

TAVOLO “VENEZIA RESILIENTE”



VIVERE A VENEZIA: 1) ABITARE.

CENNI STORICI SUL PROBLEMA CASA.

Il problema della casa risulta essere una delle cause fondamentali del “problema Venezia”. E’ una questione probabilmente vecchia quanto la città stessa, che è stata sempre costantemente sovraffollata e con un’offerta abitativa molto inferiore alla domanda che si è espressa nei diversi momenti storici, fatti naturalmente salvi i periodi di epidemia. Mancando del tutto il terreno dove poter costruire le nuove case, nel corso della storia della città dal medioevo all’età moderna, sostanzialmente l’unico modo per ottenere nuove aree edificabili fu il ricorso all’interramento di alcuni ambiti marginali della città, una soluzione che però incise in modo poco significativo.

Per venire a tempi a noi più vicini, all’inizio del ‘900 Venezia era una delle più popolate città italiane, collocandosi all’ottavo posto dopo Firenze, ma prima di Bologna. Gli abitanti aumentavano costantemente ed esercitavano perciò una forte pressione residenziale e insediativa su un territorio di fatto inespandibile. Nel 1911 (nei limiti attuali urbani della città) risiedevano 158.000 abitanti i quali determinavano un livello di affollamento assolutamente eccezionale quando lo si rapporti alla

sola parte emersa dal territorio, arrivando quindi a qualche centinaio di abitanti per ettaro. E' questo un valore al tempo assai più rilevante della densità abitativa di Napoli (110 abitanti per ettaro) o di Bologna, una realtà urbana con popolazione appena inferiore a Venezia ma con soli 14 abitanti per ettaro. I centri storici di queste due città, si presentavano con dimensioni grosso modo paragonabili a quelle dei Sestieri veneziani, ma solamente nel caso lagunare tutti i residenti dell'allora Comune erano insediati in questo ambito limitato (al Lido non si raggiungevano le 2.000 persone), nei due casi sopra citati invece i residenti erano distribuiti entro un territorio molto più vasto.

Nel 1935, stando alla relazione tecnica che accompagna il progetto di trasformazione urbana della città, redatta dall'ingegnere capo del Comune, Eugenio Miozzi, risiedevano 350 abitanti per ettaro; per inquadrare meglio la questione, Vienna, con 245 residenti, era la città che fra tutte le altre conglomerazioni urbane pure si avvicinava solo lontanamente al caso veneziano.

Va tenuto inoltre presente che, sempre all'inizio del secolo scorso, Venezia era una grande città industriale, con quasi 35.000 addetti al settore secondario; un valore davvero molto elevato che nella classifica nazionale la collocava subito dopo Torino e Milano. Dunque anche prima della nascita di Porto Marghera, Venezia, (sempre entro i limiti del Comune di allora), aveva una percentuale di addetti all'industria, rispetto ai residenti, superiore alle altre grandi città italiane. Con l'isola della Giudecca a rappresentare uno fra i primi esempi urbanistici italiani di "zona industriale", i numerosi insediamenti industriali occupavano più di 1.000 addetti: l'Arsenale, il cotonificio, la Junghans, i cantieri navali, la manifattura tabacchi, ecc, altre strutture industriali erano disseminate nel tessuto urbano, collocate di preferenza negli ambiti marginali fronte laguna: stabilimenti, cantieri, officine, laboratori, gasometri, centrali elettriche, magazzini portuali, spazi produttivi che quindi si contrapponevano alla residenza, determinando una difficile convivenza.

Il sovraffollamento determinava per diretta conseguenza una condizione igienico sanitaria abitativa che definire molto degradata è un palliativo: in questo periodo Venezia gode del triste primato italiano della più alta mortalità infantile; nel 1901 il Sindaco annuncia al Consiglio comunale che è da attendersi lo scoppio imminente di una epidemia di peste bubbonica! La questione sanitaria veneziana è quindi una minaccia incombente, l'epidemia annunciata è però un evento emblematico che ben rappresenta le precarie condizioni di vita in cui vivono immerse ampie fasce della popolazione veneziana. Va ricordato che in questo primo '900 il 5% dei residenti (circa 7.000 persone) abita in circa 1.800 piani-terra; nel 1931 gli abitanti dei piani-terra diventano addirittura 17.500, ovvero l'11% della popolazione e che almeno 1/3 delle abitazioni risultava essere sovraffollato.

La conflittualità, in una città così densamente abitata e afflitta da problemi complessi, diviene perciò elevata: la questione abitativa, assieme a quella del lavoro, origina spesso proteste che sfociano in scontri violenti con esiti persino cruenti tra i manifestanti e le forze dell'ordine. Gli sforzi dell'Amministrazione pubblica per dare una risposta ai bisogni abitativi dei cittadini, da questo momento e fino a dopo il secondo conflitto mondiale, si concretizzarono in ristrutturazioni e in abbattimenti di lotti fatiscenti, con nuove edificazioni sia nelle parti centrali della città che in quelle ai margini della laguna, e soprattutto nei tentativi di trasferire quote ingenti di popolazione residente in terraferma: dopo la creazione dell'abitato di Marghera, ha inizio nel corso del 1950/1960 anche il "sacco di Mestre".

Ad essere precisi, anche in tempi precedenti allo stravolgimento urbanistico della terraferma veneziana, nella città lagunare erano state avviate molte iniziative, tanto innovative quanto del tutto insufficienti a ridimensionare in modo significativo la pressione abitativa, poiché la popolazione residente continuava a crescere costantemente. Spesso si trattò di interventi che furono adottati per la prima volta in Italia proprio a Venezia, tra i quali: la costituzione di società per le case operaie, i contributi erogati ai privati, alcune ricorrenti Commissioni di indagine sulla situazione residenziale e infine il primo piano regolatore, redatto nel 1886 e sarà poi modificato successivamente. Già il Sindaco Selvatico, che governa tra il 1890 e il 1895, attiva delle politiche del tutto eccezionali, dalle quali nascerà la Commissione per la costruzione di case sane, economiche e popolari, poi trasformata nel 1910 nello IACP. Anche la CARIVE, conseguentemente, definisce una convenzione con il Comune, a cui destina l'80% degli utili per la costruzione in città di case a favore dei ceti meno abbienti. Quando il ministro veneziano Luigi Luzzatti vara, nel 1903, la prima legge organica sulle case popolari, egli si ispira alla sua precedente esperienza, vissuta anche direttamente come amministratore del Comune. Già nell'800 vengono edificati numerosi alloggi popolari in vari Sestieri ai quali si aggiunsero, negli anni successivi, altri interventi importanti che faranno di Venezia, nei primi decenni del 900, la città in Italia con la maggiore quota di offerta pubblica residenziale.

Attanagliata continuamente dal problema dello spopolamento, sebbene Venezia abbia mantenuto una quota molto alta di residenza pubblica, già sappiamo che non è bastato a bloccare e invertire la tendenza all'abbandono. Il problema della casa, nel tempo sollecitato e costantemente aggravato da sempre nuovi e diversi fattori (a carattere meramente speculativo o determinati da ragioni di scelta politica), ancora oggi permane con la stessa urgenza e gravità ma con una inversione: le case adesso ci sono, ma non sono più disponibili per chi a Venezia vuole risiedere e viverci.

VENEZIA: CASO IMPOSSIBILE?

Alla data attuale il dato ufficiale anagrafico ha da tempo sfondato ormai il limite (costantemente in progressivo peggioramento, anche nel momento in cui si leggono queste righe) dei 50.000 residenti in città, un dato allarmante che però appare ancora più catastrofico quando non ci si nasconda il fatto che molto probabilmente circa la metà sono solamente dei residenti di comodo, proprietari di seconde case che vengono “animate” solamente per qualche mese ogni anno. Nonostante ciò gli sforzi profusi alla fine del ‘900 anche nella realizzazione di nuove aree residenziali (Saffa, Dreher, Junghans, Sant’Anna) o di contributi da parte della Legge Speciale per il risanamento degli alloggi, a partire dal 1957 a questo esatto momento il problema dell’esodo da Venezia non ha conosciuto mai un arresto, mantenendo invece costante il depauperamento della popolazione residente. Se mancano le case, ieri il problema fu individuato nel sovraffollamento, poi la riforma dell’equo canone, poi la preferenza data agli studenti universitari, poi la mancanza di lavoro, poi la naturale tendenza ai centri storici a spopolarsi, infine le affittanze turistiche e l’espandersi delle *dépendance* alberghiere. Ad oggi il problema della casa e della residenza a Venezia appare essere stato praticamente accantonato dall’Amministrazione pubblica, come se il sistematico allontanamento dei suoi abitanti costituisse il naturale sviluppo di eventi contro i quali non vi sia modo di opporsi.

La continua e diversa rappresentazione che il dibattito pubblico generalmente fa del problema dell’abitare a Venezia non cerca quasi mai di arrivare a individuare una soluzione, un percorso, un tentativo di inversione della decadenza. Ad ogni mutazione del virus sono pronte nuove considerazioni fataliste spesso ampiamente contraddette dalla disarmante fattualità: se Venezia si spopola perché non c’è lavoro, fa da contraltare qualche decina di migliaia di persone che dalla terraferma si spostano per venire a lavorare a Venezia; se dunque questi vengono a lavorare a Venezia allora se non comprano o affittano casa è perché il lavoro non è sufficientemente remunerativo.

E’ venuto il tempo di concludere con le giustificazioni, alcune delle quali volgono anche a fare in modo che nessun ostacolo si possa frapporre fra la Venezia “città” e la Venezia “miniera turistica”; è venuto il tempo di chiudere le analisi e passare alle proposte di soluzione, chiare e concretizzabili perché sostenute e spinte dalla limpida volontà politica di mettere mano al problema.

Il Comune di Venezia, inteso come l’insieme dei numerosi tentativi attraverso i quali è passato il tentativo di risolvere la questione abitativa, ivi compreso il lotto di case costruite a Spinea, non ha che da porre mano alle tante esperienze che già sono maturate in questo campo, per dare vita a una accettabile strategia di articolato intervento. Il fatto di dover quindi più organizzare un “recupero”, una “riscoperta” di quanto già ampiamente discusso sul tema ci viene riscontrando, oggi che

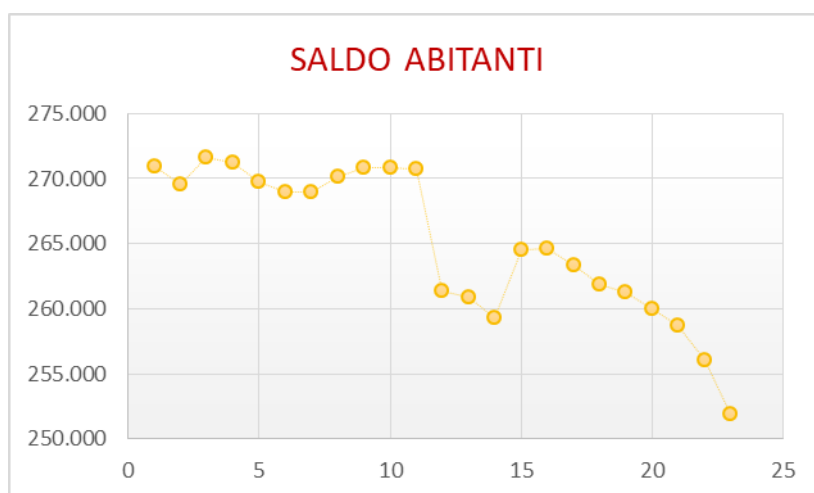
L'Amministrazione veneziana tace accondiscendente al disastro in corso, il contenuto della recente iniziativa tenuta dal Comune di Milano riguardo le politiche sulla casa, un tema che viene affrontato sotto vari aspetti e con molte sfaccettature, ma privo di riferimenti ideologici. Da questo punto di vista, uno dei risultati più chiari dell'analisi del problema eseguita durante il "Forum dell'Abitare" è che la risposta al problema della casa e dell'abitare necessita la mobilitazione di tutti gli attori che gravitano intorno al tema (proprietari privati, proprietari pubblici, affittuari, amministrazioni pubbliche) con un mix di interventi l'uno strettamente collegato all'altro. Ma non è sufficiente: ben sappiamo infatti che il problema della residenza non può essere affrontato in modo isolato e slegato da almeno altri due fattori che sono ugualmente importanti e decisivi: il lavoro e i servizi.

Il buon lavoro, ossia un lavoro dignitoso, duraturo e giustamente retribuito, assieme ai servizi, qui intesi nell'istruzione pubblica, nella sanità efficiente nei trasporti votati principalmente all'interconnessione delle città del Comune (non al mero spostamento dei turisti), svolgono un ruolo cruciale nel mantenimento (e sperabilmente nell'accrescimento) della residenza che si presenta ormai come un problema che coinvolge tutte le aree di tutto il Comune di Venezia, ove il saldo demografico è ovunque negativo e quello migratorio non riesce più a colmare la differenza tra i decessi e le natalità. Attrarre nuova residenza diventa quindi un imperativo di sopravvivenza.

GLI ABITANTI DEL COMUNE DI VENEZIA

ABITARE

Certamente il "problema" casa uno dei principali problemi che vanno affrontati con estrema urgenza (pur parimenti ritenendo che questo sia solo il primo degli aspetti da affrontare) e sul quale sia necessario, dopo un'attenta analisi dei dati, concentrarsi nella risoluzione affrontando la questione sia rispetto al patrimonio pubblico e sia anche riguardo le abitazioni private.



LA MISSION PUBBLICA

Il patrimonio pubblico a Venezia è suddiviso in due principali attori e pochi altri minori. I due principali proprietari di Case Pubbliche in città sono il Comune di Venezia e l’Ater, altri istituti minori sono invece costituiti dall’IPAV, dal Demanio, dalla Curia.

IL COMUNE DI VENEZIA

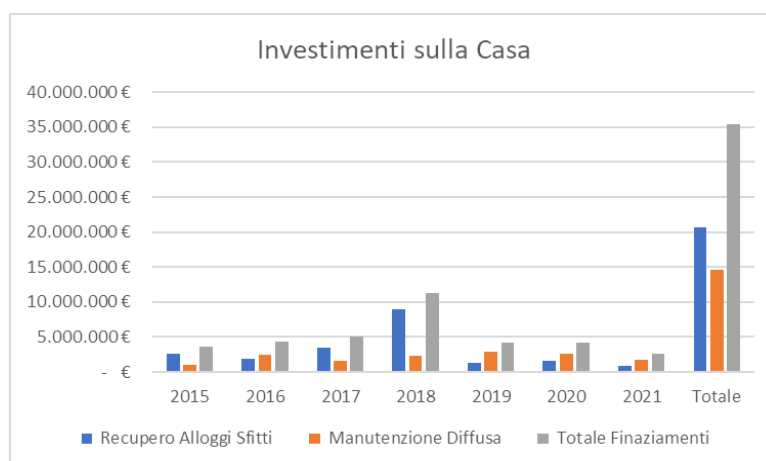
Il Comune di Venezia è proprietario di 5.337 appartamenti nel territorio Comunale, escludendo dal conteggio le abitazioni realizzate entro il territorio del Comune di Spinea. La situazione riguardo lo sfitto vede ad oggi circa 1.000 abitazioni non assegnate (pari a poco meno del 20%), dagli ultimi dati disponibili lo sfitto pubblico a Venezia Città Antica è pari a 396 unità, in Terraferma invece è di 538 unità.

Analizzando i dati degli investimenti sulla casa degli ultimi 8 anni, secondo quanto pubblicato nei Bilanci consuntivi, gli investimenti del Comune sulla casa si sono concretizzati in una somma pari a euro 42.261.327 in 8 anni, dunque l’insignificante cifra media di euro 5.282,665 anno. Si noti inoltre che la maggior parte degli interventi fa capo principalmente a risorse provenienti da programmi europei (es: PON Metro), da risorse del “Patto per Venezia”, saltuariamente da fondi residui della Legge Speciale. Quasi nulle sono invece le risorse provenienti dal Bilancio ordinario, che non vengono impiegate sull’emergenza abitativa, che invece si definisce ormai con voce unanime come la vera emergenza della Città.

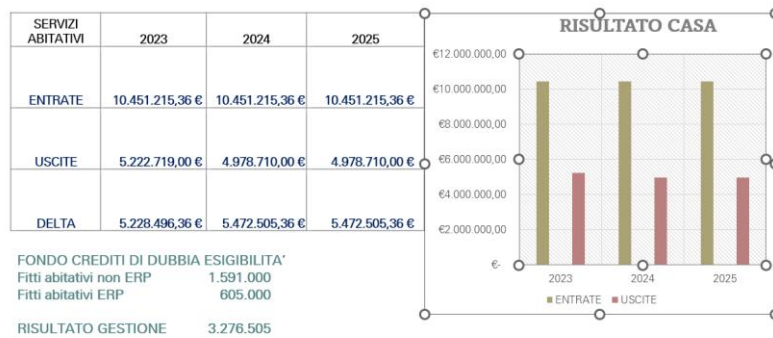
Il risultato della gestione del Patrimonio pubblico abitativo a Venezia vede una sostanziale costanza negli anni, con i dati che mostrano addirittura un attivo tra l’incassato e lo speso, al netto del fondo per i crediti di dubbia esigibilità. In buona sostanza, ben si comprende come il Comune di Venezia,

oltre alle risorse derivanti dai contributi Europei, Statali, Regionali, poco o nulla attinge dal risultato attivo della specifica gestione per la manutenzione del patrimonio pubblico esistente, sia locato che non locato “per lavori di ristrutturazione”. Una delle leve che l’Amministrazione sta attualmente utilizzando, stando ai numeri anche con un significativo ritardo, sono le risorse afferenti al “Programma 110%”, in larga parte non utilizzabili a Venezia Città antica e nelle isole per le note limitazioni poste dalla Soprintendenza. Una decisione che se risponde a compiti d’Istituto, aggrava senza rimedio la mancanza di risorse per la casa pubblica in Città antica e nelle isole.

Anno	Recupero Alloggi Sfitti	Manutenzione Diffusa	Totale Finanziamenti
2015	2.600.000 €	1.000.000 €	3.600.000 €
2016	1.916.329 €	2.480.000 €	4.396.329 €
2017	3.481.657 €	1.640.000 €	5.121.657 €
2018	8.980.000 €	2.300.000 €	11.280.000 €
2019	1.369.778 €	2.850.000 €	4.219.778 €
2020	1.581.929 €	2.553.000 €	4.134.929 €
2021	805.738 €	1.800.000 €	2.605.738 €
2022	6.075.896 €	827.000 €	6.902.896 €
Totale	26.811.327 €	15.450.000 €	42.261.327 €



IL RISULTATO DI GESTIONE DELLA CASA COMUNE DI VENEZIA



Si noti altresì che gli ultimi due bilanci consuntivi del Comune di Venezia (2021 e 2022) hanno evidenziato risultati di avanzo rispettivamente pari a 91 milioni di euro nel 2021, dei quali 78 sono stati destinati all'operazione "Bosco dello Sport", mentre i 54 milioni di euro di avanzo del 2022 al momento non hanno ancora avuto una destinazione.

Sul PNRR Veneziano pochi sono gli interventi a favore della residenzialità, la parte del leone la fa il PNRR Cultura, con le Officine del Ferro in Arsenale, prontamente girate alla Biennale, che saranno restaurate per la cifra di 169,5 milioni di euro, mentre a detta dell'amministrazione 16 milioni di euro saranno invece investiti per le nuove condotte di adduzione di Venezia centro storico e Lido, e 7,8 milioni di euro per lo scavo dei rii e la pulizia dei "gattoli".

ATER IPAV E DEMANIO

Il patrimonio abitativo pubblico gestito da Ater in Città ammonta a 10.761 abitazioni, delle quali se ne contano sfitte 1.274, con una percentuale quindi leggermente superiore al 10%.

Ad oggi l'Ater, stante quanto emerge dal sito ufficiale, ha messo in campo sette progetti in posizione utile per il finanziamento e alcuni altri che potrebbero essere realizzati con fondi residui. Si tratta di lavori di manutenzione straordinaria, riqualificazione, efficientamento energetico, per 24 alloggi a Caorle, 40 alloggi a Sottomarina, 42 alloggi a Marghera, 9 alloggi a Malamocco, 33 alloggi a Mira, 10 alloggi a San Pietro di Stra.

Allo stato attuale risultano esigui gli investimenti nella Città antica legati al PNRR sulla casa, altri piani di ristrutturazione sono stati presentati, ma non ancora resi operativi, tra i quali si progetta di ristrutturare 100 alloggi a Venezia con risorse da ricavare attraverso un'operazione fondiaria, da collocare poi con canoni inferiori al 20% a quelli di mercato.

Il patrimonio pubblico abitativo di IPAV conta in Città antica ulteriori 587 abitazioni, di cui 76 sfitte secondo gli ultimi dati disponibili, con un'importante problematica collegata al Social Housing

dell'Istituto Coletti, un compendio ristrutturato parte con fondi della Legge Speciale, in parte con mutui sottoscritti dallo stesso Ente. I canoni di locazione sfiorano e a volte superano anche i 1.000 euro mensili, pure se sono dei canoni collegati a politiche di Social Housing, tuttavia non sono compatibili con gli stipendi medi percepiti in Città.

Oltre a quelli sopra elencati, esiste in Città un patrimonio immobiliare frammentato nelle varie proprietà demaniali a suo tempo dedicato a forze dell'ordine, e addetti ai servizi pubblici essenziali, patrimonio che può e deve essere recuperato e utilizzato.

LA POLITICA COMUNALE SUL SOCIAL HOUSING.

Il numero di alloggi messi a bando dal 2016 che si possono estrapolare dal sito del Comune di Venezia sino ad oggi è indicativamente in totale di 440 Unità abitative.

Bando Social Housing Lido Pellestrina	2023	36
Bando Social Housing terraferma		36
Bando Social Housing Murano	2022	14
Bando Social Housing Venezia, Centro Storico, Giudecca, Murano	2021	64
Bando Via Fuin ex Matuglie	2021	24
Bando speciale ERP Murano area "Ex-Conterie"	2019	46
Bando Social Housing Venezia centro Storico e Isole	2018	57
Bando "Altobello" persone fragili e disabili	2018	32
Bando Gazzera Via Mattuglie	2017	60
Bando Coletti	2016	71
TOTALE		440

Nell'ultimo bando emesso dal Comune di Venezia (2023), sono inseriti 36 alloggi dei 1.000 non locati. Nello schema, vengono poi indicati gli alloggi messi a bando.

I relativi prezzi di locazione variano in base alla zona; ad esempio, quelli a Lido Pellestrina hanno canoni di locazione dai 200 ai 500 euro a seconda dell'ubicazione e alle dimensioni dell'immobile. Ben diversi quindi da quelli praticati dall'IPAV e dall'Istituto Coletti che con gli ultimi aggiornamenti ISTAT hanno superato i 1.000 euro di canone di locazione.

Cosa si intende esattamente per Social Housing?

Si riporta di seguito la definizione contenuta nell'articolo 1 del DM:

“È definito «alloggio sociale» l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”

In questa definizione possiamo individuare i concetti principali alla base dell’alloggio sociale, ovvero la messa a disposizione di una abitazione da destinare a famiglie svantaggiate, che non sono in grado di pagare un affitto con i prezzi di mercato, a condizioni agevolate, a partire proprio da un canone di locazione più contenuto.

Quindi, l’housing sociale rappresenta l’insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l’assenza di un’offerta adeguata, con l’obiettivo dichiarato di migliorare la condizione di queste persone e favorire un contesto abitativo e sociale più dignitoso.

Sempre l’articolo 1, al punto 3, definisce anche i requisiti degli alloggi, stabilendo che:

“Rientrano nella definizione [...] gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.”

Questo strumento aumenta la platea di soggetti destinatari di quelle che comunemente chiamiamo “case popolari”, perché si rivolge non alle famiglie disagiate, per le quali sono previste le modalità prima elencate, ma a quelle con un reddito medio basso, al di sopra della soglia di povertà, ma che fanno fatica a pagare un affitto ai prezzi di mercato.

La crisi economica innescata dalla pandemia e il più recente aumento dei tassi di inflazione, provocato dalla situazione geopolitica complessa che stiamo attraversando, hanno purtroppo acuito il problema, aumentando quella zona grigia al cui interno troviamo famiglie che, pur non essendo in possesso dei requisiti per accedere agli alloggi sociali, non riescono più a pagare regolarmente i canoni di affitto e le bollette, sempre più salate.

In parte, come spiegato, si sopperisce tramite lo strumento dell’housing sociale, ma le risorse erogate nel corso di questi anni sono state comunque limitate.

Lo scenario attuale, però, e le stime sul rischio di recessione economica a partire già dal 2023, rendono il problema ancora più centrale di prima, coinvolgendo tanti soggetti che, fino a questo momento, non avevano manifestato esigenze in tal senso.

La politica del social Housing promossa da questo Comune e dagli Istituti Privati come l'IPAV (Istituzioni Pubbliche Assistenza Veneziana) ad oggi di fatto si è rilevata al momento una politica fallimentare per il ripopolamento della Città, soprattutto con riferimento alla Città Insulare.

ERP – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Gli alloggi ERP (edilizia residenziale pubblica) sono la corretta denominazione di “case popolari”.

Nel tempo la funzione della case popolari realizzate dallo Stato si è prefisso lo specifico scopo di combattere l'emergenza abitativa in cui si trovano le persone maggiormente bisognose.

L'assegnazione degli alloggi ERP date le su finalità di assistenza sociale avviene a canoni il cui importo è ovviamente di gran lunga inferiore a quello che normalmente il mercato offre ed anche rispetto al social housing.

Gli alloggi dell'edilizia residenziale pubblica sono destinati a:

- persone senza reddito o con reddito inferiore ai limiti di legge;
- portatori di handicap e disabilità;
- genitori single con figli a carico;

Gli alloggi ERP sono assegnati a seguito di indizione di un bando di partecipazione pubblico, sulla base di un punteggio che viene calcolato tenendo conto di diversi fattori.

L'ultimo Bando ERP del Comune di Venezia ha visto ad esempio 2.371 domande a fronte delle quali solo 23 hanno ottenuto un alloggio. Di conseguenza c'è una grande richiesta di assistenza sociale che oggi più che mai in una situazione di crisi economica ed aumento del costo dell'energia e della vita quotidiana non si può non dare risposta.

IL MERCATO DELLA LOCAZIONE ABITATIVA

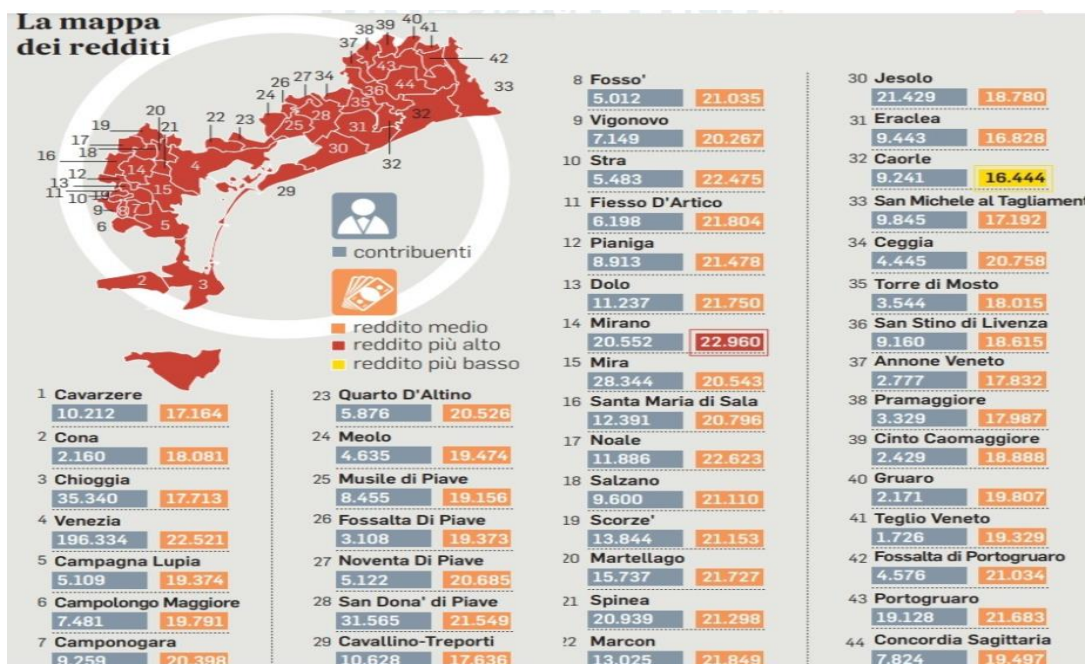
Partendo dall'analisi dei canoni di locazione degli immobili privati in città (quando disponibili), la banca dati dell'Agenzia delle Entrate prevede i seguenti valori medi:

a Venezia centro zona (San Polo) si va dagli 11 € a metro quadro ai 17 € a metro quadro per abitazione, di conseguenza il canone medio mensile si colloca in un “range” tra i 1100 € e 1.700 €

per un'abitazione di 100 m quadri, a Mestre Centro per le abitazioni il “range” dei canoni oscilla tra i 600 € ai 1.300 € al mese sempre in relazione allo stato di conservazione ed alla qualità dell'immobile, a Marghera Centro decisamente inferiori sono i canoni di locazioni gli affitti oscillano tra 500 ed i 750 € mensili per un'abitazione di 100 mq.

L'ISTAT, analizzando i redditi provincia di Venezia, dichiara un valore che si colloca all'intorno dei 22.000,00 Euro, considerato che per la concessione di un mutuo gli Istituti di credito ammettono come rata sostenibile un importo pari ad un terzo del reddito percepito, si arriva facilmente a stabilire che il Canone di locazione sostenibile per una famiglia in Città ammonta a 7.333 Euro ovvero 1/3 dei 22.000 di reddito medio percepito che se rapportato in mensilità è una cifra che si aggira a 611 euro.

Come emerso nel recente “Forum Abitare” di Milano, per creare residenzialità è necessario porre le condizioni per cui le persone che svolgono professioni essenziali per il funzionamento della città vi abitino, senza dover necessariamente ricorrere al pendolarismo, e tali condizioni non possono avverarsi se i canoni di affitto dell'abitazione non sono proporzionati al reddito percepito e al costo medio della vita.



LE FUNZIONI PUBBLICHE ESSENZIALI ED IL LORO IMPATTO SULLA RESIDENZIALITA'

Una particolare importanza rivestono senza dubbio i presidi e le garanzie offerte dai servizi pubblici esistenti in città, sia in relazione alla sicurezza (forze dell'ordine) sia in relazione alla salute (ospedali e centri polivalenti) sia in relazione agli uffici pubblici e al loro accesso, scuole di ogni genere e grado, con opportuna deroga rispetto al numero minimo di alunni previsti dalle norme generali per le classi prime.

Se si parte dall'assunto che Venezia è una città speciale e che per tale motivo lo Stato italiano l'ha dotata, unica in tutto il territorio nazionale, di una apposita Legge a salvaguardia della sua fisicità, è quindi un errore madornale continuare a riferirsi ai suoi problemi rapportandoli con disarmante semplicità a quelli, simili ma non uguali, di una qualunque altra città italiana. E' un errore di valutazione strategica che diventa determinante nel contribuire al clamoroso fallimento delle politiche abitative e residenziali.

Venezia è una città speciale, in questa ottica vanno perciò affrontate le problematiche ad essa connesse. Dipendenti pubblici, Forze dell'Ordine, Addetti alla sanità, Corpo Insegnanti. Garantire un'abitazione pubblica a chi svolge "funzioni essenziali" in città deve diventare uno dei punti fondamentali riguardo la politica sulla casa e sul tema della residenza.

GLI INVESTIMENTI SULLA CASA PUBBLICA

Altro aspetto fondamentale riguardo la politica residenziale è costituito dagli investimenti pubblici sulla casa, eseguiti anche con la costruzione di nuove abitazioni oppure con il recupero qualitativo del patrimonio esistente. E' perciò necessario un preciso programma di investimenti almeno decennali, anche sulla scorta di quanto avviene in molti Paesi europei dove significativi sono anche gli investimenti in "housing sociale", nettamente superiori rispetto a quelli in Italia e in particolar modo a Venezia. Spesso tali interventi sono accompagnati da precisi obiettivi: ad esempio la Francia fissa il 30% di case pubbliche entro il 2030 nelle aree metropolitane ad alta tensione abitativa. Anche Venezia, attraverso lo strumento della Legge Speciale, deve porsi un obiettivo concreto destinando risorse certe per finanziare la costruzione e la ristrutturazione delle case pubbliche, non disgiunto dalla possibilità di istituire nuovamente dei bandi per la ristrutturazione e l'acquisto dell'abitazione da parte dei privati.

In assenza di inversione di rotta e di investimento di risorse, appare del tutto legittimo chiedersi se, al più tardi nel 2050, ci saranno a Venezia ancora delle residenze pubbliche. E' quindi quanto mai opportuno organizzare immediatamente una strategia che dia una prospettiva al patrimonio pubblico, con l'obiettivo di rispondere ai bisogni sociali, vecchi e nuovi, quindi mettendo con

coraggio in discussione gli schemi attuali di assegnazione, confrontandosi con le esperienze europee. L'intervento pubblico ha anche il compito di offrire possibilità legislative che consentano anche in Città storica di rendere gli edifici adeguati a contrastare la dispersione termica e il caro energia, garantendo stabilità alla spesa corrente delle famiglie alloggiate in abitazioni pubbliche o private.

L'azione quindi è a vasto spettro: l'abitazione e l'accoglienza, la pianificazione della rigenerazione del tessuto urbano, il mantenimento dell'interclassismo sociale che non svuota il Comune del ceto medio e nel contempo favorisce le politiche di inclusione e assistenza. In tutto ciò non si può certo prescindere dal ruolo dello Stato, con un rinnovamento degli strumenti di investimento e di supporto; dal ruolo della Regione, tramite una pianificazione condivisa degli obiettivi e dei finanziamenti; dal ruolo del Comune, con un'attenta pianificazione e l'investimento di tutte le risorse disponibili, prime fra tutte quelle prodotte in surplus al bilancio pubblico dalle attività turistiche, troppo spesso deviate lontano dalle politiche della casa.

Riguardo poi la politica di assegnazione della casa pubblica, va impostato un confronto e un dibattito pubblico che, partendo dalla necessità di conservare l'interclassismo dei ceti sociali, non può concentrarsi esclusivamente solo a soddisfare le necessità della fascia sociale più debole, che deve evidentemente restare uno dei principali obiettivi. Il ragionamento da compiere esula completamente da scivolamenti di stampo liberista nello smantellamento del welfare, tutt'altro, la possibilità di assegnare una casa pubblica a giovani coppie, ai dipendenti dei servizi pubblici essenziali o anche a professionisti mira prima di tutto al mantenimento di un equilibrio socio-economico e produttivo in città, secondariamente a mantenere sostenibile nel tempo la capacità del sistema di poter rispondere alle necessità sociali più gravi e meritevoli di sostegno.

In questa ottica si rende necessario individuare una quota di abitazioni pubbliche da locare in vero "social housing", prevedendo anche una flessibilità di formula che porti a sterilizzare parzialmente gli aumenti dovuti all'inflazione, riprogrammando perciò l'aumento del canone pubblico in funzione del reddito medio della Città e quindi delle oggettive necessità di assistenza abitativa.

LA QUESTIONE GIOVANILE

Stante i dati ISTAT, il reddito medio nel Nordest aumenta in funzione dell'età, con un massimo che si raggiunge nell'età che va dai 55 ai 64 anni. Pertanto sono i giovani coloro che scontano i più importanti problemi nell'acquisto della casa pur se formano l'indispensabile risorsa per ripopolare i Centri storici. Su questo specifico punto vanno focalizzate le politiche sulla casa da parte del Comune di Venezia, che deve adoperarsi con tutto il vigore possibile per attirare e trattenere in città

il più alto numero di giovani possibili. Gli strumenti ci sono e vanno finanziati: contributi per l'acquisto; mutui agevolati a tasso fisso; fondi di garanzia per il sostegno del reddito.

Ancora dal "Forum Abitare" del Comune di Milano proviene un'interessante e concreto intervento attuato proprio in questo ambito, ossia la trasformazione del contributo annuale in un sostegno sperimentale, attualmente triennale, da euro 250,00/mese erogato a favore di famiglie di giovani (con ISEE fino a euro 30.000,00) con affitto quinquennale dell'alloggio.

Tipo dato		reddito medio annuale delle famiglie (in euro) ▾				
Presenza affitti imputati		esclusi fitti imputati ▾				
Selezione periodo		2020				
Classe di età del principale percettore		fino a 35 anni	35-44 anni	45-54 anni	55-64 anni	65 anni e più
		▲ ▾	▲ ▾	▲ ▾	▲ ▾	▲ ▾
Territorio	Fonte principale di reddito familiare					
Italia	lavoro dipendente	29 414	34 203	37 104	40 729	41 870
	lavoro autonomo	31 020	40 598	39 892	45 845	73 604
	pensioni e trasferimenti pubblici	19 098	22 472	22 188	35 877	27 858
	altro	(n) 14 785	(n) 12 397	17 472	13 795	23 327
	totale		27 201	33 402	35 148	39 099
Nord-ovest		30 104	39 306	39 157	43 256	30 385
Nord-est		31 118	37 124	40 920	44 369	30 168

LA MISSION PRIVATA

E' evidente come nel tempo la casa sia stata considerata dagli Italiani come il primo e il preferito fra gli strumenti di investimento possibili. Come emerso nel "Forum abitare" del Comune di Milano, la casa viene considerata come la prima necessità di una famiglia ed è compito dell'amministrazione pubblica intervenire e operare affinché in città risiedano tutte le categorie sociali. Tale prospettiva risulta invece assai difficile a Venezia, dove alla carenza di abitazioni abbordabili sul mercato libero fa da contraltare gli stipendi a livello medio-basso prodotto della struttura ricettiva a vocazione turistica di massa esplosa nell'ultimo ventennio, dove la Città Metropolitana di Venezia si colloca, stante il "sole 24 ore" solo al 39° posto con un reddito medio di euro 21.146,00. I dati sopra evidenziati sul mercato della compravendita sono poi sostanzialmente confermati dai principali siti di compravendita immobiliare, dei quali uno dei principali espone il prezzo medio di circa euro 4.702,00 a mq a Venezia Centro Storico e Giudecca. Dunque mediamente un appartamento di 65/75 mq costa tra euro 300.000,00 e euro 350.000,00.

Evoluzione del prezzo delle case in vendita, Venezia e la Giudecca

Marzo 2023



Così come sono stanzialmente confermati i dati relativi ai Canoni di Locazione di Venezia Centro Storico e Isole, i quali infatti si collocano, sulla fascia medio alta, a circa euro 17,00 a mq, ovvero per un appartamento di 75 mq è prevedibile un canone mensile lordo di euro 1.200,00, pari a euro 14.400,00 annui. Il canone risulta quindi più che doppio rispetto alla quota normalmente sostenibile da una famiglia, una quota quantificata dagli Istituti di credito nella misura del 33% del reddito disponibile, che come evidenziato, nel Comune di Venezia è pari a euro 7.300,00 ovvero un terzo dei 22.000 Euro di reddito medio, soprattutto con particolare riferimento alle famiglie mono reddito.

Il medesimo risultato si ottiene se riferito all'acquisto dell'abitazione. Ipotizzando perciò un Mutuo 25ennale, per un importo di euro 200.000,00 si prevede oggi una rata mensile di euro 1.030,00 (stima *mutui online*). Considerato che per l'acquisto di un'abitazione a Venezia il prezzo medio per 60/70 mq nelle zone meno pregiate della città è di circa euro 300.000,00/350.000,00 si comprende

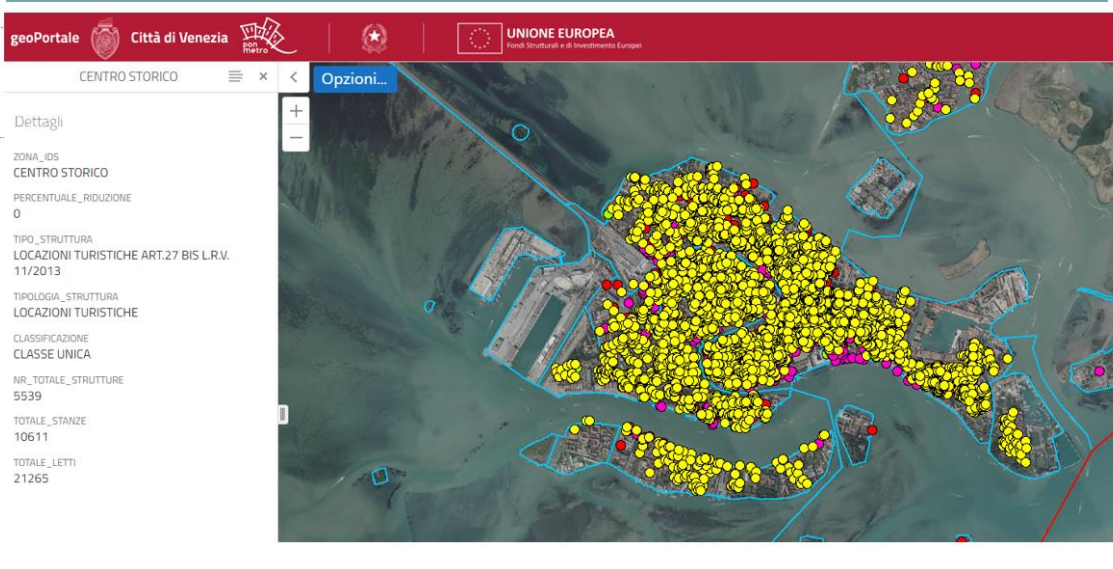


ampiamente la difficoltà per le giovani coppie e le fasce meno abbienti, di approcciarsi al mercato Veneziano. Per tale ragione i contributi per l'acquisto e sul tasso di interesse dei mutui sottoscritti sono parte essenziale di un programma di interventi atti a permettere la sostenibilità dell'acquisto della prima casa al fine di permettere a giovani e famiglie di pianificare e stabilire la propria residenza a Venezia. Vanno pertanto affrontate con urgenti politiche di stabilizzazione del lavoro, le

difficoltà non menzionate riguardo l'erogazione dei mutui da parte degli istituti di credito ai lavoratori precari, ruolo al quale in particolare il mondo giovanile è fortemente soggetto.

IL PATRIMONIO ABITATIVO E LE DIFFERENTI DESTINAZIONI

A Venezia, è noto, i posti letto delle locazioni turistiche stanno ormai pericolosamente raggiungendo quello dei posti letto dei residenti. Da qui si comprende quanto sia importante e necessario che anche il tema della locazione vada affrontato nella sua interezza con la massima sollecitudine e fermezza. Il dato relativo agli immobili ufficialmente dichiarati al Comune quali "locazione turistica" ammonta in Città storica e isole a 5.539 appartamenti, con un numero dichiarato di posti letto offerti pari a 21.265, mentre il totale dei posti letti del comparto ricettivo turistico ammontano oggi a 49.771. Gli stessi siti di compravendita immobiliare confermano in sostanza di prezzi delle case private forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, con un valore medio in Città storica e Giudecca di euro 4.702,00 a mq. E' quindi ancor più evidente che solamente l'intervento di un mix di politiche pubblico/privato, costituito principalmente da contributi ed incentivi, possa costituire il viatico per tentare di affrontare e risolvere il problema della casa a Venezia, ponendo basi solide per una ripresa della crescita della residenzialità.



GLI IMMOBILI IN CENTRO STORICO

NUMERO IMMOBILI IN VENEZIA CENTRO STORICO SECONDO RAPPORTO ENGEL AND VOLKERS

36.741



IL POSSIBILE IMPATTO DELLE POLITICHE FISCALI SULLA LOCAZIONE

Con riferimento a una specifica emergenza, la legge definisce il Comune di Venezia un *Comune da alta tensione abitativa*. Le politiche della casa all'interno dei Comuni ad alta tensione abitativa vanno perciò affrontate con tutti gli strumenti tecnici e legislativi a disposizione, in parte attraverso la leva offerta dalle politiche fiscali riguardo la locazione, estendendo la possibilità di abbattimento dell'imponibile dei canoni di locazione, come nel caso delle locazioni ordinarie, oppure riguardo la "cedolare secca" per chi mette sul mercato abitazioni per residenti con contratti 4+4.

Il Patrimonio immobiliare, soggetto all'imposizione indiretta, sconta l'applicazione dell'IMU sulle abitazioni con un'aliquota che è la medesima sia se applicata sulle locazioni turistiche che sulle

locazioni abitative contratto 4+4. In riguardo ai proprietari che locano con contratto 4+4 è perciò necessario intervenire concedendo specifiche detrazioni finanziate dallo Stato, il quale oggi viceversa riconosce nella città di Venezia detrazioni d'imposta solamente su beni immobili di valore storico e su immobili con funzione sociale riconosciuta.

CONCLUSIONI: UNA NUOVA STRATEGIA PER LA CITTA'

E' necessario puntare a una programmazione di investimenti e la messa a terra di scelte politiche che individuiamo in:

- 1) recupero e nuove costruzioni di patrimonio abitativo pubblico, valorizzazione dell'abitativo demaniale;**

- 2) strategia che faccia leva su incentivi fiscali per la locazione di abitazioni private, al fine di renderla attrattiva: - esenzione dell'IMU per chi affitta a canone calmierato a residenti; - contributi all'affitto, in particolare per le giovani coppie; - aiuto ai proprietari che affittano a residenti mediante un fondo di garanzia in caso di morosità dell'inquilino.**

- 3) blocco dei cambi di destinazione d'uso diversi da residenziale e riequilibrio della locazione turistica che fermi la grande speculazione;**

- 4) progetti di rigenerazione urbana nel centro storico e nelle isole: complesso ex Scalera, ex Cantiere ACTV, Santa Marta; l'individuazione di altre zone della città che hanno perso le loro funzioni originarie;**

- 5) ritorno agli incentivi e ai contributi all'acquisto e il restauro della casa per le giovani coppie ma anche per le famiglie che intendano stabilire la propria residenza all'interno del Comune.**

Al fine inoltre di contrastare il più efficacemente possibile la pressione abitativa, si deve considerare la possibilità di sfruttare edifici e terreni dismessi di proprietà pubblica, incentivare i proprietari privati che possiedono beni in stato di abbandono o in sottoutilizzo per l'eventuale conversione in residenza, attuando politiche non a scala cittadina ma metropolitana. All'aumento quantitativo del numero di alloggi deve fare riscontro anche un aumento della qualità del patrimonio esistente, chiamato a svolgere un ruolo centrale nel rinnovo urbano e architettonico dei sestieri e dei quartieri. E' necessario perciò pianificare azioni integrate di riqualificazione del patrimonio

pubblico, ridando allo spazio dell'abitare dignità all'interno del contesto urbano nel quale i progetti saranno inseriti. La riqualificazione del patrimonio pubblico diventa quindi anche l'occasione per un rinnovamento complessivo di tutte le città del Comune di Venezia.