornitura stipulati di recente, ma soprattutto abitazioni fortemente sottoutilizzate;

- le dimensioni del fenomeno dei bassi consumi (inferiori ad 1/7 della media) il quale riguarda 7.400 alloggi in tutto il comune ed accomuna al proprio interno condizioni di "povertà" e condizioni determinate da un uso saltuario e/o temporaneo dell'abitazione; a questo proposito va ricordato come la verifica effettuata sulle abitazioni pubbliche con bassi consumi (un segmento molto particolare per condizione sociale degli utenti) ha messo in luce come queste abitazioni siano occupate da singoli o coppie anziane con redditi di sussistenza o con problemi socio-sanitari.

Un discorso a parte meritano le abitazioni che hanno un contratto da "seconda casa". Una stima puntuale sul loro ammontare è possibile soltanto per il centro storico. In questa ripartizione territoriale le utenze che hanno contratto da seconda casa sono circa 6.500<sup>(2)</sup>. Di queste, circa 3.400 hanno consumi inferiori ad 1/7 della media e sono quindi occupate temporaneamente. Più di 3.000, però, hanno consumi "normali". Rappresentano cioè un segmento di patrimonio abitativo occupato continuativamente da non residenti, siano essi studenti, turisti, oppure persone che vivono e lavorano a Venezia, ma sono costretti a contratti d'affitto irregolari.

Un'indagine effettuata dall'Università di Venezia<sup>(3)</sup> in relazione all'anno accademico 1993/1994, ha stimato che il numero di appartamenti affittati agli studenti nel centro storico sia circa 1.100. Risultano, dunque, abitati continuativamente, ma con contratti per seconda casa, altri 2.000 alloggi circa.

Di notevole rilevanza sono, infine, le differenze riscontrabili all'interno delle zone territoriali nelle quali è suddiviso il comune di Venezia. Sicuramente nel centro storico l'utilizzo del patrimonio abitativo è profondamente diverso dalle altre zone. La quota di abitazioni a bassi consumi, di quelli a consumi vicini allo 0 e delle utenze disattivate è più alta che altrove. Il Lido, le Isole e l'Estuario hanno un modello d'uso intermedio. Il peso delle abitazioni con bassi consumi, infatti, è inferiore a quello della

**Stima dell'uso del patrimonio abitativo nel Comune di Venezia**

	<b>Centro Storico</b>	<b>Isole, Lido e litorale</b>	<b>Terraferma</b>	<b>Totale</b>
<b>Abitazioni occupate stabilmente, ovvero utenti residenti e non residenti che consumano più di 1/7 della media</b>	28.600	15.200	61.150	104.950
<b>Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenze residenti e non residenti che consumano meno di 1/7 della media</b>	3.200	1.200	3.000	7.400
<b>Abitazioni fortemente sottoutilizzate, ovvero utenti che negli ultimi due anni hanno consumi medi mensili pari a 0</b>	4.200	1.300	3.350	8.850
<b>Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate da meno di 5 anni</b>	1.650	250	1.800	3.700
<b>Abitazioni degradate, ovvero utenze disattivate da più di 5 anni</b>	1.650	450	1.550	3.650
<b>Totali</b>	39.300	18.400	70.850	128.550

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

terraferma, ma è invece decisamente ridotta la quota di utenze disattivate. In terraferma i fenomeni legati alla residenza temporanea, al sotto-utilizzo ed al patrimonio abitativo non occupato pesano, invece, la metà di quelli del centro storico sul totale degli alloggi.

**Le politiche**

Utilizzando i dati forniti dalle aziende erogatrici di servizi, articolati secondo:

- tipo di contratto di fornitura (residenti/non residenti);
- consistenza dei consumi (medi, inferiori ad 1/7 della media/nulli);
- senza allacciamento per periodo (fino a 5 anni, oltre i 5 anni);

risulta possibile fornire una prima interpretazione del modello d'uso delle abitazioni per le diverse tipologie di utenti.

Le tipologie di alloggi evidenziate sono quelle sulle quali è necessario un approfondimento conoscitivo. Si tratta infatti di segmenti sul quale si può intervenire con politiche mirate, ma dei quali è necessario sapere, nel dettaglio, tipo di proprietà, localizzazione ed effettiva consistenza.

Proprio su questi ambiti, infatti, è indispensabile agire, per attivare politiche orientate a:

- regolarizzare il mercato dell'affitto;
- accelerare l'immissione sul mercato delle quote di patrimonio disponibile.

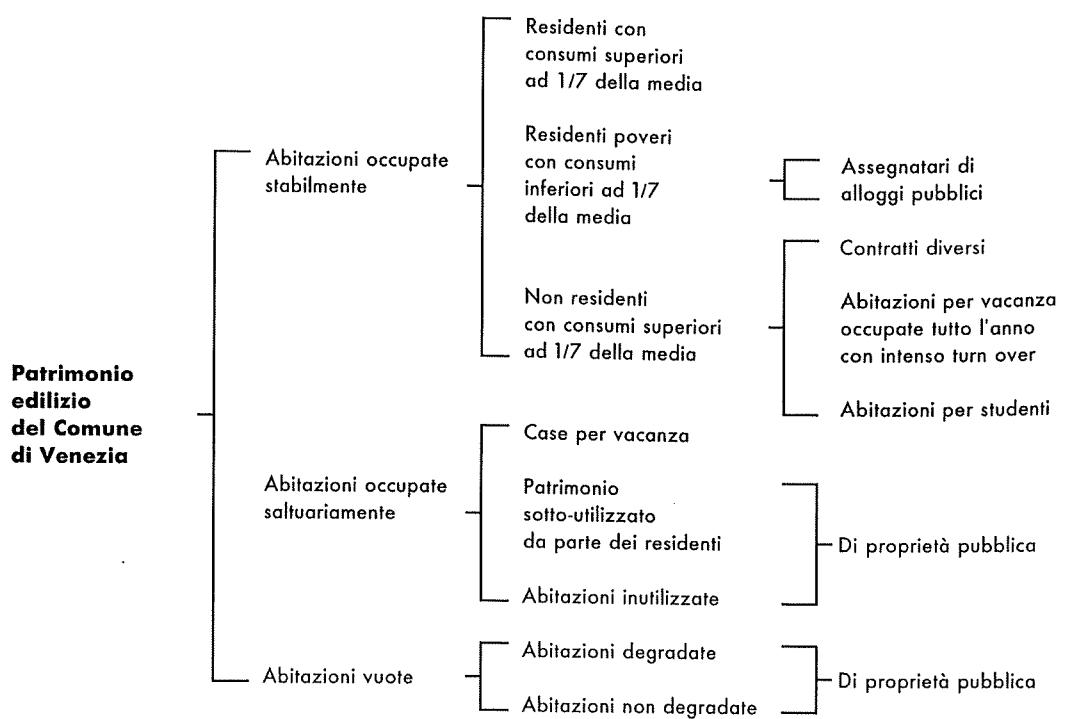
Innanzitutto, è necessario sottolineare che le possibilità sia di operare efficacemente su tutti i segmenti del non occupato e del sottooccupato di proprietà di privati per riportare le abitazioni sul mercato, sia di regolarizzare il mercato dell'affitto sarebbero

**Stima dell'uso del patrimonio abitativo nelle parti della città**

	<b>Centro storico</b>	<b>Isole, Lido e litorale</b>	<b>Terraferma</b>
<b>Abitazioni occupate continuativamente, ovvero utenti residenti e non residenti che consumano più di 1/7 della media</b>	73%	83%	86%
<b>Abitazioni a bassi consumi, ovvero utenze residenti e non residenti che consumano meno di 1/7 della media</b>	8%	7%	4%
<b>Abitazioni fortemente sottoutilizzate, ovvero utenti che, pur collegati, negli ultimi due anni hanno consumi medi mensili pari a 0</b>	11%	7%	5%
<b>Abitazioni non occupate, ovvero utenze disattivate</b>	8%	4%	5%
<b>Totali</b>	100%	100%	100%

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

## Modi d'uso del patrimonio edilizio e tipologie di utenti



(4) *L'anagrafe del patrimonio residenziale non occupato assume una particolare rilevanza anche ai fini tributari, in particolare per la riscossione dell'ICI e della TARSU. Si veda in proposito il "Progetto di censimento finalizzato alla lotta all'evasione fiscale", all'esame della giunta comunale.*

notevolmente più ampie se i comuni e l'amministrazione dello Stato avessero gli strumenti per agire sulle leve fiscali per creare condizioni di convenienza economica ai proprietari degli alloggi inutilizzati. A questo proposito, la proposta di legge presentata dalla Consulta dei comuni ad alta tensione abitativa indica con chiarezza la necessità di:

- concedere agevolazioni di imposta per i contratti di affitto stipulati e rinnovati nei prossimi cinque anni;
- accordare esenzione dall'IRPEF del canone di affitto;
- ridurre l'IVA al 4% per la costruzione, la ristrutturazione e la vendita degli alloggi destinati al mercato dell'affitto;
- ridurre l'IVA al 4% sui canoni di affitto;
- assegnare interamente il gettito dell'ICI ai comuni, che abbiano la facoltà di diversificiarla in base ai modi d'uso delle abitazioni.

Senza l'adozione di misure nazionali che coerentemente perseguano l'obiettivo dell'ampliamento della residenza stabile, e in particolare del segmento dell'affitto, i margini di manovra del Comune appaiono estremamente angusti.

Per quanto riguarda sul patrimonio **non occupato**, gli ambiti di azione del Comune sono individuabili in tre settori:

- il patrimonio privato nel suo complesso;
- il patrimonio privato degradato;
- il patrimonio pubblico.

a) Nel primo caso, si può ipotizzare la costruzione di un'anagrafe della proprietà non occupata, utilizzabile da parte del Comune per contattare singolarmente i proprietari proponendo loro condizioni di affitto. Questa iniziativa consentirebbe tra l'altro di dare maggior efficacia all'azione che l'amministrazione sta già conducendo attraverso la convenzione sottoscritta con le organizzazioni della proprietà per l'affitto

temporaneo di abitazioni da assegnare a famiglie sfrattate<sup>(4)</sup>. In prospettiva, qualora la proposta della Consulta sopra ricordata fosse accolta, il comune di Venezia potrà usare l'anagrafe per calibrare sgravi o aggravii dell'ICI finalizzati a riportare gli alloggi vuoti sul mercato dell'affitto.

b) Per quanto riguarda il patrimonio privato degradato, le possibilità di intervento del comune sono circoscritte alla città insulare, dove è possibile intervenire attraverso la legislazione speciale per Venezia, opportunamente modificata.

In questa direzione si muove una proposta di legge elaborata dalla Giunta Comunale e presentata alla Camera dall'On. Dorigo nel settembre del '94, che prevede la possibilità per il comune di sostituirsi ai proprietari di abitazioni vuote degradate negli interventi di recupero, previa sottoscrizione di una convenzione che riconosca all'amministrazione il diritto d'uso sull'abitazione per una durata che le consenta il recupero del costo dei lavori, concedendola in affitto secondo le leggi vigenti.

Un ulteriore incentivo al recupero ed alla reimmissione sul mercato delle abitazioni degradate potrebbe essere rappresentato da forme di sostegno alla "proprietà povera", ad esempio attraverso una modifica della Legge Speciale che preveda l'attribuzione anche agli interventi sulle unità immobiliari contributi in conto capitale fino ad un massimo del 75% delle spese, come ora avviene per il restauro delle parti condomiali degli edifici. La concessione del contributo va subordinata ad una convenzione tra proprietari e comune che definisca requisiti degli affittuari, tempi di locazione, entità del fitto.

Più in generale, gli interventi di recupero nel centro storico possono essere sostenuti anche attraverso un abbattimento dei costi, così

come è previsto nel disegno di legge "Agevolazioni tributarie per Venezia", messo a punto dalla Giunta Comunale, che punta ad agevolazioni decennali dell'IVA sulla cessione dei beni (materie prime o semilavorati) e sulle prestazioni di servizio per interventi di recupero, oltre a detrazioni dal reddito imponibile di una quota delle spese sostenute dalle persone fisiche o giuridiche.

c) Nel caso, infine, delle abitazioni pubbliche, si tratterà probabilmente di situazioni già note all'amministrazione, che sarà responsabile di individuare gli strumenti finanziari ed operativi per poterle ri-assegnare.

Per quanto riguarda il **sottooccupato** il Comune potrà operare:

- sulle abitazioni pubbliche che risultino inutilizzate o sottoutilizzate;
- sulle abitazioni private che risultino inutilizzate.

d) Per quanto riguarda il patrimonio pubblico si può, infatti, ipotizzare che attraverso un'indagine diretta, si possano individuare abitazioni occupate saltuariamente oppure inutilizzate. Nel primo caso probabilmente si tratterà di situazioni anomale, legate a condizioni di malattia o di disagio sociale che andranno affrontate e risolte singolarmente. Nel secondo caso, sarà compito dell'amministrazione verificare lo stato di conservazione degli alloggi e avviare le procedure di riassegnazione.

e) Per quanto riguarda il patrimonio privato, bisognerà procedere invece ad un'indagine campione che consenta di individuare gli alloggi con bassissimi consumi che sono di fatto non occupati. Su questi ultimi sarà possibile intervenire con gli strumenti illustrati al punto a) e b).

<b>Tipo di abitazione</b>	<b>Azione</b>	<b>Quadro delle politiche attivabili</b>
<b>Abitazioni di privati</b>		
di cui		
– degradate	a)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Costruzione di un'anagrafe della proprietà non occupata. L'Amministrazione comunale si fa parte attiva, contattando i proprietari e proponendo loro direttamente condizioni di affitto a patti in deroga per due anni e fideiussione bancaria.</li> <li>– Proposte della Consulta sulla Casa:           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Attribuzione del gettito dell'ICI interamente ai comuni che calibrano sgravi ed aggravi finalizzati a riportare gli alloggi vuoti sul mercato dell'affitto</li> <li>– Agevolazioni di imposta ai contratti d'affitto stipulati e rinnovati.</li> <li>– Esenzione dall'IRPEF del canone di affitto.</li> <li>– IVA al 4% per l'istrutturazione e vendita degli alloggi destinati all'affitto</li> <li>– Ridurre l'IVA al 4% sui canoni di affitto.</li> </ul> </li> </ul>	
– non degradate	b)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Per il centro storico e le isole:           <ul style="list-style-type: none"> <li>– Proposta di legge Dorigo: l'Amministrazione si sostituisce ai proprietari nel ristrutturare le abitazioni, ne acquisisce il diritto d'uso e le affitta secondo le leggi vigenti fino a recuperare i costi dei lavori.</li> <li>– Contributo in conto capitale attraverso la Legge Speciale alla "proprietà povera", fino al 75% dei costi della ristrutturazione. Il contributo è subordinato ad una convenzione che definisca requisiti degli affittuari, tempi della locazione, entità del canone.</li> <li>– Proposta di legge della Giunta Comunale "Agevolazioni tributarie per Venezia", riduzioni dell'IVA sulle spese (compresa le prestazioni di servizi) per la ristrutturazione e detrazioni dal reddito di una quota dei costi.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Abitazioni pubbliche</b>		
di cui		
– degradate	c)	
– non degradate	c) Riassegnazione.	
<b>Abitazioni occupate saltuariamente da residenti</b>		
di cui		
– inutilizzate di proprietà pubblica	d)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verifica dello stato di conservazione, eventuale ristrutturazione e ri-assegnazione.</li> </ul>	
– inutilizzate di proprietà privata	e)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Indagine campione che consenta di individuare gli alloggi con bassissimi consumi che sono di fatto non occupati. Su questi ultimi sarà possibile intervenire con gli strumenti illustrati ai punti a) e b).</li> </ul>	

## B. DOMANDE PER IL BUONO CASA 1995 DEL COMUNE DI VENEZIA <sup>(1)</sup>

(1) Viene qui riportata la sintesi di una ricerca condotta dall'Osservatorio Casa nel luglio 1996.

(2) Il bando è articolato in due graduatorie, una riferita alle giovani coppie in formazione, nuove famiglie e convivenze costitutesi dopo il 31 marzo 1994; l'altra aperta a tutti gli altri tipi di nuclei familiari.

### Distribuzione delle domande, della popolazione e delle famiglie nei diversi ambiti comunali

#### Le caratteristiche della domanda

Il bando <sup>(2)</sup> emesso nel corso del 1995 dal comune di Venezia per contribuire all'acquisto della prima casa dei residenti, ai sensi della Legge Speciale, ha fatto registrare la presentazione di 1953 domande, 810 delle quali sono di giovani appena sposati o che hanno intenzione di contrarre matrimonio.

La quota più consistente proviene dalla Terraferma, il 23% circa dal Centro Storico, il 9% dalle Isole e dall'Estuario e il 3% è costituita da lavoratori con sede nel comune, ma residenti fuori Venezia.

Analizzando la distribuzione delle domande, della popolazione e delle famiglie del comune si rileva come i residenti della Terraferma siano stati più attivi nel richiedere i contributi messi a disposizione dal comune.

Località	Domande buono casa	Popolazione	Famiglie
<b>Centro Storico</b>	24.0	24.0	26.6
<b>Estuario ed Isole</b>	8.0	15.3	14.4
<b>Terraferma</b>	67.1	60.7	60.0
<b>Totale</b>	100.0	100.0	100.0

#### Il profilo dei richiedenti

Oltre il 50% delle famiglie che ha presentato domanda è rappresentata da capofamiglia con più di 40 anni, per contro, nonostante parte del finanziamento fosse destinato alle giovani coppie, i richiedenti con meno di 30 anni sono pari al 6,8%. Circa il 58% dichiara un

reddito imponibile inferiore ai 40 milioni annui e il reddito medio delle famiglie si attesta, anche in relazione alle caratteristiche del bando attorno ai 38 milioni annui per le giovani coppie e 39 per gli altri nuclei. La differenza non è molto marcata, soprattutto perché nella maggior parte delle giovani coppie i percettori di reddito sono due, mentre tra i nuclei familiari consolidati il 65% percepisce un solo reddito. È da rilevare che i residenti in Terraferma detengono mediamente redditi più alti di quelli dell'Estuario e Centro Storico.

In base alle informazioni fornite dal bando è possibile tracciare un profilo articolato delle caratteristiche sociali dei nuclei che hanno richiesto il contributo comunale:

#### Le componenti del fabbisogno

Le situazioni di disagio abitativo che motivano la necessità di acquistare un alloggio non sono molto diffuse tra le giovani coppie, anche perché nel bando per questa tipologia non si rilevano le condizioni abitative della famiglia di origine, mentre sono di gran lunga più comuni tra le famiglie. Esaminando giovani coppie e famiglie di nuova formazione si rileva che:

- il 5,6% è costretto ad abitare in case separate da più di un anno perché non riesce a risolvere il problema abitativo;
- il 4,5%, invece, è obbligato a coabitare con altri per l'impossibilità di accedere al mercato immobiliare;
- il 3,8% vive con almeno una persona a carico. Per quanto riguarda le famiglie, invece:
  - il 28% ha lo sfratto esecutivo;
  - il 19% ha figli in età prescolare;
  - il 7% coabita forzatamente;
  - il 3,6% vive con anziano non autosufficiente;
  - l'1,6% abita con una persona con handicap motori;

#### Profilo socio economico dei richiedenti del contributo prima casa

- singles prevalentemente di età inferiore ai 40 anni (21%) con redditi medi che non raggiungono i 32 milioni annui;
- giovani coppie in formazione con un solo reddito, che costituiscono il 12% circa della domanda, di età prevalentemente inferiore ai 30 anni, ed un reddito medio annuo che si aggira attorno ai 31 milioni;
- giovani coppie in formazione con due redditi, 21% dei richiedenti, di età prevalentemente inferiore ai 30 anni, ed un reddito medio annuo che si aggira attorno ai 43 milioni;
- nuove famiglie monoredito, (3,5% dei richiedenti) prevalentemente di età compresa tra i 30 ed i 35 anni, con un reddito medio pari a 30 milioni.
- nuove famiglie biredito (5%), di età distribuita tra i 30 ed i 45 anni ed un reddito medio che si aggira attorno ai 45 milioni annui;
- famiglie monoredito (17,4%), cioè di età compresa tra i 40 ed i 50 anni e redditi inferiori alla media (38 milioni circa);
- famiglie pluriredito (21%) con capifamiglia prevalentemente di età compresa tra i 40 ed i 60 anni e redditi medio alti (49 milioni annui).

- l'1.6% è costretto ad abitare in case separate;
- lo 0.3% ha un numero di componenti superiore a 5.

È da rilevare comunque che circa il 35% dei veneziani con redditi medio alti ed il 24% di quelli con redditi medio bassi è sottoposto a procedura di sfratto. Inoltre si sottolinea che il problema della coabitazione (7% delle sole famiglie) è ancora grave per una quota non piccola di nuclei familiari.

#### I rapporti con il mercato e le motivazioni

Tra quelli già alla ricerca attiva di una casa, pari al 70%, la maggior parte (40%) ha cercato in affitto, ed una quota più contenuta (33%) in proprietà. Comportamenti diversi si rilevano tra giovani coppie ed altri nuclei: le prime sono alla ricerca più attivamente e tendono subito ad acquistare l'alloggio. Gli altri nuclei invece sono meno decisi (il 30% è al primo tentativo), e avrebbero preferito trovare una casa in affitto.

Una quota non marginale dei nuclei che hanno risposto al bando aveva già provato ad entrare nel mercato agevolato e sovvenzionato. Il 15% aveva fatto domanda per ottenere un alloggio dall'ATER o dal Comune. Il 13% aveva richiesto un'agevolazione creditizia o un contributo a fondo perduto attraverso i bandi del Comune o della Regione. Il 7.2% ha fatto richiesta di un alloggio in affitto agli enti previdenziali ed il 2.3% appartiene ad una cooperativa edilizia.

Le motivazioni che stanno alla base della domanda di casa possono essere riassunte in tre grandi famiglie:

- una legata alla condizione abitativa: sfratto, formazione di un nuovo nucleo familiare, coabitazione, inadeguatezza delle dimensioni dell'alloggio;
- una legata a questioni economiche: il livello dell'affitto, la convenienza dell'investimento a parità di costi di canone e rata del mutuo, ecc.;
- una legata a stili ed abitudini di vita.

Infatti, per il 37% dei nuclei il motivo principale che sta alla base della necessità di comperare l'abitazione è lo sfratto o soltanto la paura dello sfratto. Il livello dell'affitto è una motivazione rilevante per il 17% e l'inadeguatezza dell'alloggio costituisce un problema per il 10%.

Le motivazioni legate alle caratteristiche del mercato immobiliare, e cioè il livello dei canoni di locazione, l'insicurezza legata alla durata dei contratti e la rigidità del mercato dell'affitto, risultano, più che in passato, fattori determinanti nel formare le motivazioni all'acquisto della casa.

#### La casa desiderata

Complessivamente, il 71% dei richiedenti cerca casa nella zona del comune nella quale abita attualmente. Questo comportamento risulta però molto differente nelle diverse parti della città.

Circa il 66% dei nuclei residenti in Centro Storico vorrebbe continuare a rimanerci, il 6.2% opta per le Isole e l'Estuario ed il 28%, se otterrà il finanziamento, si trasferirà in Terraferma. Questa tendenza è molto più marcata nelle giovani coppie, circa il 41%, che pensa infatti di acquistare il nuovo alloggio a Mestre o Marghera. La porzione di residenti a Mestre che vorrebbe stabilirsi nel Centro Storico è molto piccola. Circa il 97% cerca infatti casa in Terraferma.

Qualora fosse possibile finanziare l'insieme delle domande pervenute, un effetto non trascurabile del contributo per l'acquisto della prima casa sarebbe quello di far trasferire in Terraferma 115 nuclei residenti in Centro Storico e nell'Estuario.

Nel 47% dei casi i nuclei che hanno chiesto il contributo lasceranno la casa abitata attualmente, nel 43% l'abitazione rimarrà al resto della famiglia e nel 9% verrà acquistata dagli attuali inquilini.

#### I contributi della legge speciale e l'autofinanziamento

Circa il 57% dei nuclei ha richiesto un contributo in conto capitale ed il 43% in conto interessi. Questo comportamento è influenzato, oltre che dal reddito, dalle aspettative sulla solidità delle entrate: i nuclei con reddito mediamente più basso richiedono infatti il contributo in conto capitale, mentre quelli con reddito maggiore optano per l'abbattimento del tasso di interesse del mutuo. Tra le famiglie pluriredito, e le giovani coppie già sposate prevale infatti la quota di coloro che hanno chiesto il contributo in conto capitale.

Tra i primi, probabilmente, la capacità di risparmio è piuttosto limitata, prevale quindi la necessità di disporre di un capitale iniziale, per poter poi contrarre un mutuo, anche a tassi di mercato. Gli altri, possiedono già un capitale iniziale e ritengono di trarre maggior beneficio dall'abbattimento del tasso di interesse del mutuo. Tra le famiglie pluriredito, e le giovani coppie già sposate prevale infatti la quota di coloro che hanno chiesto il contributo in conto interessi.

Generalmente, chi ha presentato domanda di contributo in conto capitale si aspetta che l'aiuto pubblico copra circa il 30% dei suoi bisogni, e quelli che hanno optato per un contributo in conto interessi pensano che la somma agevolabile copra più del 56% del loro fabbisogno finanziario.

Per far fronte alla **quota di autofinanziamento**, molti ricorrono ad un mix di risorse: la discriminante sulla composizione dell'insieme delle fonti che costituiranno il contante è la struttura della famiglia:

- i singles e le famiglie appena formate contano infatti soprattutto sui genitori;
- le famiglie pluriredito e le coppie che si vogliono sposare pensano di impiegare prevalentemente risparmi propri.

### Le alternative

Nel caso non venisse loro assegnato il contributo, la maggior parte dei nuclei ritiene di non avere alternative e di dover quindi restare nella situazione attuale (nell'abitazione occupata attualmente nel caso delle famiglie, presso i genitori nel caso delle giovani coppie).

Tra quelli che ritengono di avere altre possibilità, la quota più consistente (12%) pensa che cercherà un'abitazione in affitto. Il 10% sarà comunque in grado di acquistare un alloggio delle medesime dimensioni e nella stessa localizzazione ed una quota analoga pensa di poterne trovare uno meno costoso.

### Alcune considerazioni conclusive

Le politiche di sostegno all'acquisto della prima casa messe in atto dal Comune di Venezia hanno due obiettivi fondamentali:

- sostenere le famiglie nella soluzione del problema abitativo in un mercato particolarmente ricco di soggetti concorrenziali che mantengono alto il livello dei prezzi;
- frenare l'esodo dei veneziani dal centro storico verso i comuni di cintura, per ringiovanire la struttura sociale della città. Attraverso l'analisi dei dati si possono individuare parametri di valutazione dell'efficacia del "bando prima - casa" nel raggiungere tali obiettivi.

Per le famiglie che otterranno il finanziamento, l'efficacia del supporto pubblico sarà massima. Si tratta però di capire, più in generale, se gli elementi che contribuiscono a costruire il punteggio ed i limiti di reddito posti dall'amministrazione riescono a:

- individuare un segmento di famiglie che necessita realmente di un contributo pubblico di questo tipo;
- fornire sostegno a soggetti attraverso modalità realmente utilizzabili dalle famiglie;
- alleggerire la tensione sul mercato abitativo;
- dare la possibilità a molti di abitare nel centro storico.

Il primo quesito riguarda il reddito dei richiedenti: si tratta di capire se i limiti posti dal bando permettano l'emergere di una domanda realmente bisognosa di supporto per l'acquisto, se cioè riescano a comprendere *fasce "alte" della domanda sociale*, che non possono essere aiutate attraverso l'edilizia sovvenzionata, ma che non hanno ancora i capitali sufficienti per accedere autonomamente al mercato immobiliare.

Un indicatore indiretto che fornisce elementi per rispondere a questa domanda è la quota di coloro che si è già rivolto all'edilizia agevolata o sovvenzionata e ne è stato escluso. Circa il 37% dei richiedenti aveva già presentato domanda per ottenere contributi pubblici o abitazioni di proprietà pubblica. Si tratta quindi evidentemente di soggetti che non dispongono di autonomia finanziaria e quindi rientrano tra coloro ai quali sono destinate le politiche pubbliche di agevolazione all'acquisto.

Il secondo quesito riguarda invece la capacità

dell'Amministrazione di alleggerire la tensione sul mercato della casa e dare risposta, almeno parzialmente, ad alcune "emergenze".

La consistenza del numero di richiedenti sottoposti a sfratto, con figli in età prescolare o coabitanti fa presupporre che questi indicatori di fabbisogno siano ancora molto significativi di condizioni di necessità che la famiglia non riesce ad affrontare da sola. A questo proposito valga ricordare che il 28% delle famiglie ha già lo sfratto esecutivo, ed un ulteriore 10% vorrebbe acquistare un'abitazione perché si sente minacciata da una sua eventualità. Inoltre si sottolinea che il problema della coabitazione (7% delle sole famiglie) è ancora grave per una quota non piccola di nuclei familiari e costituisce un indicatore grave di tensione sul mercato abitativo.

Sotto questo aspetto, idealmente, il contributo pubblico si orienta verso la riduzione del numero delle famiglie sfrattate, l'alleggerimento della tensione abitativa e della pressione sull'edilizia sovvenzionata. In quanto all'efficacia del buono casa nel trattenere le famiglie e soprattutto i giovani nel centro storico, dall'indagine svolta, risulta che il contributo comunale rischia di incentivare l'esodo; infatti:

- se tutte le domande fossero finanziate (115 nuclei), un quarto circa dei residenti in centro storico che ha presentato domanda, utilizzando il buono casa si trasferirebbe a Mestre o Marghera dove i prezzi sono più bassi;
- il 67% dei richiedenti risiede in terraferma e solo il 2% circa cerca di abitare in centro storico (25 nuclei).

Rispetto alla utilizzabilità delle formule di finanziamento proposte dall'Amministrazione si è osservato che le famiglie con redditi medio bassi preferiscono ottenere un contributo in conto capitale, mentre quelli con entrate stabili più alte optano più volentieri per quello in conto interessi. Si è notato inoltre che il mix di fonti finanziarie alle quali tutti ricorrono è piuttosto ampio. Si può dunque sperimentare una maggiore flessibilità del finanziamento. Si potrebbe infatti consentire alle famiglie di scegliere, a parità di onere per il comune, la quota di contributo da utilizzare in conto interessi e quella da utilizzare in conto capitale.

È opportuno inoltre sottolineare come l'analisi delle caratteristiche strutturali dei richiedenti del "buono casa 95" ha messo in luce due segmenti di domanda molto ampi per i quali si possono forse approfondire strumenti di finanziamento particolari o riservare quote delle risorse disponibili:

- i giovani che si devono ancora sposare, hanno meno di 35 anni, due redditi ed entrate medie annue equivalenti a quelle delle famiglie già formate e costituiscono circa il 21% della domanda;
- i singles, prevalentemente di età inferiore ai 40 anni, che costituiscono il 21% dei richiedenti ed hanno redditi medi molto inferiori a quelli delle famiglie.

## C. QUADRO GENERALE DEL PIANO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ATER

I contenuti della L.560/93 sulla vendita degli alloggi di E.R.P. sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- 1) l'ambito di applicazione è costituito dagli alloggi di E.R.P. acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici territoriali, nonché dagli IACP, oggi ATER, (art. 1, comma 1);
- 2) le Regioni formulano, su proposta degli enti proprietari, piani di vendita degli immobili nella misura del 75%, e comunque non inferiore al 50%, del patrimonio abitativo vendibile nel territorio provinciale (art. 1, comma 4);
- 3) hanno titolo all'acquisto degli alloggi gli assegnatari o i loro familiari conviventi con titolo di locazione da oltre 5 anni e che non siano in mora con il pagamento dei canoni (art. 1, comma 6);
- 4) il prezzo degli alloggi è pari al valore della rendita catastale moltiplicato per 100, al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile (art. 1, comma 10);
- 5) le Regioni, su proposta dei competenti IACP, determinano annualmente la quota del ricavato, in misura comunque non inferiore all'80%, dei proventi delle alienazioni da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, fino ad un massimo del 20%. È prevista una ulteriore riduzione del 10% del prezzo di cessione in caso di pagamento in un'unica soluzione e la possibilità di dilazionare del pagamento per un periodo massimo di 15 anni e comunque con il pagamento immediato del 30% del prezzo di cessione (art. 1, comma 12 lettera a, b e 14);
- 6) gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della citata legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo (art. 1, comma 20).

Il Consiglio Regionale del Veneto ha fissato i criteri di individuazione del patrimonio alienabile da parte degli Istituti.

Il Consiglio di Amministrazione dell'ATER ha approvato il Quadro Generale del Piano di Vendita ex lege 560/93 che può essere così riassunto:

<b>Patrimonio</b>	<b>Comune di Venezia</b>	<b>Provincia</b>	<b>Totali</b>
<b>Alloggi</b>	5.436	3.859	9.295
<b>Alloggi esclusi dal piano di vendita</b>	3.888	748	4.636
<b>Alloggi cedibili</b>	1.548	3.111	4.659

Le 4.636 unità abitative escluse dal piano di vendita sono così localizzate:

<b>Venezia: Centro Storico e Isole</b>	2.551
<b>Venezia: Terraferma</b>	1.337
<b>Provincia di Venezia</b>	748

Nel novero dei 4.636 alloggi ben 1.785 sono di proprietà esclusiva dell'Istituto (ovvero edificati senza finanziamenti dello Stato). Gli alloggi cedibili dell'intera provincia, compreso il Centro Storico, le Isole e la Terraferma, risultano essere 4.659 pari al 50,1% del patrimonio totale dell'Istituto. Mentre la percentuale degli alloggi cedibili per il Centro Storico, le Isole e la Terraferma è pari al 28,4% dell'intero patrimonio e per la Provincia è pari all'80,6%.

L'approvazione del Piano di Vendita per gli anni 1994/95 ex lege 560/93 prevede un piano di cessione degli alloggi E.R.P. di proprietà dell'Istituto di complessive 1.028 unità abitative.

Per la cessione degli alloggi la procedura patrimoniale - economica che l'ATER svolge è la seguente:

- 1) sopralluogo per accertare la consistenza dell'unità abitativa verificando la presenza di opere abusive;
- 2) invio lettera di richiesta atti autorizzativi (condono edilizio, voltura catastale, denuncia di variazione catastale, demolizione opera, scheda informativa per il notaio, etc.);
- 3) comunicazione del prezzo provvisorio di vendita;
- 4) determinazione del prezzo definitivo di cessione e verifica del possesso dei requisiti dell'assegnatario;
- 5) richiesta dei documenti anagrafici necessari per l'istruttoria della pratica.

Dal prospetto sulla situazione dei Piani di Vendita degli alloggi 1994/95 dell'ATER emerge che nella Provincia di Venezia su un totale di 1.000 lettere inviate, 687 sono le risposte pervenute. Dal sopralluogo delle 687 unità, solamente 99 sono quelle senza abusi e con rendita catastale per le quali i tempi di cessione sono molto brevi, mentre per 588 unità la situazione è complessa e quindi i tempi di cessione risultano più lunghi.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione delle abitazioni poste in vendita si nota che tutte le unità sono classificate come normale stato di conservazione, tranne una (sita nel Comune di Meolo) che invece risulta classificata come scadente.

Per la maggior parte delle 99 unità edilizie l'anno di costruzione è compreso tra il 1971 ed il 1980, la categoria catastale più diffusa è la A3, tutte le unità sono in normale stato di conservazione e la dimensione degli alloggi più frequente è compresa tra i 71 mq. ed i 90 mq..

Per quanto riguarda il prezzo di cessione degli alloggi vi sono 53 casi nella fascia tra i 31 milioni ed i 60 milioni, mentre per 29 casi la

**Piano di vendita degli alloggi di proprietà dell'ATER, 1994-1995**

Zone	Alloggi cedibili fino a 20 ml.	Prezzo di gestione in milioni					
		21-30	31-40	41-60	61-80	oltre 80	
<b>Comune di Venezia (Bissuola)</b>	1						1
<b>Resto Provincia</b>	1.017	26	97	313	395	154	32
<b>Totale</b>	1.018*	26	97	313	395	154	33

(\*). Si precisa che per 10 unità abitative sono in corso delle verifiche da parte dell'Istituto per la vendita ai sensi della Legge n. 560/93, e pertanto non sono state riportate all'interno della tabella.

fascia è tra i 61 milioni e gli 80 milioni. Il reddito imponibile delle famiglie interessate all'acquisto è soprattutto compreso nella fascia tra 21 milioni e 50 milioni, ben 52 casi, seguiti per un totale di 24 casi da redditi compresi tra 6 milioni e 20 milioni. Il Piano di Vendita 1994/95 prevede di ricavare dalle cessioni circa 6 miliardi di lire. Per quanto riguarda le modalità di pagamento, 64 utenti hanno scelto di pagare in contanti, invece 32 hanno preferito pagare subito il 30% e la rimanente parte dilazionarla in un periodo massimo di 15 anni.

pari a circa 70 - 80 miliardi di lire. In questa fase l'Azienda non ha incluso nel Piano di Vendita gli alloggi localizzati nel Centro Storico di Venezia, questi verranno considerati solo se si dovesse presentare l'impossibilità di raggiungere la soglia del 50% del patrimonio abitativo vendibile nel territorio provinciale.

La stima effettuata dall'Azienda che prevede, entro il 1998, introiti da alienazioni pari a 70/80 miliardi si basa sulla previsione che, nei prossimi mesi, si assisterà ad un incremento delle vendite dovuto soprattutto alla riformulazione dei canoni di edilizia residenziale pubblica come da delibera C.I.P.E. del 13/3/95. Difatti, l'applicazione della deliberazione indurrà molte persone a trovare più conveniente acquistare un'unità abitativa, piuttosto che pagare i nuovi canoni. La L. 560/93 stabilisce che i proventi delle alienazioni devono essere destinati al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, ma dinanzi alla previsione di una diminuzione della consistenza patrimoniale che passerà dalle circa 13.500 unità alle 7.000 - 8.000 unità, con una diminuzione dei proventi degli affitti, l'ATER sarà costretta a destinare gran parte dei ricavi delle cessioni in opere di manutenzione straordinaria.

Per far fronte a questa situazione l'Azienda prospetta di doversi ridimensionare o specializzare in altri settori come la costruzione di alloggi per il mercato privato, il tutto nella prospettiva di realizzare al proprio interno un canale di auto-finanziamento.

L'ATER di fronte all'eventualità di disporre, tra gli alloggi posti in vendita, di unità abitative vuote (in seguito al decesso dell'assegnatario, etc.) ha deciso di dare la possibilità di acquistare gli immobili anche agli inquilini che abitano in alloggi non inseriti nel relativo Piano di Vendita formulando a tal scopo un apposito bando. La valutazione del Dr. Fiorentini sulla L. 560, e sulla delibera C.I.P.E., è di non razionalità; la considera una politica di svendita del patrimonio. La Legge non coglie l'aspetto prioritario di rispondere al bisogno effettivo di una casa, ma tende piuttosto a favorire l'aspettativa di diventare proprietario. In Europa nessun Stato, a parte l'Italia, attua una politica della vendita del patrimonio statale per rispondere ad una parte della domanda.

**Valore catastale delle abitazioni vendibili (compreso il valore del garage, in milioni di lire)**

Comune	31-60	61-80	oltre 80	Total
Provincia senza Venezia	30	44	25	99

Comune	fino a 30	31-60	61-80	oltre 80	Total
Provincia senza Venezia	4	54	29	13	99

Pertanto, rispetto all'importo sopra indicato l'ATER disporrà immediatamente in contanti di un ricavato pari a 3.9 miliardi mentre dilazionato nel tempo (massimo 15 anni) il ricavato sarà pari a 1.9 miliardi per un totale di 5.9 miliardi, va tenuto presente che nel conteggio non sono stati calcolati gli importi di 3 famiglie perché non hanno indicato la modalità di pagamento preferita.

Il Dr. Fiorentini direttore dell'ATER ha confermato, in un'intervista all'Osservatorio Casa, che per quanto riguarda il Piano di Vendita 1994/95 delle 1.000 unità abitative, solamente 99 sono effettivamente vendibili, mentre per le rimanenti 588 la vendita ed i relativi tempi di attuazione sono lunghi e di difficile stima in quanto vincolati ai tempi di sanatoria degli abusi edilizi.

Per l'intero patrimonio cedibile dell'Azienda, pari a 4.659 unità, è comunque prevista la cessione entro il 1998 attraverso Piani di Vendita annuali, ogni Piano di Vendita porrà in cessione circa 1.000 unità abitative all'anno,

## D. IL MERCATO IMMOBILIARE VENEZIANO SECONDO LE RISULTANZE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI

Tra gli approfondimenti avviati per comprendere le dinamiche ed interpretare le tendenze che investono la casa nel Comune di Venezia, in collaborazione con la FIAIP è stata effettuata una intervista a dieci agenzie immobiliari che rivestono un ruolo importante nel comparto della mediazione nel settore residenziale.

Questa indagine sul mercato immobiliare, pur non tralasciando gli aspetti quantitativi (i valori), è stata incentrata sulle questioni qualitative spesso trascurate da analoghe rilevazioni.

Il primo dato significativo che emerge da queste interviste è costituito da una conferma: il Centro Storico e la Terraferma sono due mercati completamente diversi e questo non solo per quanto attiene ai valori immobiliari ma anche in relazione alle diverse componenti che caratterizzano la domanda e l'offerta quali la tipologia degli alloggi, la dimensione, le attese e i rapporti tra i prezzi che caratterizzano le singole sub aree della città storica e di Mestre-Marghera.

### Il mercato delle compravendite

Nel comparto residenziale in proprietà le previsioni, per il secondo semestre '96 e il

primo semestre '97 in relazione agli andamenti del 1995, sono orientate verso una sostanziale stabilità. Tale giudizio risulta più omogeneo per la Terraferma, mentre nel Centro Storico si riscontra una quota pari ad un quarto degli interventi che prevede un decremento ed una quota analoga un incremento del numero delle transazioni. Due sono gli elementi descrittivi delle compravendite portate a buon fine nella prima metà dell'anno: la localizzazione territoriale e la tipologia degli alloggi.

Per quanto riguarda la distribuzione percentuale delle diverse localizzazioni si evidenzia come (pur nella diversa classificazione), le zone centrali sono quelle che vedono maggiormente attive le agenzie immobiliari (Tab. 1): nella città storica interessano il 50% delle transazioni, alle quali va aggiunto un ulteriore 26% in zone prossime ai terminal, che per Venezia significano aree centrali. In Terraferma la quota assorbita dalle aree periferiche ed extraurbane è pari al 35%; ridotto invece il mercato che interessa le aree residenziali di lusso (6%).

Il mercato di Venezia risulta particolarmente attivo per quanto riguarda gli alloggi usati da ristrutturare (59%), gli alloggi ristrutturati compravenduti nell'ultimo periodo sono infatti pari solo ad un terzo del totale. A Mestre, il quadro si presenta più equilibrato con una prevalenza delle transazioni che interessano alloggi nuovi e ristrutturati (47%). Gli alloggi occupati sul totale sono una quota ridotta sia a Venezia (8%) che in Terraferma (9%), fenomeno che conferma come questo sotto mercato tenda ad utilizzare i canali amicali piuttosto che quelli delle agenzie di intermediazione (Tab. 2).

Complessivamente i tagli dimensionali degli alloggi richiesti risultano essere mediamente più piccoli in Terraferma e più ampi nel Centro Storico, anche se in tutte e due le aree del comune quelli con superficie minore di 90 mq. assorbono la quota maggiore del mercato. In termini dinamici confrontando le richieste del 1995 con quelle del 1996 risulta interessante osservare, pur in presenza di una conferma delle preferenze generali, una crescita di tipo inverso: la domanda di alloggi piccoli aumenta di più nel Centro Storico e quello di alloggi grandi nella Terraferma (Grafici 1 e 2).

Il tempo di attesa trascorso tra l'immissione dell'alloggio sul mercato e la sua vendita presenta due caratteristiche distintive (Grafici 3 e 4):

- tende a crescere in relazione al prezzo dell'alloggio;
- risulta più lungo oggi rispetto allo scorso anno.

Rispetto a queste due variabili determinanti, la localizzazione (città storica - Terraferma) incide in misura meno rilevante.

Per quanto riguarda i valori medi di vendita degli alloggi questi sono ovviamente significativamente diversi per la Terraferma rispetto al Centro Storico e risultano

**Tabella 1.**  
**Distribuzione delle compravendite per tipologia di alloggi (valori percentuali)**

Tipologia	Centro storico	Terraferma
<b>Nuovi alloggi</b>	-	18.0
<b>Alloggi ristrutturati</b>	33.0	29.0
<b>Alloggi usati</b>	34.0	26.0
<b>Alloggi da ristrutturare</b>	25.0	18.0
<b>Alloggi occupati</b>	8.0	9.0
<b>Totale</b>	100.0	100.0

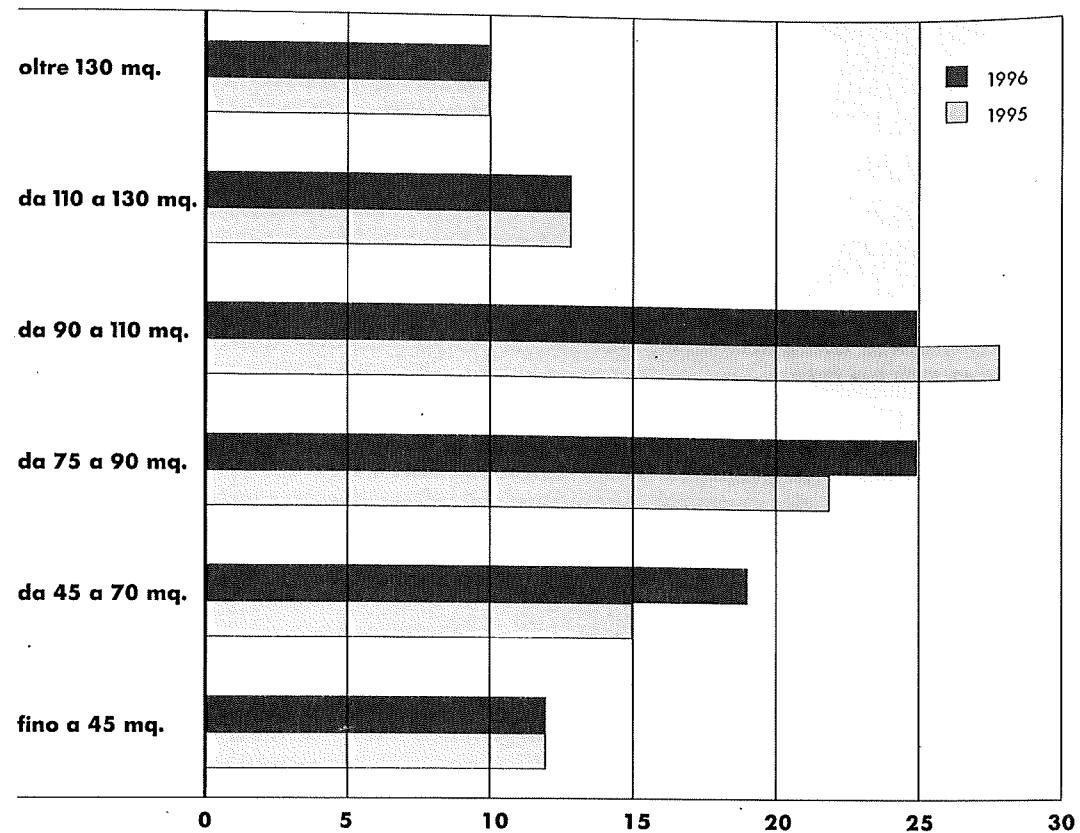
Fonte: indagine Osservatorio Casa - FIAIP 1996

**Tabella 2.**  
**Distribuzione delle compravendite per localizzazione di alloggi (valori percentuali)**

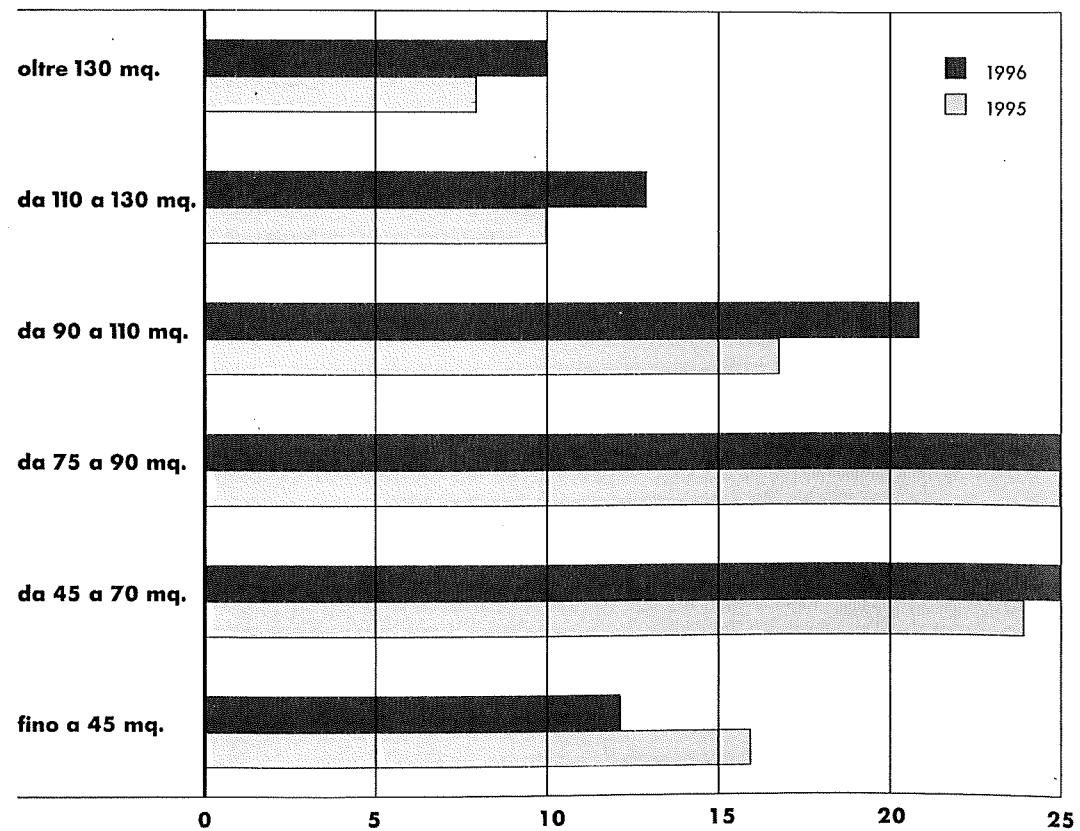
Localizz.	Centro storico	Terraferma
<b>Zone centrali</b>	50.0	42.0
<b>Zone in prossimità dei terminal</b>	26.0	17.0
<b>Zone periferiche</b>	24.0	26.0
<b>Aree extraurbane</b>	-	9.0
<b>Aree residenziali di lusso</b>	-	6.0
<b>Totale</b>	100.0	100.0

Fonte: indagine Osservatorio Casa - FIAIP 1996

**Grafico 1.**  
**Tagli dimensionali**  
**maggiormente richiesti**  
**in Centro Storico**



**Grafico 2.**  
**Tagli dimensionali**  
**maggiormente richiesti**  
**in Terraferma**



condizionati dalla zona e dalla tipologia. In Centro Storico si registrano valori medi intorno ai 6 milioni al mq. per alloggi ristrutturati nelle zone centrali e ai 4,2 milioni per le aree periferiche, mentre quelli da ristrutturare risultano pari a 3,5 milioni e 2,5 milioni rispettivamente nelle aree centrali e in quelle periferiche. In Terraferma invece si registrano per gli alloggi nuovi valori di 4 milioni nelle zone

centrali, di 3,3 nelle zone periferiche e di 2,8 nelle aree extraurbane, mentre gli alloggi da ristrutturare presentano valori oscillanti tra i 1,5 e 2 milioni circa. In relazione ai prezzi gli elementi più significativi da evidenziare si riferiscono ai differenziali di valore tra le diverse zone: - a Venezia, nella città storica, si riscontra una consistente differenza per quanto riguarda i valori degli alloggi ristrutturati tra le aree

<b>Tipologia</b>	<b>Centro storico</b>	<b>Terraferma</b>
<b>Zone centrali</b>		
Nuovi alloggi	—	4.0
Alloggi ristrutturati	6.2	3.0
Alloggi usati	4.5	2.4
Alloggi da ristrutturare	3.5	1.9
Alloggi occupati	2.5	1.6
<b>Zone in prossimità dei terminal</b>		
Nuovi alloggi	—	—
Alloggi ristrutturati	5.3	—
Alloggi usati	4.2	—
Alloggi da ristrutturare	2.8	—
Alloggi occupati	2.1	—
<b>Zone periferiche</b>		
Nuovi alloggi	—	3.3
Alloggi ristrutturati	4.2	2.5
Alloggi usati	3.4	2.0
Alloggi da ristrutturare	2.5	1.6
Alloggi occupati	2	1.5
<b>Aree extraurbane</b>		
Nuovi alloggi	—	2.8
Alloggi ristrutturati	—	2.3
Alloggi usati	—	1.8
Alloggi da ristrutturare	—	1.5
Alloggi occupati	—	1.3
<b>Aree residenziali di lusso</b>		
Nuovi alloggi	—	4.5
Alloggi ristrutturati	—	3.5
Alloggi usati	—	3.2
Alloggi da ristrutturare	—	2.6
Alloggi occupati	—	1.8

Fon: Indagine Osservatorio Casa - FIAIP 1996

centrali e quelle periferiche, la forbice tende a restringersi qualora si considerino gli alloggi da ristrutturare e quelli occupati; — in Terraferma pur registrando la stessa dinamica il differenziale di prezzi tende a diminuire e risulta significativamente basso qualora si faccia riferimento al mercato diverso dal nuovo. Gli alloggi occupati presentano i valori più bassi del mercato, sia a Venezia che nella Terraferma, anche se il differenziale tra questi e gli alloggi da ristrutturare e quelli usati, in particolare in Terraferma non risulta particolarmente elevato (Tab. 3).

#### Il mercato delle locazioni

Il mercato delle locazioni si presenta nelle previsioni delle agenzie immobiliari più dinamico di quello delle vendite. Per il 1997 il 50% delle agenzie intervistate prevede per Venezia un incremento moderato e per Mestre oltre ad un 40% di giudizio "incremento moderato"; il 10% degli esperti prevede addirittura un incremento accentuato. Nonostante i patti in deroga stiano sempre più assumendo la forma di nuova regolamentazione dei rapporti tra locatori ed inquilini, il 51% del mercato della locazione gestito dalle agenzie, sono

**Tabella 3.**  
**Valori medi di vendita per mq. nel 96 per tipologia di alloggi**

<b>Localizz.</b>	<b>Centro storico</b>	<b>Terraferma</b>
<b>Zone centrali</b>		
Zone centrali	1.400	1.000
<b>Zone in prossimità dei terminal</b>		
Zone in prossimità dei terminal	1.200	900
Zone periferiche	900	800
<b>Aree extraurbane</b>		
Aree extraurbane	—	700
<b>Aree residenziali di lusso</b>		
Aree residenziali di lusso	—	1.200
<b>Localizz.</b>		
Localizz.	<b>Centro storico</b>	<b>Terraferma</b>
Zone centrali	1.600	1.200
Zone in prossimità dei terminal	1.400	1.000
Zone periferiche	1.200	800
Aree extraurbane	—	800
Aree residenziali di lusso	—	1.300

Fon: Indagine Osservatorio Casa - FIAIP 1996

**Tabella 4.**  
**Canone mensile in media per un'abitazione di 90 mq. con patti in deroga (migliaia di lire)**

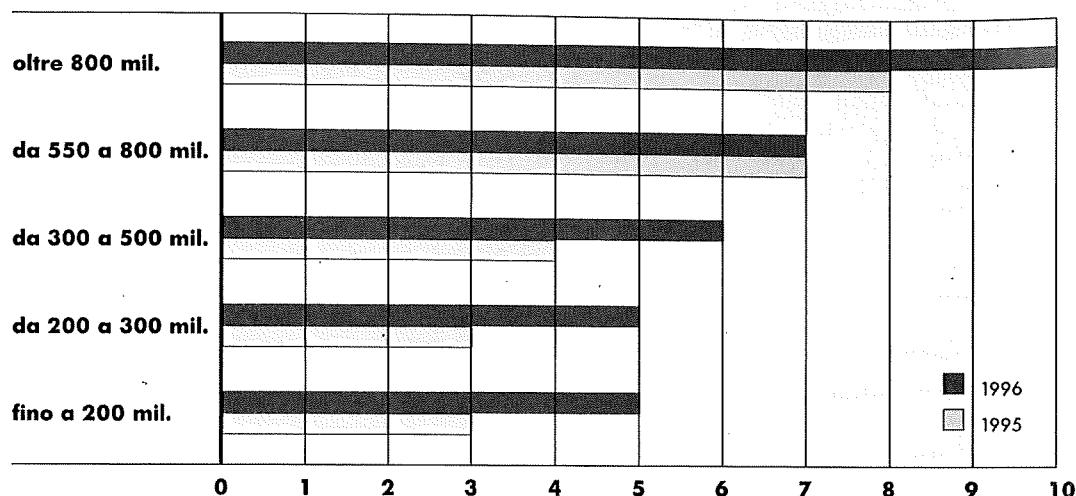
**Tabella 5.**  
**Canone mensile in media per un'abitazione di 90 mq. con contratto per non residenti o foresteria (migliaia di lire)**

ancora molti i proprietari che preferiscono utilizzare altre forme di contratto così come quando si era in regime di equo canone: il 32% del totale dei contratti sono per non residenti e il 15% per uso foresteria (Grafico 5).

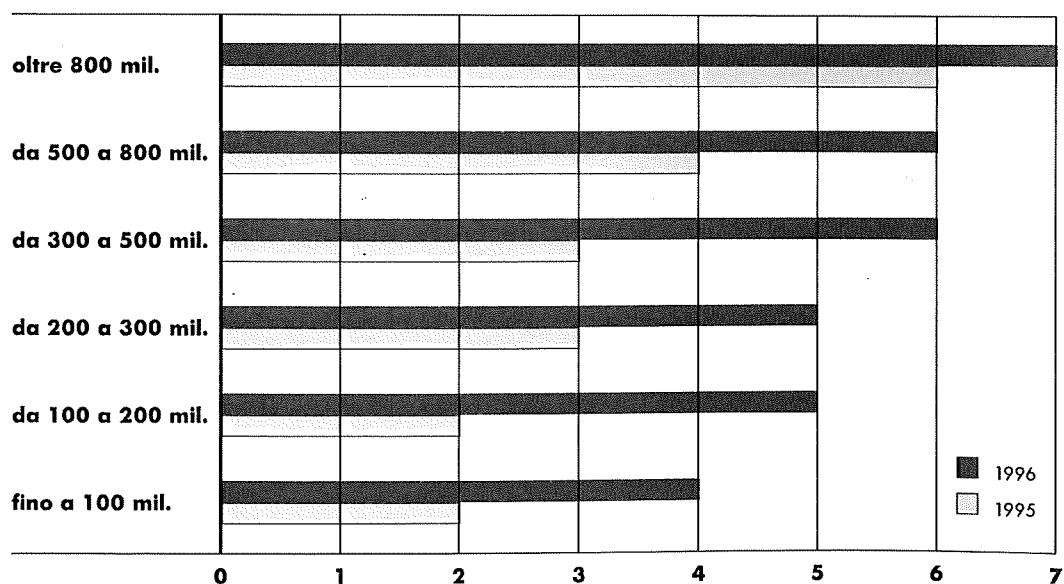
La ragione della permanenza per le nuove locazioni di almeno due regimi di canone (oltre ovviamente alla stratificazione di quelli esistenti: canoni sociali, equo canone) risiede anche nei prezzi del canone di affitto. Sia per Mestre che per Venezia si registrano, infatti, canoni mensili medi di 200.000 lire in più per

abitazione dalle stesse caratteristiche affittate a non residenti rispetto a quelle con contratto a patti in deroga (Tabb. 4 e 5). L'importo del canone nel Centro Storico mediamente è pari ad oltre un milione e raggiunge 1,4 milioni di lire mensili per contratti con patti in deroga nelle zone centrali. Per la Terraferma il valore medio è inferiore ad un milione, tale cifra è raggiunta solo nelle zone centrali, e si abbassa intorno alle 7/800 mila lire per un'abitazione di circa 90 mq. localizzata nelle aree periferiche.

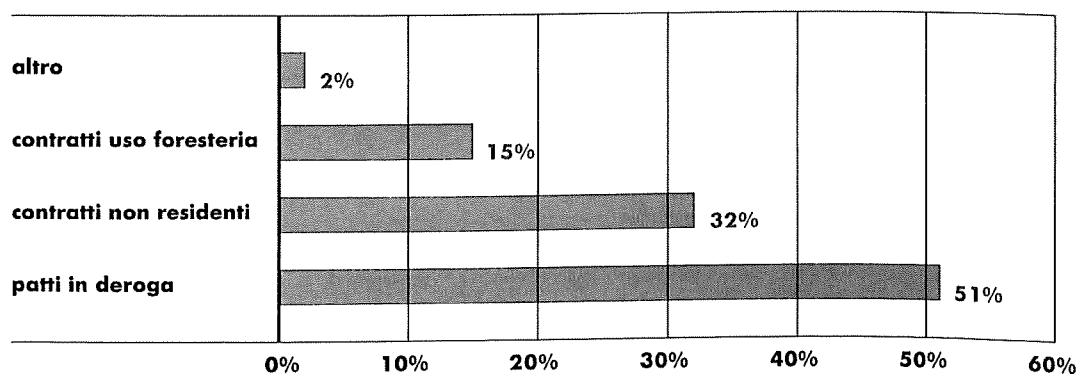
**Grafico 3.**  
Mesi di attesa tra  
l'immissione sul  
mercato dell'alloggio e  
la sua vendita in  
relazione al prezzo in  
Centro Storico



**Grafico 4.**  
Mesi di attesa tra  
l'immissione sul  
mercato dell'alloggio e  
la sua vendita in  
relazione al prezzo in  
Terraferma



**Grafico 5.**  
Distribuzione  
percentuale delle  
locazioni



## E. CARATTERISTICHE DEI CONTRATTI DI AFFITTO STIPULATI CON I PATTI IN DEROGA NEL 1994 E 1995

La stipula di un contratto di affitto con "patti in deroga" è previsto venga siglato con l'assistenza delle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini.

Questa procedura ha consentito di effettuare alcune elaborazioni statistiche sui contratti stipulati nel biennio 1994-1995 riferite a tre indicatori esplicativi dell'andamento di questo specifico mercato immobiliare delle locazioni: il canone, la dimensione, la localizzazione e infine se si tratta di nuovo contratto o rinnovo.

L'universo di riferimento è costituito dai contratti stipulati dall'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) con i tre maggiori sindacati degli inquilini, il SICET, il SUNIA e l'UNIAT. Non sono compresi nell'analisi i contratti stipulati da altre associazioni dei proprietari quali ad esempio la Confedilizia, ma va comunque rilevato come l'UPPI gestisca la quota assolutamente maggiore del mercato.

Complessivamente nei due anni considerati sono stati registrati 1.294 contratti di cui: il 39% è costituito da nuove stipule, il 28,6% da rinnovi, mentre per il 31,8% non è stato possibile stabilire di che tipo di contratto si trattava in quanto negli atti non compariva. Facendo riferimento alle informazioni disponibili si evidenzia una marcata divaricazione in relazione al tipo di contratto e alla localizzazione territoriale dell'immobiliare.

La superficie media delle abitazioni dell'intero Comune risulta di circa 80 mq., leggermente superiore nel caso di nuovi contratti rispetto ai rinnovi. Nel Centro Storico la media della superficie (che è il risultato di situazioni differenti compresa tra massimi superiori ai 100 mq. e inferiori ai 50 mq.) presenta una situazione inversa alla Terraferma: sono più grandi infatti gli alloggi riferiti ai rinnovi, ad indicare probabilmente una tendenza del mercato immobiliare che si indirizza verso le

**Tabella 1.**  
Superfici delle abitazioni (mq.) a patti in deroga 1994-1995

		%	Media	Moda	Minimo	Massimo
<b>Centro storico</b>	<b>Rinnovi</b>	40.4	98.0	100.0	62.0	157.0
	<b>Nuovi contratti</b>	59.6	73.0	50.0	28.0	134.0
<b>Terraferma</b>	<b>Rinnovi</b>	42.3	81.0	70.0	28.0	208.0
	<b>Nuovi contratti</b>	57.7	83.0	80.0	25.0	400.0
<b>Isole ed estuario</b>	<b>Rinnovi</b>	11.1	-	-	-	-
	<b>Nuovi contratti</b>	88.9	95.0	90.0	34.0	140.0
<b>Totale</b>	<b>Rinnovi</b>	41.9	81.7	70.0	28.0	208.0
	<b>Nuovi contratti</b>	58.1	83.0	80.0	25.0	400.0

Fonte: indagine Osservatorio Casa 1996

**Tabella 2.**  
Affitto mensile a patti in deroga 1994-1995

		%	Media	Moda	Minimo	Massimo
<b>Centro storico</b>	<b>Rinnovi</b>	40.4	601.000	600.000	300.000	1.100.000
	<b>Nuovi contratti</b>	59.6	831.000	800.000	250.000	2.500.000
<b>Terraferma</b>	<b>Rinnovi</b>	42.3	541.000	500.000	200.000	1.200.000
	<b>Nuovi contratti</b>	57.7	765.000	800.000	100.000	3.300.000
<b>Isole ed estuario</b>	<b>Rinnovi</b>	11.1	-	-	-	-
	<b>Nuovi contratti</b>	88.9	593.000	150.000	100.000	1.250.000
<b>Totale</b>	<b>Rinnovi</b>	41.9	547.000	500.000	200.000	1.200.000
	<b>Nuovi contratti</b>	58.1	767.500	800.000	100.000	3.300.000

Fonte: indagine Osservatorio Casa 1996

taglie più piccole; non solo in ragione delle caratteristiche della domanda ma anche dei valori mediamente maggiori che questi consentono (Tab. 1).

Il canone mensile concordato con i patti in deroga si presenta sempre significativamente più alto nel caso di nuovi contratti che mediamente sono superiori di 200 mila lire rispetto ai rinnovi. Nel Centro Storico i valori sono sempre più alti della Terraferma (Tab. 2).

Qualora si passi dal prezzo del canone di affitto al suo valore al metro quadro (Tab. 3),

indicatore più preciso in quanto riferito ad una delle caratteristiche principali dell'alloggio si evidenziano in modo più marcato le caratteristiche di questo mercato che risulta caratterizzato da:

- una distanza rilevante tra valori dei nuovi contratti rispetto ai rinnovi;
- una sostanziale omogeneità dei prezzi di rinnovo dei contratti per le diverse parti del Comune;
- un prezzo medio significativamente più alto per le abitazioni situate nel Centro Storico.

**Tabella 3.**  
**Affitto annuo a patti**  
**in deroga 1994-1995**

		%	Media	Moda	Minimo	Massimo
<b>Centro storico</b>	<b>Rinnovi</b>	40.4	84.200	54.000	54.000	136.000
	<b>Nuovi contratti</b>	59.6	140.800	70.600	70.600	288.000
<b>Terraferma</b>	<b>Rinnovi</b>	42.3	82.000	75.000	33.000	223.000
	<b>Nuovi contratti</b>	57.7	116.800	120.000	13.000	396.000
<b>Isole ed estuario</b>	<b>Rinnovi</b>	11.1	-	-	-	-
	<b>Nuovi contratti</b>	88.9	88.500	35.300	35.300	107.143
<b>Totale</b>	<b>Rinnovi</b>	41.9	83.000	75.000	33.000	223.000
	<b>Nuovi contratti</b>	58.1	117.800	120.000	13.000	396.000

Fonte: indagine Osservatorio Casa 1996

