

osservatorio

**CITTA' DI
VENEZIA**



**Quattordicesimo rapporto
2012**

CASA

Settore inquinato e politiche della
residenza

Servizio statistica

www.comune.venezia.it

Contenuti della XIV edizione dell'Osservatorio casa

Incipit statistico; assessora Tiziana Agostini	pag 2
Introduzione e analisi nazionale; assessore Bruno Filippini	pag 3
Le possibili linee d'intervento	pag 8
Lotta all'evasione	pag 9
La domanda di edilizia residenziale pubblica	pag 10
La domanda di assistenza allo sfratto	pag 10
La morosità	pag 12
Andamento canoni di locazione su base nazionale	pag 14
L'offerta del patrimonio pubblico	pag 17
Manutenzione e rimesse a reddito di alloggi comunali	pag 18
Nuove assegnazioni di alloggi pubblici	pag 19
Domande di assistenza per nucleo familiare e reddito complessivo	pag 20
I programmi comunali di edilizia residenziale pubblica	pag 21
I contributi all'affitto	pag 24
La residenza in numeri	pag 25
Il patrimonio nel dettaglio	pag 31
Numero di assegnazioni e tipologie di reddito	pag 32
Dimensione alloggi	
Nuclei familiari	
ATER Venezia	pag 39
Fasce di appartenenza	pag 42
Legge regionale n° 10 del 2 aprile 1996	pag 47

Osservatorio Casa: il contributo dell'analisi statistica all'azione amministrativa

Il ripristino della pubblicazione dell'Osservatorio Casa costituisce un qualificante esempio dell'importanza attribuita dall'Amministrazione comunale all'analisi statistica, quale strumento di supporto alla consapevole formazione delle politiche di intervento sul territorio ed all'obiettiva valutazione della loro efficacia.

Partire dalla raccolta, elaborazione ed analisi dei dati statistici che rappresentano oggettivamente la situazione del proprio territorio di riferimento (dalla "realtà fattuale" direbbero i filosofi) è prerequisito di serietà dell'azione amministrativa, è bussola per capire dove e come indirizzare prioritariamente gli interventi e le risorse, ancor più in periodi di stretti vincoli di bilancio.

Con l'Osservatorio Casa poi, come con altri strumenti di analisi statistica prodotti dalla propria struttura, l'Amministrazione comunale intende non solo acquisire informazioni utili per le politiche di propria competenza, ma anche mettere a disposizione della comunità un patrimonio informativo formato sia da dati originati al proprio interno sia da dati raccolti presso altri Enti, stimolando il dibattito consapevole sul territorio e supportando le decisioni anche degli altri soggetti istituzionali che interagiscono su di esso.

Infine la pubblicazione di questo patrimonio informativo sul sito comunale, anche secondo modalità open data per facilitare le elaborazioni dell'utente evoluto, costituisce apprezzato servizio offerto gratuitamente alla comunità, che dà il senso dell'attenzione riservata da questa Amministrazione alla formazione di una cultura civica matura.

Tiziana Agostini

Assessora referente per la Statistica

L'osservatorio. Introduzione e analisi nazionale

La ripresa della pubblicazione dei rapporti dell'Osservatorio Casa – questo è il 14° - coincide con il dibattito che attraversa tutti i livelli istituzionali riguardo il risparmio e la necessità di far quadrare i bilanci. Necessità dettate da una situazione finanziaria internazionale e nazionale molto pesante. Efficacia, efficienza, economicità sono le parole chiave del progetto di cambiamento di qualsiasi ente locale. In quest'ambito il tema della casa ha un grande rilievo nell'agenda politica non solo nazionale ma soprattutto locale. E' importante che le azioni fatte in questo momento possano ancora rispondere ai reali bisogni dei cittadini.

C'è, senz'altro, bisogno di riqualificare il patrimonio residenziale pubblico ma ciò può avvenire soltanto attraverso piani mirati. Per esempio i vecchi quartieri popolari potranno essere riqualificati o demoliti e ricostruiti secondo moderni criteri costruttivi, tecnologici e ambientali, come in parte sta già avvenendo. E' il caso dell'area definita "Vaschette".

I dati raccolti e pubblicati in questo rapporto possono servire ad approfondire la conoscenza sulla "situazione casa" in questo territorio; ma soprattutto a orientare con maggiore cognizione l'organizzazione del patrimonio. Il Comune, come tutti gli enti complessi, ha bisogno di avere una coerenza complessiva, che si appoggi a strumenti di indirizzo che trovano nella programmazione e controllo un forte alleato. In questa Amministrazione soprattutto in questo assessorado c'è molto bisogno di trasversalità. Non è indifferente sapere che l'unico segmento positivo del mercato immobiliare riguarda le locazioni, con alti livelli di domanda, in tutto il territorio comunale con picchi altissimi di domanda inevasa nella città insulare.

Altro dato significativo che emerge ed è in linea con l'attuale periodo di crisi, è l'aumento rilevante degli sfratti per morosità, che nel territorio comunale sono cresciuti del 80%, mentre gli sfratti per finita locazione hanno subito una riduzione del 40% rispetto all'anno precedente. Preoccupante è il dato dei cittadini che non riescono più a pagare le rate del mutuo contratto per l'acquisto della prima casa. Con l'ovvia conseguenza di diventare casi assistibili dall'istituzione comunale, con un ulteriore aggravio sul già numeroso numero delle richieste.

Questa Amministrazione ha attivato un ventaglio di misure per accrescere la capacità di risposta al disagio abitativo: accordi con le associazioni dei piccoli proprietari, sia per gli sfratti sia per la messa a disposizione di alloggi a canone calmierato. Protocolli d'intesa con l'Agenzia delle Entrate e con la Guardia di Finanza per controlli sulle condizioni reddituali in quanto laddove i bisogni crescono e gli alloggi sono in numero insufficiente è assolutamente necessario assicurare che chi gode di una casa pubblica sia effettivamente chi ha maggiore bisogno. Misure di sostegno all'affitto e ai mutui che diventano sempre più necessarie per evitare morosità; quindi lo sfratto e la conseguente perdita dell'alloggio. L'aver inserito l'alloggio pubblico come standard urbanistico ci consentirà di garantire quell'equilibrio sociale che talvolta in passato è venuto a mancare. Non più aree abbandonate a se stesse ma luoghi di vita.

La riqualificazione delle nostre città, la valorizzazione urbanistica, ora che i fondi per poter operare sono ridotti, non solo nel Comune di Venezia ma in quasi la totalità del mondo, diventano azioni indispensabili per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, ma anche di assistenza che nell'ultimo periodo è diventata emergenza sociale, per cui aumentano anche le competenze del settore che si occupa delle politiche della residenza. Non si può più definire un ordine di natura unicamente patrimoniale ma bensì un insieme di interventi che oggi più che mai hanno una loro realtà nell'emergenza socioassistenziale. E di questa emergenza continuiamo a rispondere e a

portarne avanti i principi in un momento in cui più che mai la fascia dei più deboli destinati a soccombere è in netto aumento.

La recente crisi, scaturita dall'accumularsi di eccessi speculativi, ha pesantemente condizionato le dinamiche immobiliari di tutte le economie occidentali. La dimensione globale della finanza e l'ormai evidente integrazione ed interdipendenza dei mercati hanno, infatti, determinato inevitabili ricadute su un settore, che già mostrava segnali di fragilità.

Spinto da un quadro macroeconomico di evidente favore, l'immobiliare aveva visto gonfiare quotazioni e transazioni per circa un decennio, archiviando di fatto la pesante fase recessiva, che lo aveva caratterizzato per gran parte degli anni '90. Proprio quando erano già apprezzabili le avvisaglie di un imminente epilogo della fase espansiva e i più ottimisti preconizzavano l'approssimarsi di un soft landing per un mercato ormai saturo, si è abbattuto sul settore il ciclone finanziario, che ha avuto nella vicenda dei mutui subprime americani niente più che un innesco in un contesto evidentemente esplosivo. L'emotiva identificazione dei mutui come causa del crollo, associata all'indissolubile legame stabilitosi negli anni del boom dell'indebitamento ed espansione immobiliare, ha finito per rinsaldare il legame tra le dinamiche di settore e la congiuntura economica generale. Si tratta di un fenomeno globale a cui neanche i Paesi connotati da una finanziarizzazione relativamente blanda hanno potuto in qualche modo sottrarsi. Di conseguenza, realtà come l'Italia, pur forti di una posizione solida in materia di crediti immobiliari e teoricamente al riparo da una crisi endogena e strutturale, sono risultate evidentemente esposte al tracollo finanziario statunitense. La percezione di rischiosità degli impieghi interbancari ha, infatti, enormemente accresciuto l'onerosità dei finanziamenti, imponendo politiche di razionamento del credito, che non potevano non avere pesanti riflessi sul mercato immobiliare.

Se dal punto di vista dei livelli di attività le conseguenze sono risultate da subito eclatanti, da quello dei prezzi la rigidità dell'offerta e la modesta diffusione di eccessi hanno rallentato l'avvio delle spirali recessive che hanno, invece, interessato molti Paesi occidentali, quali Stati Uniti, Gran Bretagna, Irlanda, Spagna e, in misura minore, Francia e Danimarca. La progressiva attenuazione di tale rigidità ha portato, negli ultimi 18 mesi, ad una flessione dei valori nominali residenziali nell'ordine del 10%.

Il dato medio italiano, di gran lunga sottodimensionato rispetto all'entità dei fenomeni in atto a livello internazionale, rappresenta la risultante di andamenti difformi. Da una parte le aree metropolitane, in cui il calo delle quotazioni è risultato più sensibile in ragione della tendenza dei mercati maggiori ad anticipare, amplificandole, le dinamiche generali, oltretutto ad enfatizzare taluni eccessi speculativi, dall'altra i comuni di piccole e medie dimensioni, dove non si è andati oltre una modesta correzione dei valori rispetto ai massimi livelli raggiunti.

Il progressivo deterioramento del quadro congiunturale pare inevitabilmente destinato a sfociare in un periodo recessivo di proporzioni non trascurabili, riproponendo di fatto lo schema che ha caratterizzato l'epilogo dei cicli immobiliari precedenti.

Al di là di quelli che potranno essere gli scenari evolutivi, si vuole in questa sede sottolineare l'intensità della crescita che ha caratterizzato il settore immobiliare nell'ultimo decennio. In un contesto evidentemente alimentato da fattori esogeni e da un'esuberanza dimostratasi in parte irrazionale, la dinamica dei valori immobiliari non trova alcun riscontro nella contestuale (modesta) evoluzione della capacità reddituale delle famiglie. Dal dopoguerra in poi, i redditi delle famiglie non sono mai cresciuti così lentamente rispetto ai valori reali delle abitazioni che, per contro, hanno raggiunto in questa fase storica livelli mai toccati in passato. La discrasia risulta

particolarmente eclatante nelle realtà urbane di maggiori dimensioni, laddove la crescita del settore è risultata, come detto, di gran lunga più accentuata che altrove.

E' di tutta evidenza come il quadro descritto faccia risaltare un problema di sostenibilità degli attuali livelli di prezzo, che la correzione al ribasso dell'ultimo anno e mezzo ha solo in minima parte attenuato. La bassa crescita del reddito pro capite ha inevitabilmente acuito i problemi di sostenibilità economica, sia dei proprietari che dei locatari, in ragione dell'aumentata incidenza delle spese complessive riconducibili all'abitazione (costi d'uso e di manutenzione).

Il tracollo delle compravendite (diminuite di oltre il 16% nell'ultimo triennio), che ha interessato pressoché indistintamente tutto il territorio cittadino, rappresenta l'inevitabile conseguenza di un mercato in cui le aspettative dell'offerta e le disponibilità della domanda si sono ulteriormente divaricate, nonostante il deterioramento congiunturale.

Alla base del fenomeno deve essere posto il mutato approccio del sistema creditizio nei confronti del settore. Se nella fase espansiva la disponibilità delle banche verso una clientela ora ritenuta subprime aveva consentito di colmare il gap tra costo di acquisto e disponibilità finanziaria (aumentando enormemente l'orizzonte temporale delle esposizioni e il grado di copertura del finanziamento rispetto al valore dell'immobile), la ritrovata selettività odierna priva, di fatto, una parte cospicua di acquirenti di un contributo divenuto imprescindibile. La rinnovata rigidità delle banche scaturita dalla drammatica crisi internazionale ha avuto, dunque, ripercussioni devastanti sui livelli di attività del settore immobiliare, nonostante l'Italia conservi un'esposizione complessiva verso il settore creditizio inferiore rispetto alla maggior parte dei Paesi europei. A risentirne sono state soprattutto le famiglie con disponibilità reddituali modeste o non stabilmente garantite, impossibilitate a ricorrere alla capacità di integrazione o surroga della rete parentale. Si tratta, in buona sostanza, della fascia di domanda a cui, come si vedrà in seguito, è precluso qualsiasi accesso di mercato al bene casa e per cui il sussidio pubblico si rivela in molti casi insufficiente, quando non addirittura inaccessibile.

La stretta del credito ha, dunque, concorso al ridimensionamento del mercato immobiliare in cui risulta più accentuata la propensione all'indebitamento (in parte riconducibile al recente disallineamento tra dinamica immobiliare e reddituale). Il fenomeno non risulta, tuttavia, territorialmente circoscritto alle sole maggiori aree urbane. Non stupisce, dunque, che la pesante recessione economica dell'ultimo biennio abbia messo definitivamente in crisi situazioni già precarie, comportando un'esponentiale crescita dei casi di insolvenza. Il drammatico aumento dei provvedimenti di sfratto per morosità rappresenta l'inevitabile epilogo di un mercato, la cui eccessiva esuberanza ha compromesso gambe troppo gracili. L'incidenza della componente riconducibile ad inadempienze del locatario ha ormai raggiunto valori prossimi all'80%. La drastica accelerazione del fenomeno in corrispondenza dell'acuirsi della crisi economica risulta ancora solo in parte rappresentata dai dati relativi alle richieste di esecuzione. Il ritardo temporale con cui le difficoltà delle famiglie trovano riscontro in un atto formale di un'Autorità, induce a ritenere che il fenomeno abbia raggiunto solo oggi la fase di massima intensità. Dopo una flessione, che partendo dal 2001 aveva avuto fino alla fine del 2010 una costante flessione.

L'impegno del Governo nel cercare di fornire risposte concrete all'emergenza abitativa è sicuramente aumentato nel corso degli ultimi anni (anche se la progressiva erosione della dotazione del fondo sociale per l'affitto indurrebbe ad altre conclusioni), tuttavia si deve sin da subito sottolineare come, rispetto ad altre realtà europee, in Italia le azioni di intervento siano rimaste quasi esclusivamente appannaggio del soggetto pubblico

Il piano casa, prevede di offrire nuovi alloggi sociali in affitto a canone moderato a quella fascia di famiglie (a basso reddito, giovani coppie, immigrati regolari, nuclei sfrattati, ecc.) non abbastanza povere da rientrare tra gli indigenti e non sufficientemente solide dal punto di vista economico per poter corrispondere un canone di libero mercato. L'iniziativa rappresenta, senza dubbio, anche un forte segnale della volontà del Governo di ridurre il ritardo accumulato sull'impegno pubblico in natura di social housing.

Esiste, in primo luogo, un problema di finanziamento delle iniziative. Ciò nonostante al piano di edilizia abitativa bisogna volgere l'attenzione per valutare la capacità di attenuazione del disagio abitativo delle famiglie, in particolare nei grandi centri urbani dove il rialzo dei valori immobiliari è stato più marcato e i fenomeni di tensione abitativa e di degrado più diffusi. Il problema è rappresentato dall'imprescindibile disponibilità di risorse pubbliche, anche sotto forma di agevolazioni di varia natura, quali la concessione delle aree edificabili a costi contenuti (se non addirittura a titolo gratuito), il contenimento dei contributi sui costi di costruzione e l'azzeramento degli oneri di urbanizzazione. Ipotizzando, in tal senso, la disponibilità degli enti pubblici peraltro nient'affatto scontata, si pone l'esigenza di individuare le alchimie finanziarie che consentano di realizzare un aumento dell'offerta di alloggi per le famiglie in disagio e, allo stesso tempo, garantiscano ritorni sugli investimenti, che incentivino i privati alla partecipazione.

La normativa regionale che disciplina l'accesso all'edilizia sociale risale al 1996 ovvero ad un periodo in cui l'economia, il mercato del lavoro, la struttura urbanistica della città, la presenza degli stranieri risultavano sostanzialmente diversi rispetto al quadro attuale. Oggi esiste un nuovo e più diffuso bisogno di sostegno abitativo; e si comprende lo scollamento che si è venuto a creare tra quadro normativo e situazione reale.

A livello nazionale la dotazione di alloggi ERP è pari a 973.192 unità, di cui il 28,3% localizzato nel Nord-Est, il 20,8% nel Nord-Ovest, il 19,8% nel Centro, il 24,2% nel Sud, il 6,8% nelle Isole. Si stima che l'incidenza dell'ERP sul totale delle abitazioni in affitto si attesti al 19,6%, vale a dire un alloggio ERP ogni 5,1 alloggi in affitto. L'edilizia residenziale pubblica, a livello nazionale, appare oggi del tutto insufficiente a fronteggiare la diffusione del disagio abitativo. A Venezia la situazione risulta leggermente migliore in virtù di una oculata attuazione della legge n. 560 del 1993, che regola la vendita di alloggi popolari.

L'insufficiente rotazione degli occupanti e la permanenza di soggetti senza più requisiti sono gli elementi che hanno portato alla vischiosità nella gestione dello strumento. Al proposito, si deve comunque segnalare che il notevole sforzo, anche sanzionatorio, profuso da Comune e gestore, consente a Venezia di vantare percentuali di rotazione decisamente migliori rispetto alla media italiana.

Se nella maggior parte dei casi, alla base della durata media e delle occupazioni deve essere posto il persistere di condizioni di svantaggio da parte degli assegnatari, non si può non ipotizzare l'esistenza di una quota di occupazioni improprie, ancorché in taluni casi formalmente ineccepibili. Una revisione dei limiti di reddito che presidiano il mantenimento dell'alloggio (il reddito convenzionale non deve superare per due verifiche successive il livello di soglia maggiorato del 75%), unitamente ad un inasprimento dei meccanismi di controllo e recupero coattivo risulta, quantomeno, auspicabile. Le recenti iniziative di contrasto delle forme di occupazione impropria da parte di soggetti tutt'altro che indigenti rappresentano il segnale di un approccio risoluto alla tutela e salvaguardia delle poche risorse oggi utilizzabili.

L'attuale sistema ERP risulta penalizzato non solo dalla carenza di aree di immobili nella

programmazione comunale e da una dotazione di risorse economiche inadeguata, ma dal modesto interesse manifestato a tutt'oggi dagli imprenditori privati e dall'inadeguatezza del supporto garantito dal sistema creditizio, che continua a valutare con diffidenza gli interventi di edilizia residenziale destinati alla locazione e conseguentemente eleva gli spread sui tassi di riferimento.

L'elevato numero di domande a fronte di un'offerta inadeguata impone che gli immobili vengano destinati alle situazioni di reale disagio, nell'ambito di un approccio integrato con le risorse messe in campo da altre iniziative per coprire fasce diverse del fabbisogno. Si impone, in sostanza, la necessità di strumenti di valutazione e monitoraggio dell'utenza che esprime un'esigenza di supporto. Un'attenta lettura dei bisogni, l'adozione di strumenti di selezione della domanda sofisticati (segmentazione delle caratteristiche della domanda) e l'introduzione di sistemi di verifica della permanenza negli alloggi pubblici, consentendo un utilizzo appropriato delle risorse.

L'efficacia dello strumento, in ultima analisi, deve essere valutata in relazione al grado di copertura dell'effettivo fabbisogno. Alla luce delle ultime verifiche effettuate e in base all'eccesso di domande rispetto all'effettiva disponibilità si può senz'altro concludere che, al di là dell'indispensabile aumento dell'offerta, sussistano margini per l'ampliamento dei benefici ricavabili dall'utilizzo dell'attuale patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Il sottodimensionamento della dotazione non si manifesta solo nel capoluogo toscano ma risulta comune a tutte le realtà urbane del Paese. Si consideri che in Italia si registra una delle percentuali di edilizia sociale pubblica tra le più contenute a livello europeo. L'incidenza ERP sullo stock abitativo si attesta infatti al 4%, contro il 36% dell'Olanda, il 22% della Gran Bretagna ed il 20% della media comunitaria.

Bruno Filippini

Assessore Patrimonio e casa

Le possibili linee d'intervento

La flessione delle quotazioni immobiliari in atto non sembra in grado di garantire la tenuta di un sistema messo definitivamente in crisi dalla recessione. Allo stesso modo, la selettività con cui le banche continueranno a gestire le richieste delle famiglie che necessitano di sostegno per accedere al settore immobiliare rischia di ampliare l'area del disagio anche per quella consistente fascia grigia rappresentata prevalentemente da giovani coppie autoctone.

Se i valori di mercato rappresentano un elemento necessariamente esogeno, non altrettanto può dirsi a proposito delle condizioni di offerta immobiliare e creditizia. Un intervento di sostegno della domanda, a livello locale, attraverso la negoziazione con il sistema bancario di condizioni economico-finanziarie di maggiore favore e con quello imprenditoriale di contenimento di costo per la tutt'altro che trascurabile mole di invenduto, rappresenta, invece, un'iniziativa immediatamente realizzabile da parte dell'Amministrazione comunale, con aggravii economici contenuti. A tal proposito si legga la parte riguardante le realizzazioni messe in atto.

Al di là delle iniziative di sostegno all'acquisto, si pone come prioritaria l'esigenza di ricreare le condizioni per un consistente flusso di investimenti privati verso il mercato dell'affitto, al fine di allargare l'offerta di alloggi in locazione.

Il coinvolgimento di investitori istituzionali, attraverso i più moderni strumenti di finanza immobiliare, rappresenta l'unica strada percorribile per porre rimedio al sottodimensionamento degli strumenti di tipo tradizionale.

Il Piano di social housing potrà rappresentare un moderno strumento di welfare, solo se l'obiettivo di aumentare lo stock di alloggi sociali (dal canone sociale a quello concordato), attraverso programmi di investimento pubblico-privati finanziariamente sostenibili, risulterà compatibile con gli interventi di riqualificazione urbana in programma e con una politica di offerta abitativa articolata a livello sovracomunale.

L'ambiziosa portata degli obiettivi e la complessità dell'architettura prevista impongono, dunque, il riferimento ad un orizzonte temporale quantomeno di medio periodo. L'eccessiva enfasi attribuita, a livello nazionale, alle miracolistiche ricadute del Piano Casa, peraltro rallentato da inaccettabili lungaggini burocratiche nella fase di avvio, rischia di far perdere di vista l'esigenza di garantire risposte immediate ai fenomeni sociali di intensità già oggi dirompente.

La complessa gestazione delle nuove iniziative, associata all'intensità del disagio, contribuisce a mantenere inalterata la centralità degli strumenti tradizionali. La fragilità dei conti pubblici, sia a livello nazionale che locale, non consente di ipotizzare un aumento delle dotazioni e, di fatto, impone un utilizzo mirato delle esigue risorse disponibili, circoscrivendone l'attribuzione alle situazioni di maggiore difficoltà. La frammentazione dei contributi garantiti dal fondo sociale per l'affitto e la ridotta selettività dei criteri economici che disciplinano assegnazioni e, soprattutto, permanenze negli alloggi ERP rischiano di configurare un'allocazione tutt'altro che ottimale. Un'analisi critica della soglia che garantisce il mantenimento dell'alloggio, unitamente ad un accurato controllo delle effettive condizioni reddituali degli assegnatari, sono gli obiettivi che nell'immediato il Comune di Venezia deve necessariamente porsi.

A livello generale, l'accresciuta disomogeneità della domanda di edilizia sociale impone l'implementazione di un sistema di costante monitoraggio delle famiglie in difficoltà (composizione, caratteristiche, reddito, stile di vita, ecc.) in modo da adattare rapidamente i criteri e, allo stesso

tempo, approntare iniziative alternative di sostegno della componente non pienamente soddisfatta.

Una maggiore selettività nella gestione degli strumenti pubblici comporta, inevitabilmente, l'ampliamento della fascia di esclusione senza che possa, in alcun modo, essere considerata un'attestazione di estraneità al disagio abitativo.

Un mercato dell'affitto di maggiori dimensioni, soprattutto in corrispondenza della componente a canone calmierato, rappresenterebbe, senza dubbio, un'opportunità per contenere in misura significativa l'incidenza del costo dell'abitare sul reddito delle famiglie più esposte.

Tra le molteplici strategie da mettere in campo per accrescere l'offerta di immobili in locazione, sia a canone libero che concordato, certamente occorre annoverare il deciso contrasto dell'elusione e dell'evasione fiscale. Nel corso del 2010, le verifiche condotte dalla Guardia di Finanza sul settore immobiliare italiano, hanno consentito l'individuazione di un'evasione fiscale di circa 13 milioni riconducibile a locazioni in nero. Secondo l'ANCI è possibile stimare in addirittura 4 milioni le abitazioni sfitte o affittate in nero, con inevitabili conseguenze in termini di gettito.

Tale dato, pur non essendo necessariamente rappresentativo della totalità delle locazioni, impone tuttavia un ulteriore sforzo di controllo e contrasto di un fenomeno, la cui diffusione, difficilmente, potrà essere circoscritta grazie ad un'eventuale revisione della politica fiscale (che nell'ipotesi di introduzione della cosiddetta "cedolare secca" avrebbe, per contro, effetti redistributivi regressivi). Alle forme di evasione totale si aggiungono, infatti, situazioni che prevedono l'occultamento parziale del canone pattuito. Se non ci sono dubbi che il contrasto a tale forma di elusione risulti ancora più problematico, è altrettanto evidente che essa si sviluppi soprattutto nelle realtà come quella veneziana, in cui è notevole la presenza di studenti universitari fuori sede e immigrati.

La lotta all'evasione

E' un problema di dimensioni enormi che non tocca solo il settore abitativo. Su questo terreno però l'Amministrazione ha voluto una maggiore rigore per la gestione del patrimonio pubblico residenziale. Con maggiori azioni di verifica sulle dichiarazioni (reddituale, patrimoniale ... ecc) presentate dagli inquilini. Di controllo sull'utilizzo stesso degli alloggi.

Annualmente viene elaborato un programma intensivo di verifica su alcuni campioni. Attualmente stanno riguardando le zone Bisuola, Cannaregio e Cosma e Damiano. Questi tipi di monitoraggio hanno comportato nell'ultimo biennio; 2.125 verifiche amministrative (ossia oltre 6.700 visure catastali e reddituali) e 519 controlli negli alloggi. A seguito di tali attività ispettive sono stati emessi 95 provvedimenti di decadenza.

Il fenomeno delle occupazioni abusive va considerato nella sua complessità e problematicità; per esempio dalla presenza di minori a un elevato disagio sociale. Questo significa che se da una parte l'amministrazione non applica tolleranza a tali abusi, dall'altra cerca di vagliare il caso. Ossia non procedere cecamente e senza distinzione. Dall'inizio del mandato sono state registrate 24 denunce all'autorità giudiziaria e lo sgombero di 16 alloggi. Su questo punto è anche previsto il potenziamento delle strutture di controllo sul territorio; vigili urbani, per permettere di ampliare il numero degli interventi necessari. Sempre in quest'ottica, in cui si possa sviluppare un clima di rispetto civile e delle regole, si sta intervenendo in delicate zone quali; via del Bosco, piazza Vittorino da Feltre e altre tristemente conosciute ai fatti. Qui le problematiche sono molteplici, dalla

morosità, al cattivo utilizzo del bene pubblico, dal disagio sociale alle occupazioni senza titolo. Una quadratura di non facile risoluzione sulla quale l'amministrazione si sta impegnando. Si è attivata una modalità di intervento innovativa, con l'istituzione di comitati cui partecipano tutti i soggetti quali enti gestori, coinvolti assieme agli inquilini nel perorare la causa dell'ordine e della società civile. Quest'approccio partecipato da un lato rende tutti consapevoli della complessità dei problemi e dall'altro permette di individuare con più immediatezza le azioni da intraprendere.

Tutto questo potrebbe contribuire all'ampliamento dell'offerta poiché le locazioni a canone calmierato, pur contribuendo ad attenuare i problemi di sostenibilità, non rappresentano, per fasce di reddito medio-basse, una soluzione di per sé risolutiva. A tal proposito, si deve necessariamente fare riferimento alla complementarietà tra politiche abitative e politiche sociali. Se, infatti, dal punto di vista del sostegno specifico le possibilità paiono, nell'immediato, piuttosto modeste, maggiori opportunità si ravvisano in corrispondenza di iniziative di supporto di carattere più generale, non direttamente riconducibili alla sola abitazione.

Si tratta di interventi orientati ad includere le famiglie appartenenti alla cosiddetta fascia grigia nei servizi sociali garantiti dal Comune, che finirebbero indirettamente per migliorare, sia pure in misura contenuta, la sostenibilità delle spese legate alla casa.

La domanda di edilizia residenziale pubblica

La domanda di edilizia residenziale pubblica si può evincere dalla variabile riferita alla graduatoria definitiva del bando (ERP) 2010 pubblicata a febbraio 2012. Le domande approvate sono state 2940. A tal riguardo si può vedere sul sito del Comune di Venezia la graduatoria definitiva del bando pubblicata il 29 febbraio del 2012.

Oltre a questo bando è stato attivato quello a canone calmierato per lavori di auto restauro. Ossia sono stati messi a disposizione 90 alloggi che necessitavano di interventi manutentivi. I costi per il restauro di queste unità immobiliari al posto di essere a carico dell'amministrazione saranno a carico degli assegnatari. Il canone di locazione verrà scalato in base all'importo del restauro in un lasso di tempo concordato dalle parti. A tale bando hanno partecipato 1119 persone residenti nel comune di Venezia. Anche questa graduatoria può essere vista sul sito del comune di Venezia.

<http://www.comune.venezia.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1051>

La domanda di assistenza allo sfratto

Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2011 sono complessivamente 40 per Venezia centro storico, un'unità in meno rispetto al 2010. Mentre sulla terra ferma sono 47 per il 2011 con due unità in meno rispetto all'anno precedente. Tali domande non sono la totalità della richiesta e della relativa soddisfazione, ma riguardano solo i nuclei familiari che si sono rivolti al Settore inquilinato e politiche della residenza. Di queste domande più dell' 90% ha trovato una soluzione.

La tabella a pagina 11 da un'idea dei numeri e dei tipi di interventi sulla totalità dei provvedimenti fatti per il 2011.

Nel 2011 sono state trovate differenti risorse per assistere la domanda.

2011							
			CH-ZE	FV	MR	VE - isole	ME
Comunicazioni sfratti per morosità	138		11	19	24	25	60
decreti di trasferimento	8						
Occupazioni senza titolo	14						
Altro	5						
			ME	VE			
comunicazioni sfratti finita locazione	76		35	41			
esecuzione sfratto per morosità, assegnazione provvisoria alloggio UPPI				3			
contributo economico per la stipula di contratto in alloggio privato				4			
contributo economico				6			
esecuzione sfratto per morosità, assegnazione provvisoria alloggio				4			
contributo economico per proroga				4			
nuclei che hanno transitato in strutture alberghiere	30						
inseriti nell'anno 2011	12						
contributi alla stipula e a sostegno	45						
SITUAZIONE SFRATTI VENEZIA CENTRO STORICO anno 2011							
attualmente in essere in Venezia sono istruite n. 102 domande di assistenza per sfratto per finita locazione di cui :							
N.25 richieste fatte nell'anno 2011							
nell'anno 2011 sono stati eseguiti n. 37 sfratti (36 finite locazioni + 1 decreto di trasferimento) di cui:							
N. 32 sono stati assistiti con l'assegnazione di un alloggio							
N. 3 hanno rinunciato all'assistenza							
Nel Centro storico di Venezia sono istruite n. 24 domande di assistenza per sfratto per finita locazione di cui :							
N.6 richieste fatte nell'anno 2011							
nell'anno 2011 sono stati eseguiti n. 20 sfratti (19 finite locazioni + 1 decreto di trasferimento) di cui:							
n. 15 sono stati assistiti con l'erogazione di un " BONUS " per sfrattati							
n. 4 sono stati assistiti con la concessione di un alloggio UPPI							
n. 1 è in attesa di assegnazione nel 2012 da graduatoria							

La morosità

Gli sfratti per morosità per gli anni 2010, 2011, 2012 (primo semestre) sono stati stimati in base alle comunicazioni inviate dagli ufficiali giudiziari e pervenute presso il settore dei servizi abitativi in cui si richiede l'intervento della forza pubblica. Si tratta di un campione che ha in se praticamente la totalità dell'andamento degli sfratti per morosità sul territorio comunale, in quanto si tratta di un numero consistente e indicativo. Soprattutto se lo si mette in relazione con i dati Ministeriali che danno un quadro più ampio sia a livello locale sia a livello nazionale.

Nell'insieme dei dati si può notare, nel primo semestre 2012, un aumento degli sfratti per morosità. Dopo la flessione tra il 2010 e il 2011, dovuta a un aumento della popolazione e soprattutto al blocco dell'esecutività degli sfratti, elemento quest'ultimo che ha inciso in maniera più consistente rispetto al primo semestre del 2012; si è ripreso l'andamento di crescita.

2010

Totale 250 avvisi di cui 168 per morosità

Di questi al primo semestre erano 76

Hanno chiesto assistenza 41

19 Venezia

Indice terraferma 6

Assistenza a 25 nuclei

2011

Totale 246 avvisi di cui 138 per morosità

Di questi al primo semestre erano 71

Hanno chiesto assistenza 39

18 Venezia

Indice terraferma 5

Assistenza a 23 nuclei

2012

Al primo semestre totale 100 avvisi di cui 86 per morosità

Hanno chiesto assistenza 49

16 Venezia

Indice terraferma 13

Assistenza a 29 nuclei

Si può evincere che l'andamento degli sfratti per morosità, mettendo in relazione i primi semestri del 2011 e del 2012 è in crescendo. L'assistenza in relazione all'aumento del numero degli sfratti nella totalità e in particolare nella casistica relativa alla morosità, trova soluzione in relazione al patrimonio immobiliare pubblico, che nel corso degli anni non è aumentato rispetto alle domande.

Tendenza nazionale sfratti su dati ministeriali

	Provvedimenti di sfratto emessi				Richieste di esecuzione presentate all'UG	Sfratti eseguiti con intervento dell'UG
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità/altra causa	Totale		
2011						
Veneto	0	229	4.051	4.280	12.134	1.752
Italia	832	7.471	55.543	63.846	123.914	28.641
2010						
Veneto	0	342	4.520	4.862	4.055	2.136
Italia	878	8.464	56.147	65.489	110.048	29.825

Tendenza sfratti Comune di Venezia su dati del Tribunale

anno 2010

sfratti per morosità uso abitativo = 367

sfratti per morosità uso diverso = 21

licenza per finita locazione uso abitativo = 85

licenza per finita locazione uso diverso = 27

anno 2011

sfratti per morosità uso abitativo = 353

sfratti per morosità uso diverso = 164

licenza per finita locazione uso abitativo = 74

licenza per finita locazione uso diverso = 26

Andamento canoni di locazione su base nazionale

Tra il 2010 e il 2011 l'andamento nella totalità degli avvisi per morosità ha una flessione di pochi punti. Questo in relazione alla totalità della popolazione del Comune di Venezia, che ha visto durante il periodo antecedente al 2010 un incremento, soprattutto della realtà extracomunitaria e al blocco degli sfratti attuata nel biennio che ha avuto una maggiore incidenza rispetto all'andamento compreso tra il 2011 e il primo semestre del 2012.

Tale andamento ha avuto una sua naturale ridefinizione nell'arco temporale compreso tra il 2010 e il 2011. Ridefinizione che ha visto il crescere esponenziale degli sfratti per morosità. Trend che ha trovato una linea anche con altri comuni italiani. Andamento determinato dall'aumento dei canoni di locazione.

Prezzo per mq compravendita

Città di Venezia - centro storico

	Mq. 50	Mq. 90	Mq. 130
Centro	9.300	14.500	17.750
Semicentro	8.530	11.570	14.700
Periferia	7.600	8.750	13.350

Città di Venezia – Lido

	Mq. 50	Mq. 90	Mq. 130
Centro	6.500	8.200	12.100
Semicentro	6.000	7.900	11.000
Periferia	5.800	7.500	10.000

Città di Venezia - Mestre

	Mq. 50	Mq. 90	Mq. 130
Centro	6.230	9.430	10.640
Semicentro	6.120	8.310	9.020
Periferia	5.500	6.850	8.520

Città di Venezia – Marghera

	Mq. 50	Mq. 90	Mq. 130
Centro	6.300	7.300	8.650
Semicentro	5.700	6.800	8.150
Periferia	5.500	6.300	7.650

Affitto mensile unità di euro

Su base nazionale

Città	Monocale 40 mq	Bilocale 55 mq	Trilocale 70 mq	Quadrilocale 90 mq	Media
Ancona	431	481	581	631	531
Aosta	337	434	568	653	498
Bari	382	470	543	670	516
Bologna	437	502	574	665	545
Cagliari	415	470	533	644	516
Campobasso	343	365	477	545	433
Catanzaro	324	359	433	509	406
Firenze	554	650	752	860	704
Genova	389	489	585	680	536
Milano	618	778	1.101	1.401	974
Napoli	384	532	643	811	593
Palermo	396	493	547	675	528
Perugia	336	404	489	561	448
Potenza	367	399	474	574	454
Roma	702	871	1.042	1.234	963
Torino	355	455	514	588	478
Trento	448	515	562	657	546
Trieste	449	487	644	706	572
Venezia Mestre	557	613	729	785	671
Media 19 Città	433	514	621	729	574

D'altro canto il mercato immobiliare di Venezia e provincia, così come quello nazionale, nel secondo trimestre 2011 presenta ancora una forte contrazione delle compravendite. In particolare, è il settore residenziale a mostrare le flessioni più significative in termini di numero di compravendite che, nel 2012, dovrebbero raggiungere il minimo storico dall'inizio degli anni Duemila.

Anche gli ultimi dati disponibili sulle concessioni edilizie rilasciate, soprattutto nel settore residenziale, evidenziano le criticità del mercato immobiliare: nel periodo pre-crisi (2004-2008) sono state in media annua quasi il 45% in più rispetto a quelle riferite agli anni 2009-2010, così come quelle per il settore non residenziale sono diminuite negli anni 2009-2010 del 42% in media annua. Gli unici segnali in controtendenza arrivano dal segmento residenziale, in particolare della locazione, rispetto al quale si assiste ad un incremento della quota di domanda.

Tipologie di abitazioni sulle domande a base nazionale

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale	Quadrilocale	Altro	Totale
Ancona ^(*)	22,5%	25,0%	33,8	18,8	0,0	100,0
Aosta	5,0%	50,0%	20,0	25,0	0,0	100,0
Bari	30,0%	32,5%	27,5	10,0	0,0	100,0
Bologna ^(*)	12,1%	27,9%	38,8	21,3	0,0	100,0
Cagliari	7,5%	27,5%	42,5	22,5	0,0	100,0
Campobasso ^(*)	13,8%	40,0%	32,5	13,8	0,0	100,0
Catanzaro	7,5%	27,5%	42,5	22,5	0,0	100,0
Firenze	23,2%	32,3%	19,8	15,2	9,5	100,0
Genova ^(*)	3,8%	36,3%	43,8	13,8	2,5	100,0
Milano ^(*)	30,5%	39,8%	20,9	8,2	0,7	100,0
Napoli	15,0%	32,5%	32,5	20,0	0,0	100,0
Palermo	7,5%	27,5%	42,5	22,5	0,0	100,0
Perugia	17,5%	30,0%	30,0	17,5	5,0	100,0
Potenza ^(*)	12,5%	43,8%	31,3	12,5	0,0	100,0
Roma	29,0%	38,7%	22,2	6,6	3,5	100,0
Torino	27,9%	33,8%	23,3	12,5	2,5	100,0
Trento ^(*)	5,0%	36,3%	41,3	17,5	0,0	100,0
Trieste	10,0%	45,0%	30,0	15,0	0,0	100,0
Venezia Mestre	12,5%	42,5%	32,5	12,5	0,0	100,0
Media 19 Città	15,4%	35,2%	32,0	16,2	1,2	100,0

L'offerta sul patrimonio pubblico

A fine 2011 il patrimonio residenziale pubblico nel Comune di Venezia ammonta a 10.127 alloggi. 4.906 di proprietà comunale e 5.393 gestiti dall'Ater (di proprietà Ater, ex Stato, Asl).

Fra i 24 grandi comuni italiani (con più di 150 mila abitanti) Venezia si classifica ai vertici delle città con il maggior patrimonio di alloggi pubblici. Il 39% sul totale delle case in Affitto

Gli alloggi costituenti il patrimonio del Comune di Venezia sono così disposti sul territorio; 1.733 nel centro storico, 630 nell'estuario e 2.371 sulla terraferma.

Il Comune di Venezia è anche proprietario di 172 alloggi fuori comune (Spinea).

Tutti gli alloggi di proprietà del Comune di Venezia sono gestiti da INSULA S.p.A.

La percentuale di occupazione degli alloggi del Comune di Venezia è mediamente pari al 95%, superiore alla media del 91% registrata per gli immobili ATER.

Comune di Venezia - Alloggi di proprietà e gestione comunale al 31.12.2011

	Centro		Estuario	Terraferma	Fuori comune	Totale
	Storico					
Affittato	1.625		587	2.288	168	4.668
In fase di assegnazione	17		3	17	2	39
In manutenz./ristrutt.	72		28	25	2	127
Altro	19		12	41	0	72
TOTALE	1.733		630	2.371	172	4.906

Fonte: dati Comune

Comune di Venezia - Alloggi in gestione Ater al 31.12.2011

	Centro		Estuario	Terraferma	Totale
	Storico				
Proprietà ATER		2.041	506	2.737	5.284
Proprietà ex Stato (ora Comune)		9	0	87	96
Proprietà ASL		13	0	0	13
TOTALE		2.063	506	2.824	5.393
(di cui) occupati		91%	96%	90%	91%

Fonte: dati Comune di Venezia

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

VENEZIA CENTRO STORICO E ISOLE

Tipologia intervento	Anno 2010			Anno 2011		
	n° int.	importo totale (*)	costo medio int. (*)	n° int.	importo totale	costo medio int
Guasti e manutenzioni urgenti	366	1.680.415	4.591	178	193.683	1.088
Rimesse a reddito	59	1.425.991	24.169	16	946.008	59.126
Manutenzioni programmate	0	0	0	0	0	0
Totali	425	3.106.406		194	1.139.691	

MESTRE / TERRAFERMA

Tipologia intervento	Anno 2010			Anno 2011		
	n° int.	importo totale (*)	costo medio int. (*)	n° int.	importo totale	costo medio int
Guasti e manutenzioni urgenti	430	2.029.248	4.719	189	58.429	309
Rimesse a reddito	45	832.349	18.497	15	396.941	26.463
Manutenzioni programmate	4	580.523	145.131	2	336.207	168.104
Totali	479	3.442.120		206	791.577	

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Vedasi a tal fine la tabella riportante il numero dei provvedimenti. Sia per l'anno 2010 sia per il 2011. Dallo schema sotto riportato si può evincere la flessione avvenuta tra il 2010 e il 2011 e questo a riprova dei dati relativi agli sfratti avvenuti per morosità dove si avverte la stessa flessione dell'andamento. Dovuto principalmente a due fattori; il primo è quello del blocco degli sfratti, attuato maggiormente durante l'arco temporale 2010 e 2011. Il secondo è dato dal fatto che la pesante crisi economica ha avuto il suo inizio e la sua più ampia espansione in quel periodo. Tant'è che le richieste di sfratto per morosità nel primo semestre del 2012 sono aumentate del 45% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

2010		A.T.E. R. VENEZIA E.R.P.	A.T.E. R. MESTRE E.R.P.	COMU NALI VENEZIA E.R.P.	COMU NALI VENEZIA NON E.R.P.	COMU NALI MESTRE E.R.P.	COMU NALI MESTRE NON E.R.P.	A.T.E. R. FUORI COMUNE E.R.P.	UP PI	FONDAZI ONE RUGGERI	TOT ALE	TOTA LE SU ATER	TOTA LE SU COMU NE ERP	TOTA LE SU COMU NE NON ERP	TOTA LE SU COM UNE
TOTALI PROVVEDI MENTI	252	21	26	27	46	17	32	1	6	3	174	40	42	87	129
AL LORDO DELLE REVOCHE											198	49	45	103	148

2011		A.T.E. R. VENEZIA ERP	A.T. E.R. MESTRE ERP	COMU NALI VENEZIA E.R.P.	COMU NALI VENEZIA NON E.R.P.	COMU NALI MESTRE E.RP	COMU NALI MESTRE NON E.RP	A.T.E. R. FUORI COMUNE E.R.P.	ATER IN CONVENZIONE	U P PI	FONDAZION E RUGGERI	TOT ALE	TOT ALE SU ATER	TOT ALE SU COMU NE ERP	TOT ALE SU COMU NE NON ERP	TOTAL E SU COMU NE
TOTALI PROVVE DIMENTI	195	19	22	16	38	13	27	0	2	5	1	141	41	29	65	94
AL LORDO DELLE REVOCH E												164	52	30	73	103

16	MOBILITA' ATER
16	MOBILITA' COMUNE
25	GRADUATORIA ATER
1	GRADUATORIA COMUNE
2	EMERGENZE ERP SU ATER
62	EMERGENZE ERP SU COMUNE

Domande di assistenza per nucleo familiare e reddito complessivo

Nella tabella sottostante, vengono indicate le tipologie della composizione del nucleo familiare, del reddito. Queste sono suddivise tra città antica e terraferma.

	2010			2011				
Venezia		Mestre		Venezia		Mestre		
2	14561,3	1+1+2	22.577,00	2	11339,38	2+4	19.039,23	
1	11735	1	5.956,47	1	13076,33	1+3	11.122,00	
2	15503,54	1+1	20.386,94	1+1	3889,22	1	8.131,76	
1	11196,81	2+2	7.217,40	2	22267	1	6.735,00	
2+1	0	1	6.323,85	1+1	26775,37	1+1	20.065,24	
1	5956,47	1+1	5.956,47	1	12454,91			
2	25897,06			1+2	12900,5			
1	3749			2+1	18415,86			
2				2	21647,6			
1	8450			1	10990,35			
2	25205			1	8162,7			
1	13931,72			1	12361,83			
1	6500			2	10525,32			
2+2+1	33375,29			1	23037			
1	12366			1+1	33122,13			
1	20088,04			2+1	13898			
1	5956,47			2	0			
1+1	29612			1+1	18267,81			
2	24525,28							

I programmi comunali di edilizia residenziale pubblica

Le linee programmatiche presentate a inizio mandato sottolineavano per le Politiche della residenza la necessità di un'azione d'intervento che favorisse alcuni punti di grande importanza.

A) Il mantenimento e il “ripopolamento” dell'intero territorio comunale e in particolare del centro storico di Venezia e delle isole. Su tale punto si evidenzia come i motivi per cui si decide di trasferirsi a Venezia sono collegati ai valori tipici dei centri urbani: il lavoro, lo studio, le relazioni e, in particolare per la città antica, anche la qualità urbana e le opportunità e gli stimoli culturali in senso lato. Chi lascia Venezia esprime invece la primaria necessità di trovare una casa con caratteristiche diverse, domanda che non trova risposta nella città antica o all'interno del territorio comunale, almeno non a prezzi accessibili. La dinamica della residenzialità evidenzia una forte crescita dei comuni con un differenziale di costo dell'alloggio, sia per la locazione che per l'acquisto, pari almeno al 30% in meno rispetto ai prezzi medi del semicentro del capoluogo veneziano. Chi viene a vivere a Venezia vede diminuiti i tempi di percorrenza tra casa e luogo di studio o di lavoro e migliora l'accesso alla rete dei trasporti pubblici e l'uso del tempo libero (per la città antica anche la qualità urbana e la sicurezza). Deve però fare dei “sacrifici”: accetta una casa più vecchia, meno indipendente, più piccola e alcuni rinunciano persino ad essere proprietari.

B) Una politica di maggior attenzione e di **minor tolleranza** nei confronti di occupazioni abusive di alloggi e di non rispetto del vivere civile e violazione delle leggi.

C) Una modalità **diversa** di **gestione** (manutenzioni e assegnazioni) del patrimonio abitativo pubblico in considerazione di risorse economiche sempre più scarse a disposizione dell'amministrazione.

In un'ottica complessiva l'obiettivo, per la seconda metà del mandato, rimane quello di portare a compimento i progetti di aumento del patrimonio abitativo pubblico rivolto ai ceti medi e alle giovani coppie. Nonché di rendere più snella la gestione della proprietà pubblica promuovendo anche azioni sociali a difesa della popolazione più debole e realmente bisognosa.

Al fine di favorire tali finalità sono state intraprese diverse azioni considerevoli alcune delle quali di grossa importanza e rilevanza innovativa.

Nel 2010 è stato istituito, sulla base della legge regionale n° 10 del 1996, il bando di edilizia residenziale pubblica (**ERP**). A questo hanno fatto richiesta 2.821 famiglie. A oggi si è già provveduto alla convocazione di 75 nuclei familiari per l'assegnazione di alloggi di proprietà sia comunale sia di ATER Venezia.

Nel 2011 è stato indetto il **bando autorestauri**, formulato con modalità innovative. Si è prevista la concessione di alloggi del patrimonio comunale, esclusi dal vincolo dell'edilizia residenziale pubblica, con una locazione di anni quattro più quattro e dell'assunzione dei lavori di ristrutturazione a carico dell'inquilino assegnatario. Le spese sostenute per tali risanamenti, verranno recuperate attraverso un decurtamento degli affitti mensili. Per tale operazione sono state fatte 1094 domande e attualmente sono state definite 88 famiglie aventi diritto in base alla graduatoria. Questo bando nasce per l'esigenza di risposta a una domanda di popolazione che

non è ricompresa nei limiti dell'edilizia residenziale pubblica; e dall'altra, di proporre una maniera alternativa per rinnovare il patrimonio abitativo velocemente, senza ricorrere alle già scarse risorse dell'amministrazione che spesso non permettono tale tipo di operazioni nei tempi adeguati.

Il rinnovo del patrimonio abitativo, la rottamazione di unità edilizie obsolete e disperse dal punto di vista energetico, la riqualificazione di intere aree urbane, la riqualificazione di alloggi pubblici e privati da destinare al mercato degli affitti è un tema di grande rilievo. La partecipazione tra soggetti pubblici e privati e l'utilizzo della leva fiscale possono essere le vie da percorrere: incentivo alla locazione di alloggi da parte di proprietari privati utilizzando la leva fiscale; progetti di Co-Housing e Social-Housing; project financing. Nella città antica esiste una effettiva difficoltà (di tipo economico, autorizzativo e di progettazione e realizzazione) a intervenire, su un patrimonio spesso di valore storico-architettonico, per l'efficientamento energetico.

Il cosiddetto **bando "Provo casa"** è un progetto finanziato con fondi messi a disposizione dal Dipartimento delle Politiche Giovanili per finanziare la costruzione di alloggi da destinare ai giovani residenti nelle città metropolitane, così da consentire loro l'abbandono della casa d'origine e cominciare a sviluppare la propria autonomia, in linea con quanto accade nel resto dell'Europa. **L'Ater Venezia** (stanziando il residuo 25% a complemento del 75% di fondi statali) ha partecipato **insieme al Comune di Venezia** con un progetto innovativo di social housing denominato "Provo Casa" che prevedeva la ristrutturazione di alloggi dislocati nel centro storico e a Mestre, cogliendo l'occasione per avviare concretamente la riqualificazione, con soluzioni edilizie innovative, di alloggi inseriti nel contesto urbano finalizzata a sperimentare modelli innovativi di co-housing ad aumentare l'offerta di alloggi a basso costo per i giovani. Il progetto redatto dall'ufficio tecnico dell'Ater in accordo con la Direzione Politiche della Residenza del Comune di Venezia, prevedeva il recupero di n° 16 alloggi diffusi nel territorio del Comune di Venezia in prossimità di aree urbane facilmente accessibili da mezzi pubblici, prossime a centri culturali, a mense, ad attività commerciali e a servizi sociali che possono soddisfare i bisogni di prima necessità. Le domande sono state 178 di cui 115 sono state convalidate. Gli alloggi, ormai restaurati, hanno già cominciato ad essere affittati ai giovani di età compresa tra i 18 e i 30 anni come previsto dal progetto. Al momento per i 16 alloggi messi a disposizione è previsto un canone di locazione calcolato sulla base della L. 431 del 1998 con una cadenza di anni tre più due. Al fine di sostenere processi di autonomia responsabili dal punto di vista sociale ed individuale, Ater e Comune si sono impegnati a promuovere percorsi formativi sui profili di consumo e di abitudini, sugli usi di energia, sulla mobilità privata, sull'uso sociale degli spazi, sui legami cooperativi di vicinato.

Bando Ater Venezia per la concessione di alloggi a canone calmierato con locazioni di anni tre più due. Il comune di Venezia ha provveduto con ATER a definire le modalità e le istruttorie per 255 domande su un totale di 432. Gli alloggi messi a bando sono stati 271.

Sul territorio del Comune di Venezia sono in fase avanzata diversi progetti per implementare il patrimonio residenziale. L'area delle **ex Conterie a Murano** con la realizzazione di 36 alloggi. L'area **ex Umberto primo**, nel sestiere di Cannaregio, con 40 alloggi. Sempre nello stesso sestiere, 71 alloggi sul **complesso Coletti**. Al Lido sono già stati realizzati due dei quattro programmi integrati di riqualificazione, edilizia e ambientale (**PIRUEA**) per 30 alloggi.

Sulla terraferma grazie all'azione di IVE (Immobiliare Veneziana) sta procedendo l'intervento in **via Mattuglie** con 72 unità abitative di nuova generazione.

Sono stati realizzati e sono in corso di fine realizzazione, una serie d'interventi di riqualificazione urbana che interessano la residenzialità pubblica o agevolata. Sull'area Altobello sono stati assegnati 18 alloggi attraverso il bando di edilizia residenziale pubblica. La riqualificazione del territorio attorno al perimetro delle cosiddette "Vaschette" a Marghera è già avviata; ed è stata inserita nel programma che l'amministrazione ha presentato al Governo per ottenere i finanziamenti sul progetto "Piano delle Città".

Dopo un lungo periodo si è giunti ad un accordo per avviare le procedure di bonifica sull'**area ex Italgas**. Area di cui ENI è proprietaria all'80%. Su questo spazio è prevista la costruzione di 120 alloggi.

I **cantieri di ACTV** sono stati spostati dall'isola di Sant Elena, con il conseguente recupero di un'area dove, dopo le necessarie bonifiche, avverrà una nuova edificazione con la previsione di 250 alloggi.

Sempre nel tentativo di **favorire le fasce più deboli della popolazione** sono state approvate alcune deliberazioni che intervengono nel campo dell'assistenza agli anziani come quella che permette l'ospitalità per motivi di assistenza, per esempio le badanti, senza l'aumento del canone per l'assegnatario o quella che favorisce il subentro di familiari che si trasferiscono in un alloggio pubblico per sostenere e accudire i parenti anziani.

Al fine di eliminare le condizioni di **sottoutilizzo**, alloggi troppo grandi per il nucleo assegnatario, o viceversa di sovraffollamento negli alloggi di proprietà pubblica, è in fase di conclusione l'emanazione di un bando relativo alla mobilità degli assegnatari da un alloggio a un altro.

Con l'intento di favorire l'aumento dell'interesse rivolto alle **attività agricole** nelle aree delle isole della laguna e il loro ripopolamento; è allo studio la redazione di un bando per assegnare in queste isole degli alloggi pubblici, purché venga rispettato il principio d'utilizzo legato a un'attività agricola.

Contributi all'affitto

I contributi all'affitto attivi nel comune di Venezia sono di due tipi. Quelli finanziati interamente dal comune e quelli il cui finanziamento è di carattere nazionale ad opera delle Regioni.

Al fine di supportare le fasce più deboli della popolazione in un periodo di forte crisi economica come quello che stiamo vivendo, è continuato l'impegno dell'Amministrazione del Comune di Venezia, a implementare con propri fondi il contributo regionale all'affitto e a intervenire, sempre con proprie risorse, per cercare di ridurre nel possibile il disagio abitativo. Ciò se non altro ha permesso e permette a molti nuclei familiari di sopravvivere e limitare i danni dovuti all'impovertimento costante e subitaneo. Nella tabella sottostante sono riepilogati gli interventi di contributo.

Contributi affitto erogati nel 2011		Comune		Regione	
Municipalità	Nuclei beneficiari	Numero erogazioni	Spesa	Nuclei beneficiari	Spesa
1 VENEZIA	60	575	€ 108.712,00	316	€ 564.482,60
2 Lido/Pellestrina	1	5	€ 940,00	51	€ 79.063,42
3 Favaro	43	438	€ 104.755,00	129	€ 248.386,28
4 Mestre/Carpenedo	389	3889	€ 932.539,00	667	€ 1.155.241,18
5 Chirignago/Zelarino	145	1445	€ 343.742,00	200	€ 343.551,05
6 Marghera	94	810	€ 211.385,45	220	€ 420.954,98
Totale	732	7162	€ 1.702.073,45	1583	€ 2.811.679,51

Beneficiari liquidati nel 2011 n° 2315 per un totale di euro 4.513.752,96

I contributi Comunali sono riferiti all'anno 2011 (DGC n. 278/2009) e vengono erogati trimestralmente.

I contributi Regionali sono riferiti all'anno 2009 (DGR n. 3527/2010) e vengono erogati in un'unica soluzione

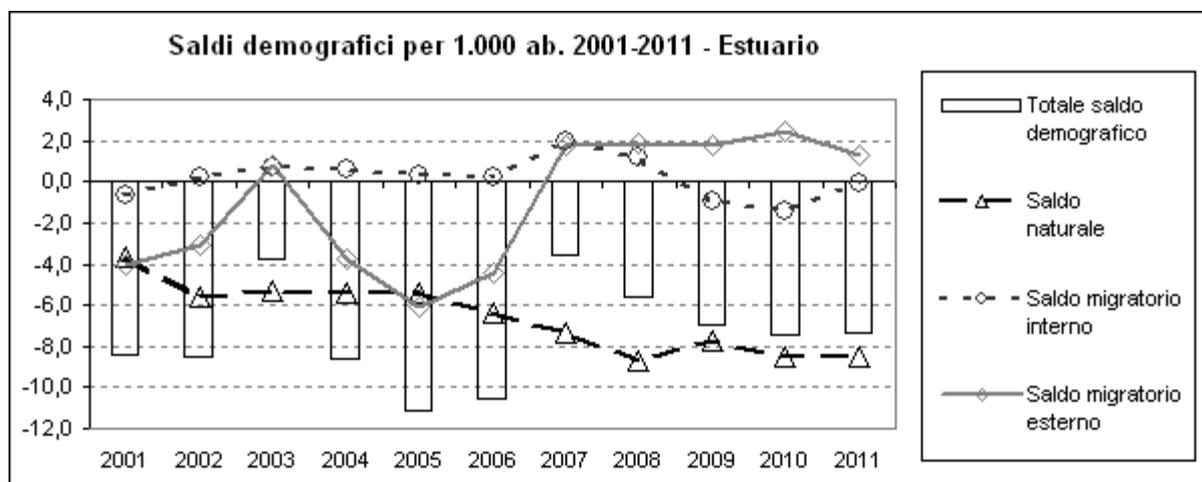
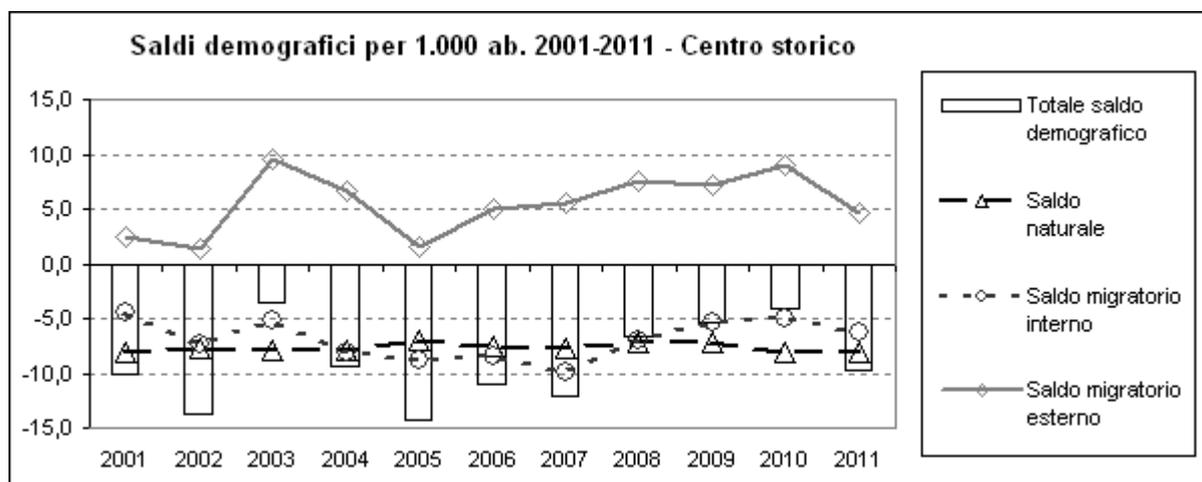
Oltre a questi Nel corso del 2011 sono stati assistiti 130 nuclei familiari con contributi di stipula contrattuale (una tantum) o risoluzione autonoma. E' allo studio la redazione di un provvedimento deliberativo per la revisione delle modalità di assegnazione dei contributi nell'insieme.

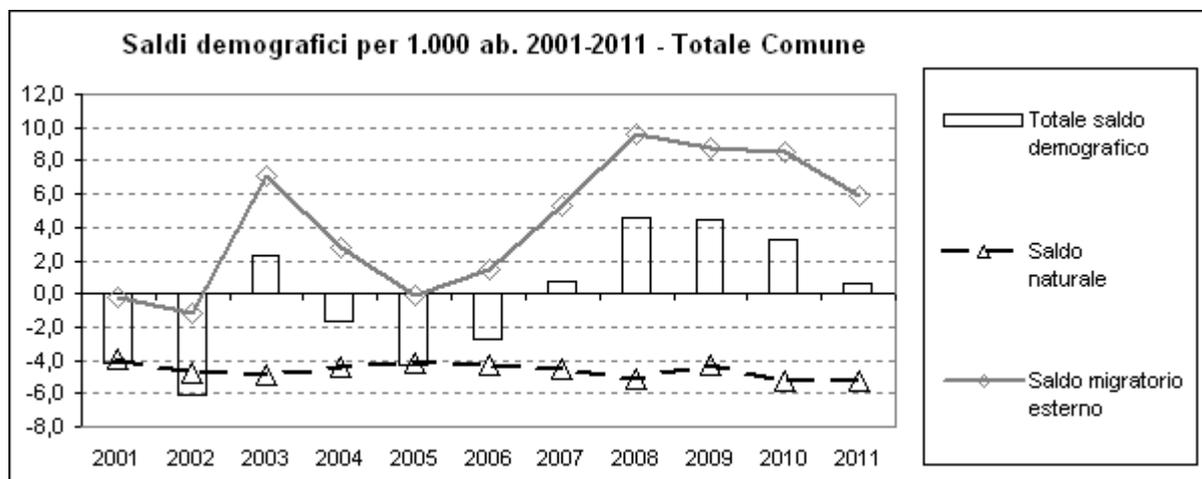
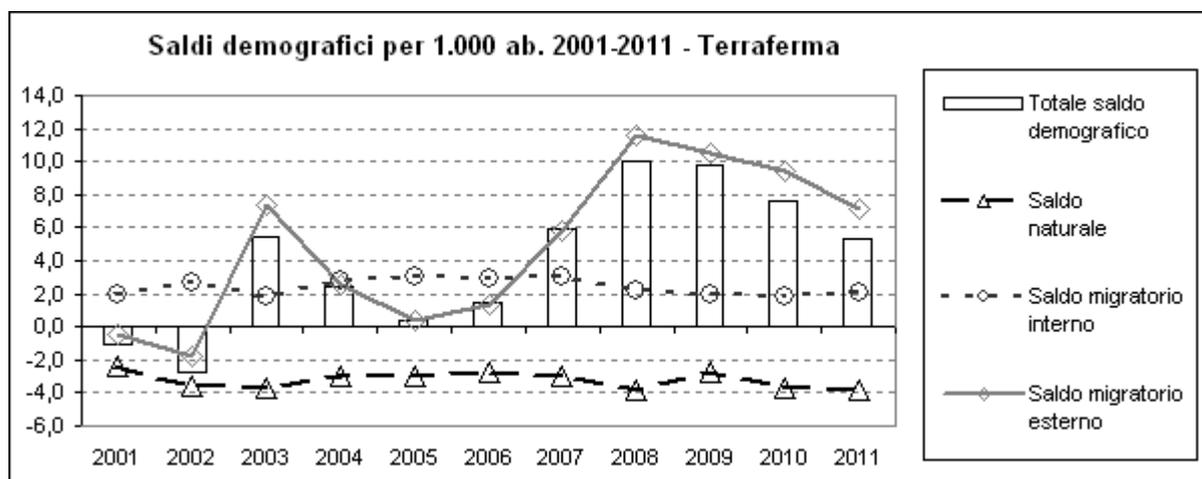
La residenza in numeri

Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2011							
	Popolazione			Nuclei familiari			
	v.a.	var. % 2011/10	var. media annua 2001/2011		v.a.	var. % 2011/10	var. media annua 2001/2011
Municipalità Venezia-Murano-Burano	67.394	-1,11	-1,09		35.066	-0,74	-0,39
Municipalità Lido-Pellestrina	21.290	-0,53	-0,62		9.901	-0,22	0,15
Municipalità Favaro-Veneto	23.945	0,11	0,43		10.692	0,52	1,31
Municipalità Mestre-Carpenedo	89.588	-0,05	0,08		44.121	0,28	0,97
Municipalità Chirignago-Zelarino	39.349	0,85	0,81		17.891	1,40	1,76
Municipalità Marghera	29.023	0,90	0,30		13.941	1,63	1,32
Centro storico	58.991	-1,06	-1,07		31.221	-0,73	-0,38
Estuario	29.693	-0,80	-0,80		13.746	-0,41	-0,02
Terraferma	181.905	0,32	0,31		86.645	0,76	1,23
Comune	270.589	-0,11	-0,13		131.612	0,28	0,69

Stranieri residenti al 31 dicembre. Anni 2004-2011											
Municipalità e zone	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Var % 2011/ 2004	Var % 2011/ 2010	% stran. su pop. res. 2011
Venezia-Murano-Burano	3.247	3.203	3.399	3.525	3.857	4.203	4.601	4.800	47,8	5,2	7,1
Lido-Pellestrina	621	632	674	823	945	1.045	1.095	1.185	90,8	9,5	5,6
Favaro-Veneto	668	809	1.011	1.256	1.527	1.734	1.832	2.000	199,4	11,0	8,4
Mestre-Carpenedo	5.214	6.132	6.946	8.348	10.283	11.582	12.702	13.384	156,7	6,6	14,9
Chirignago-Zelarino	1.417	1.761	2.029	2.550	3.217	3.646	3.959	4.471	215,5	15,9	11,4
Marghera	1.841	2.232	2.900	3.431	4.099	4.642	5.092	5.630	205,8	13,1	19,4
Centro Storico	3.140	3.084	3.285	3.391	3.678	4.008	4.373	4.564	45,4	5,2	7,7
Estuario	728	751	788	957	1.124	1.240	1.323	1.421	95,2	8,7	4,8
Terraferma	9.140	10.934	12.886	15.585	19.126	21.604	23.585	25.485	178,8	9,9	14,0
Totale comune	13.008	14.769	16.959	19.933	23.928	26.852	29.281	31.470	141,9	9,1	11,6
<i>Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca</i>											

Demografia





Famiglie residenti al 31 dicembre 2011 per dimensione (valori percentuali)

n°	quartiere							
	denominazione	1 comp.	2 comp.	3 comp.	4 comp.	5 comp.	6 comp. e più	totale
1	S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	51,05	24,97	13,63	8,18	1,55	0,62	100
2	Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	51,61	25,06	13,40	7,70	1,69	0,53	100
3	Lido-Malamocco-Alberoni	41,76	28,41	16,76	10,56	2,02	0,48	100
4	Pellestrina-S.Pietro in Volta	27,40	27,27	22,07	18,87	3,39	1,00	100
5	Murano-S.Erasmo	34,89	30,26	17,94	13,72	2,23	0,95	100
6	Burano-Mazzorbo-Torcello	37,24	30,08	18,79	11,85	1,54	0,49	100
8	Favaro-Campalto	33,76	30,75	19,65	12,55	2,29	1,00	100
9	Carpenedo-Bissuola	39,37	29,03	17,41	11,47	2,19	0,52	100
10	Mestre Centro	46,79	26,62	14,76	9,18	1,94	0,71	100
11	Cipressina-Zelarino-Trivignano	35,48	29,69	19,22	12,07	2,54	1,01	100
12	Chirignago-Gazzera	36,94	28,65	18,99	12,44	1,97	1,01	100
13	Marghera-Catene-Malcontenta	42,29	26,96	16,41	11,02	2,31	1,00	100
MUNICIPALITÀ	VENEZIA-MURANO-BURANO	49,58	25,57	14,06	8,54	1,65	0,61	100
	LIDO-PELLESTRINA	39,45	28,23	17,61	11,90	2,24	0,57	100
	FAVARO VENETO	33,76	30,75	19,65	12,55	2,29	1,00	100
	MESTRE-CARPENEDO	43,67	27,63	15,87	10,15	2,05	0,63	100
	CHIRIGNAGO-ZELARINO	36,38	29,05	19,08	12,30	2,19	1,01	100
	MARGHERA	42,29	26,96	16,41	11,02	2,31	1,00	100
ZONE	CENTRO STORICO	51,28	25,01	13,54	7,99	1,60	0,59	100
	ESTUARIO	38,42	28,78	17,79	12,21	2,17	0,63	100
	TERRAFERMA	40,72	28,20	17,09	11,03	2,15	0,81	100
	TOTALE COMUNE	42,98	27,50	16,32	10,43	2,02	0,74	100

Famiglie residenti al 31 dicembre 2011 per dimensione

N°	quartiere							
	denominazione	1 comp.	2 comp.	3 comp.	4 comp.	5 comp.	6 comp. e più	totale
1	S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	9.521	4.657	2.542	1.526	289	116	18.651
2	Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	6.488	3.150	1.685	968	212	67	12.570
3	Lido-Malamocco-Alberoni	3.469	2.360	1.392	877	168	40	8.306
4	Pellestrina-S.Pietro in Volta	437	435	352	301	54	16	1.595
5	Murano-S.Erasmo	844	732	434	332	54	23	2.419
6	Burano-Mazzorbo-Torcello	531	429	268	169	22	7	1.426
8	Favaro-Campalto	3.620	3.298	2.107	1.346	246	107	10.724
9	Carpenedo-Bissuola	7.303	5.384	3.230	2.128	407	96	18.548
10	Mestre Centro	11.966	6.808	3.774	2.349	496	182	25.575
11	Cipressina-Zelarino-Trivignano	2.433	2.036	1.318	828	174	69	6.858
12	Chirignago-Gazzera	4.063	3.151	2.089	1.368	217	111	10.999
13	Marghera-Catene-Malcontenta	5.896	3.759	2.288	1.536	322	140	13.941
MUNICIPALITÀ	VENEZIA-MURANO-BURANO	17.384	8.968	4.929	2.995	577	213	35.066
	LIDO-PELLESTRINA	3.906	2.795	1.744	1.178	222	56	9.901
	FAVARO VENETO	3.620	3.298	2.107	1.346	246	107	10.724
	MESTRE-CARPENEDO	19.269	12.192	7.004	4.477	903	278	44.123
	CHIRIGNAGO-ZELARINO	6.496	5.187	3.407	2.196	391	180	17.857
	MARGHERA	5.896	3.759	2.288	1.536	322	140	13.941
ZONE	CENTRO STORICO	16.009	7.807	4.227	2.494	501	183	31.221
	ESTUARIO	5.281	3.956	2.446	1.679	298	86	13.746
	TERRAFERMA	35.281	24.436	14.806	9.555	1.862	705	86.645
	TOTALE COMUNE	56.571	36.199	21.479	13.728	2.661	974	131.612

Stima delle abitazioni attraverso le forniture idriche attive al 31.12.2011

31/12/2010	PD		SC		TD		TM		Risultato globale	
	Domestica pubblica		Seconda casa		Domestica		Tariffa Mista commerciale		Numero Contratti	n. utenti
Unità di lettura Acqua - Nuclei domestici	Numero Contratti	n. ut. PD	Numero Contratti	n. ut. SC	Numero Contratti	n. ut. TD	Numero Contratti	n. ut. TM		
CENTRO STORICO	24	116	7.354	7.470	30.816	32.882	91	291	38285	40759
TERRAFERMA	2	2	2.346	2.372	53.081	71.927	665	9.138	56094	83439
ISOLE	7	9	1.326	1.342	9.969	12.437	52	372	11354	14160
	33	127	11.026	11.184	93.866	117.246	808	9.801	105733	138358

31/12/2011	PD		SC		TD		TM		Risultato globale	
	Domestica pubblica		Seconda casa		Domestica		Tariffa Mista commerciale		Numero Contratti	n. utenti
Unità di lettura Acqua - Nuclei domestici	Numero Contratti	n. ut. PD	Numero Contratti	n. ut. SC	Numero Contratti	n. ut. TD	Numero Contratti	n. ut. TM		
CENTRO STORICO	23	117	7.423	7.547	30.713	32.772	92	341	38.251	40.777
TERRAFERMA	2	2	2.351	2.377	53.124	72.022	667	9.169	56.144	83.570
ISOLE	6	6	1.337	1.353	9.954	12.443	51	371	11.348	14.173
	31	125	11.111	11.277	93.791	117.237	810	9.881	105.743	138.520

Fonte: elaborazione Comune di Venezia su dati Veritas, 2011

Il peso delle abitazioni intestate a non residenti, che hanno consumi idrici come i residenti, è andato progressivamente aumentando nel tempo, soprattutto nella parte antica. Ciò conferma come la città sia utilizzata anche da una popolazione non residente (*city user*), che in realtà la abita in modo continuativo (studenti, lavoratori e utenti di seconda casa) e che è diventata un importante fattore di vitalità per la città e incide sul funzionamento e sulla fruizione dei servizi urbani e sui valori immobiliari.

Il patrimonio nel dettaglio

Nelle tabelle successive viene riportata schematicamente la distribuzione per zone del comune degli alloggi occupati, comunali e Ater, per superficie dell'alloggio, per numero di componenti dei nuclei familiari e per classi di reddito. Il patrimonio dei due enti non differisce molto per quanto riguarda la suddivisione per classi di superficie.

Per quanto riguarda i nuclei familiari, notiamo che per un terzo sono composti da una sola persona e per un altro terzo da due persone.

La fonte di reddito più diffusa è quella da pensione. Poi segue il lavoro dipendente e differenti fonti di reddito. La quota di nuclei che hanno dichiarato di non aver percepito nessun reddito

Per quanto riguarda la distribuzione delle famiglie per fascia di reddito, non si riscontrano significative differenze tra i due Enti Ater e Comune.

Sui nuclei assegnatari di alloggi comunali, il rapporto fra le diverse tipologie contrattuali e i redditi dei nuclei (disciplinato dalla legge regionale 10/96 e successive modifiche) consente di analizzare, almeno a grandi linee, l'articolazione delle tipologie di utenza.

Le tabelle sottostanti riportano nel dettaglio il patrimonio del Comune di Venezia. Da queste si evincono le caratteristiche dei nuclei familiari da uno a oltre otto. Inoltre si può leggere la suddivisione delle assegnazioni fatte in base alle fasce di appartenenza, ossia le aree di collocazione in base alle quali viene calcolato il canone di locazione in base alla legge regionale n° 10 del 1996 riportata in appendice.

Totale alloggi comprese le convenzioni con Ater Venezia 5113

Alloggi solo di proprietà del Comune di Venezia 4941

Centro storico 1743

Estuario 646

Terraferma 2552

Numero di assegnazioni e tipologie di reddito

Reddito solo autonomo

Estuario	3
Terraferma	15
Centro storico	29

Totale 47

Reddito solo pensione

Estuario	275
Terraferma	1150
Centro storico	756

Totale 2.134

Convenzioni

Terraferma	UPPI	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	22
Terraferma	UPPI	LOCAZIONE PATTI IN DEROGA	1
Centro storico	UPPI	LOCAZIONE SEMPLICE ERP	2

Reddito solo fabbricati

Terraferma	2
Centro storico	1

Reddito lavoro dipendente

Estuario	115
Terraferma	478
Centro storico	349

Totale 992

Convenzioni

Terraferma	UPPI	39
Estuario	ATER	1
Terraferma	ATER	7
Centro storico	ATER	2

Reddito misto

Estuario	131
Terraferma	391
Centro storico	356

Totale 890

Convenzioni

Terraferma	ATER	1
Centro storico	ATER	1
Terraferma	UPPI	9

Nessun reddito

Estuario		40
Terraferma		360
Centro storico		202

Totale 652

Convenzioni

Estuario	ATER		4
Terraferma	ATER		24
Centro storico	ATER		2

Uppi

Terraferma	UPPI		19
Centro storico	UPPI	1	

Tipologia degli alloggi

Nelle due tabelle seguenti viene riportato il numero degli alloggi per tipologia di superficie e per composizione del nucleo familiare.

Dimensione degli alloggi

SUPERFICIE	ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	UNITA	Totali parziali
	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	5	
fino a 45 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	142	
fino a 45 mq.	Estuario	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	2	
fino a 45 mq.	Terraferma	ATER	PARTE DI ALLOGGIO	19	
fino a 45 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	9	
fino a 45 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	307	
fino a 45 mq.	Terraferma	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	10	
fino a 45 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	1	
fino a 45 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1	
fino a 45 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	248	
fino a 45 mq.	Centro storico	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	12	756
46-60 mq.		ATER	ALLOGGIO	1	
46-60 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	210	
46-60 mq.	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	3	
46-60 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	18	
46-60 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	584	
46-60 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	38	
46-60 mq.	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	2	
46-60 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	3	
46-60 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	416	1275
61-75 mq.	Estuario	ATER	ALLOGGIO	3	
61-75 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	175	
61-75 mq.	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	4	
61-75 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	38	
61-75 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	807	
61-75 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	14	
61-75 mq.	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	2	
61-75 mq.	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	1	
61-75 mq.	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	2	
61-75 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	582	1628

76-95 mq.		ATER	ALLOGGIO	4	
76-95 mq.	Estuario	ATER	ALLOGGIO	1	
76-95 mq.	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	106	
76-95 mq.	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	15	
76-95 mq.	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	25	
76-95 mq.	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	588	
76-95 mq.	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	99	
76-95 mq.	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	3	
76-95 mq.	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	341	1182
oltre 95 mq	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	11	
oltre 95 mq	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	8	
oltre 95 mq	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	5	
oltre 95 mq	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	84	
oltre 95 mq	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	20	
oltre 95 mq	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	144	272

Componenti nucleo familiare

COMPONENTI	ZONA	PROPRIETA	TIPO_UNITA	UNITA	Totali parziali
1	Estuario	ATER	ALLOGGIO	1	
1	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	204	
1	Estuario	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	2	207
1	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	19	
1	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	21	
1	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	877	917
1	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	65	
1	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	1	
1	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1	
1	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	625	
1	Centro storico	COMUNE	PARTE DI ALLOGGIO	4	696
2	Estuario	ATER	ALLOGGIO	3	
2	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	224	227
2	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	1	
2	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	35	

2	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	885	
2	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	54	975
2	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	1	
2	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	2	
2	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1	
2	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	583	587
3		ATER	ALLOGGIO	1	
3	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	77	78
3	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	3	
3	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	18	
3	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	280	
3	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	22	323
3	Centro storico	IRE	ALLOGGIO	1	
3	Centro storico	UPPI	ALLOGGIO	1	
3	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	268	270
4		ATER	ALLOGGIO	1	
4	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	41	42
4	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	4	
4	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	12	
4	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	136	
4	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	11	163
4	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	1	
4	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	104	105
5		ATER	ALLOGGIO	2	
5	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	13	
5	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	3	
5	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	3	
5	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	43	
5	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	2	51
5	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	19	19
6	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	2	2

6	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	1	
6	Terraferma	UPPI	ALLOGGIO	2	
6	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	12	
6	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	1	16
6	Centro storico	ATER	ALLOGGIO	2	
6	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	9	11
7	Estuario	COMUNE	ALLOGGIO	1	1
7	Terraferma	ATER	ALLOGGIO	1	
7	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	5	
7	Fuori Comune	COMUNE	ALLOGGIO	1	7
7	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	4	4
8	Terraferma	COMUNE	ALLOGGIO	1	1
8	Centro storico	COMUNE	ALLOGGIO	1	1

ATER Venezia

Alloggi di proprietà ATER 4674

Centro storico 1689

Estuario 476

Terraferma 2509

Patrimonio abitativo a gestione ATER per ente proprietario e zona al 31.12.2011

	Ater		Stato		ASL	
	Erp	non Erp	Erp	non Erp	Erp	non Erp
Centro storico	1689	351	1	-	13	-
Estuario	476	30	0	-	0	-
Terraferma	2509	150	8	-	0	-
Totale	4674	531	9	-	13	-

Alloggi ATER per stato dell'alloggio e zona (ERP + Non_ERP)

	Occupato	Altro*	Totale	di cui in piano di vendita**
Centro storico	1798	242	2040	
Estuario	475	31	506	
Terraferma	2346	313	2659	628
Totale	4619	586	5205	

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

** totale alloggi in Piani di vendita, sia occupate che vuoti (Legge Reg.le 11/2001)

Alloggi dello STATO per stato dell'alloggio e zona

	Occupato	Altro*	Totale
Centro storico	1	0	1
Estuario	0	0	0
Terraferma	6	2	8
Totale	7	2	9

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

Alloggi ATER occupati per superficie e zona (Erp + Non_ERP)

Superficie	Centro storico	Estuario	Terraferma
fino a 45 mq.	234	20	66
46-60 mq.	635	132	505
61-75 mq.	544	222	547
76-95 mq.	313	83	926
oltre 95 mq.	72	18	302
dato non disponibile	0	0	0
Totale	1.798	475	2.346

Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per numero di componenti (ERP)

Componenti	Centro storico	Estuario	Terraferma
1	672	148	785
2	578	153	778
3	211	95	361
4	89	48	175
5 e più	32	13	114
Totale con anagrafica	1582	457	2213
<i>Non disp per anagrafica</i>	6	2	32
Totale Occupati ERP	1.588	459	2.245

Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per tipologia del nucleo familiare (ERP)

Tipo reddito	Centro storico	Estuario	Terraferma
Nessun reddito	95	14	190
Pensione	765	210	980
Dipendente	262	83	467
Autonomo	25	18	21
Misto *	357	121	469
Totale con reddito	1.504	446	2.127
<i>Non disp per reddito</i>	78	11	86
<i>Non disp per anagrafica</i>	6	2	32
Totale Occupati ERP	1.588	459	2.245

* ottenuti per differenza tra il totale con reddito e le altre tipologie di reddito

Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per reddito del nucleo (ERP)

Importo reddito nucleo	Centro storico	Estuario	Terraferma
Nessun reddito	95	14	190
Fino a € 5.000	32	6	54
da € 5.000 a € 10.000	215	73	364
da € 10.000 a € 20.000	462	142	675
Oltre € 20.000	700	211	844
Totale con reddito	1.504	446	2.127
<i>Non disp per reddito</i>	78	11	86
<i>Non disp per anagrafica</i>	6	2	32
Totale Occupati ERP	1.588	459	2.245

Assegnatari suddivisi per fasce di appartenenza e tipi di concessione

Per meglio comprendere il significato delle fasce di appartenenza si veda la legge regionale riportata in appendice all'art 18. Tale legge prevede diverse tipologie di assegnazione in relazione al reddito; e sempre in base a questo il calcolo del canone di locazione. Attualmente è allo studio dell'ente regionale una rivisitazione di tale legge in relazione alle nuove necessità dello sviluppo dei bisogni di area delle società metropolitane avanzate.

CONCESSIONE ALLOGGIO EX DELIBERA DI C.C. N. 14 DEL 11/02/2008

4 estuario

47 centro storico

Tot 51

CONCESSIONE COMUNITA' EXTRACOMUNITARI

19 terraferma

2 centro storico

Tot 21

LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO

Centro storico 19

Estuario 14

Terraferma 21

Totale 54

LOCAZIONE ERP ART. 28 SUPERA REDDITO DIPENDENTI COMUNALI

C2	Centro storico	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1
----	----------------	--------	-----------	----------	---

ALLOGGIO PARCHEGGIO PER EMERGENZA ABITATIVA

Centro storico	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	2
Centro storico	COMUNE	Affittato	PARTE DI ALLOGGIO	4

LOCAZIONE EQUO CANONE

Centro storico 37

Estuario 2

Terraferma 11

Tot 50

LOCAZIONE SEMPLICE ERP A1

Centro storico 200

Estuario 27

Terra ferma 403

Tot 630

LOCAZIONE SEMPLICE ERP A2

Centro storico 187

Estuario 78

Terra ferma 414

Tot 679

LOCAZIONE SEMPLICE ERP B1

Centro storico 318

Estuario 138

Terra ferma 556

Tot 1.012

LOCAZIONE SEMPLICE ERP B2

Centro storico 305

Estuario 94

Terra ferma 466

Tot 865

LOCAZIONE SEMPLICE ERP B 3

Centro storico 128

Estuario 57

Terra ferma 205

Tot 390

LOCAZIONE SEMPLICE C 1

Centro storico 80

Estuario 27

Terra ferma 92

Tot 199

LOCAZIONE SEMPLICE C 2

Centro storico 96

Estuario 46

Terra ferma 139

Tot 281

LOCAZIONE SEMPLICE C 3

Centro storico 18

Estuario 6

Terra ferma 13

Tot 37**LOCAZIONE SEMPLICE ERP D 1**

Centro storico 31

Estuario 9

Terra ferma 58

Tot 99**CONCESSIONE MILITARI**

Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	33
------------	--------	-----------	----------	----

CONCESSIONE FORZE DELL'ORDINE

Fuori Comune	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	3
Terraferma	ATER	Affittato	ALLOGGIO	1
Centro storico	ATER	Affittato	ALLOGGIO	1

CONCESSIONE FORZE DELL'ORDINE

B3	Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1
C1	Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	2
C3	Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1

LOCAZIONE PATTI IN DEROGA

Centro storico 127

Estuario 28

Terra ferma 16

Tot 171

OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

Centro storico 13

Estuario 5

Terra ferma 42

Tot 60

LOCAZIONE ERP DIPENDENTI COMUNALI

Centro storico	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1
Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1
Terraferma	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1
Estuario	COMUNE	Affittato	ALLOGGIO	1

LOCAZIONE ERP DECADENZA SLOGGIO

Centro storico 3

Estuario 2

Terra ferma 21

Tot 33

Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Legge regionale 2 aprile 1996 n. 10

CAPO I Disposizioni generali

Art. 1 - Ambito di applicazione.

1. Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli Enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, nonché agli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

2. Le norme della presente legge si applicano altresì:

- a. agli alloggi realizzati o acquistati dai Comuni con fondi previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45 ;
- b. alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a. realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b. realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata;
- c. di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione;
- d. di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- e. destinati a case albergo, comunità, o comunque ad attività assistenziali;
- f. di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

4. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge i Comuni possono procedere alla esclusione degli alloggi di loro proprietà, purché non realizzati a totale carico dello Stato, rientranti nelle categorie di cui ai commi 1 e 2, ma che per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per la caratteristica dell'utenza insediata o da insediare, con particolare riguardo alle esigenze di specifiche categorie sociali, o per particolari caratteri di pregio storico-artistico, non siano utilizzati o utilizzabili ai sensi della presente legge.

5. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge gli enti gestori devono trasmettere alla Giunta regionale il censimento degli alloggi di cui ai commi 1, 2 e 4.

6. Gli enti gestori provvedono a trasmettere annualmente alla Giunta regionale gli eventuali aggiornamenti del censimento di cui al comma 5.

Art. 2 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

1. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono i seguenti:

- a. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea. Il cittadino di altri Stati è ammesso se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali e se è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro. Il requisito della reciprocità non è richiesto

se il cittadino di altri Stati svolge o abbia svolto nell'anno precedente la data di scadenza del bando di concorso, attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;

- b. residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un unico ambito territoriale;
- c. non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il sei per cento del valore catastale complessivo sia superiore al cinquanta per cento di una pensione minima INPS annua, ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale;
- d. assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato e da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;
- e. reddito annuo complessivo del nucleo familiare in misura non superiore ad euro 22.388,00, importo annualmente rivalutato sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Il reddito è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi di cui all'articolo 8 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 " Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi" e successive modificazioni, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10 del citato decreto di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di 516,00 euro per ogni componente oltre i due, sino a un massimo di 3.096,00 euro. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- f. non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
- g. non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

1 bis. In deroga al disposto di cui al comma 1, lettera b), gli appartenenti alle forze dell'ordine possono partecipare al bando di concorso purchè risiedano e prestino servizio nella provincia del comune cui si riferisce il bando, ovvero risiedano nella provincia del comune cui si riferisce il bando, ma prestino servizio in altra provincia della Regione del Veneto e la distanza tra la sede di servizio ed il comune cui si riferisce il bando non superi, in quest'ultima ipotesi, i novanta chilometri.

2. Il dirigente regionale della struttura competente in materia provvede, ogni anno, all'aggiornamento del limite di reddito sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

3. I lavoratori emigrati all'estero che intendano partecipare a concorsi per l'assegnazione di alloggi di cui al presente Titolo, indicano il Comune prescelto in una dichiarazione raccolta da un rappresentante consolare che rilascia apposito certificato da allegare alla domanda.

4. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati conviventi anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla assistenza di persone presenti nel nucleo familiare stesso con le condizioni soggettive di cui al comma 1, lettera a), numeri 4 e 5 dell'articolo 7. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni precedenti alla data di pubblicazione del bando di concorso e risultare da certificazione anagrafica.

5. Per il cittadino di paese non appartenente all'Unione europea, sono considerati componenti del nucleo familiare i familiari per i quali è stato chiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa statale vigente.

6. I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), f) e g) da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data di scadenza del termine di presentazione della domanda del bando di concorso, nonché al momento della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto. Il requisito di cui alla lettera e) deve permanere alla data della assegnazione con riferimento al limite vigente in tale momento. Il requisito di cui alla lettera c) sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato da diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato.

CAPO II Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 3 - Norme per l'assegnazione degli alloggi.

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, annualmente dai singoli Comuni entro il 30 settembre.

2. I Comuni ai quali, al bando annuale immediatamente precedente, non siano pervenute domande o che non abbiano alloggi da assegnare, possono rinviare l'emanazione del bando annuale previsto dandone comunicazione alla Giunta regionale. In ogni caso, la validità della graduatoria definitiva di cui all'articolo 5, non può essere superiore ai due anni successivi alla pubblicazione.

3. I Comuni interessati pubblicano il bando di concorso all'albo pretorio e ne assicurano la massima pubblicità con le forme ritenute più idonee.

4. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare le esigenze di specifiche categorie sociali, la Giunta regionale può autorizzare, su proposta del Comune, l'emanazione di bandi speciali con l'indicazione di eventuali requisiti aggiuntivi e/o specifici.

Art. 4 - Contenuti del bando di concorso e modalità di presentazione della domanda.

1. Il bando di concorso deve indicare:

- a. l'ambito territoriale;
- b. i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dall'articolo 2;
- c. le modalità per la determinazione dei canoni di locazione;
- d. il termine di trenta giorni per la presentazione della domanda, che per i lavoratori emigrati all'estero è di quarantacinque giorni;
- e. i documenti da produrre contestualmente alla domanda, non in possesso o non certificabili dal Comune salvo quanto previsto dal comma 3.

2. La domanda, da presentarsi al Comune nei termini indicati dal bando, è redatta su apposito modello predisposto dalla Giunta regionale che contiene l'indicazione dei requisiti posseduti nonché dalle condizioni soggettive e oggettive del nucleo familiare che danno diritto a punteggio.

3. Le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) d), f) e g) del comma 1 dell'articolo 2 da parte del concorrente e dei requisiti di cui alle lettere c), d) e g) dello stesso articolo 2 da parte dei componenti il suo nucleo familiare, sono attestati mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15. Il requisito di cui alla lettera e) deve essere documentato con copia dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata agli uffici imposte oppure, ove non sia prevista, con produzione di copia della documentazione fornita dal datore di lavoro per ciascun componente il nucleo familiare.

3bis. Il concorrente deve attestare l'eventuale iscrizione alla Camera di Commercio di qualsiasi componente il nucleo familiare e/o lo stato di disoccupazione.

Art. 5 - Istruttoria della domanda e formazione della graduatoria.

1. Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande verificando la completezza e la regolarità delle stesse e della documentazione richiesta.

2. Entro novanta giorni dalla data di scadenza del bando, il Comune provvede all'attribuzione dei punteggi e alla formazione e approvazione di una graduatoria provvisoria.

3. Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai commi 1 e 2 i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) territorialmente competenti o delle Aziende comunali ove esistano. Nell'ipotesi di avvalimento delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale l'istruttoria è demandata ad apposita commissione istituita presso l'ATER territorialmente competente, costituita dal Presidente della Giunta regionale. La commissione è composta da:

- a. un rappresentante designato dall'ANCI provinciale;
- b. un rappresentante designato dall'ATER territorialmente competente;
- c. un rappresentante designato dalle Associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale, d'intesa tra le medesime.

3bis. Ai componenti della Commissione spetta, con onere a carico dei Comuni, il compenso previsto dall'articolo 6 comma 5. Nella prima seduta i componenti della Commissione provvedono a nominare il Presidente. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza di due componenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

4. A parità di punteggio le domande di assegnazione sono collocate in graduatoria in ordine crescente in relazione al reddito del nucleo familiare di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e). In caso di ulteriore parità si procede mediante sorteggio.

5. Ai fini della valutazione del possesso da parte dei concorrenti del requisito del reddito di cui alla lettera e), comma 1, dell'articolo 2, quando il reddito documentato ai fini fiscali appaia inattendibile, il Comune trasmette agli uffici imposte, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione. In tal caso il concorrente viene collocato in graduatoria con riserva fino alla conclusione dell'accertamento.

6. Nella graduatoria sono indicate anche le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.

7. Dopo l'approvazione, la graduatoria provvisoria con l'indicazione del punteggio conseguito è immediatamente pubblicata nell'Albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi con l'indicazione dei modi e dei termini per ricorrere.

8. Agli emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria provvisoria, del punteggio e della posizione conseguita, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

9. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria nonché, per gli emigrati all'estero, nei quarantacinque giorni successivi dall'invio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno della comunicazione di cui al comma 8, gli interessati possono presentare ricorso alla commissione di cui all'articolo 6. Il ricorso è depositato presso il Comune.

10. Entro dieci giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione dei ricorsi, il Comune trasmette alla commissione di cui all'articolo 6 la graduatoria provvisoria unitamente ai ricorsi presentati.

Art. 6 - Commissione.

1. Il Presidente della Giunta regionale costituisce in ogni provincia con proprio decreto una commissione per l'assegnazione degli alloggi che dura in carica cinque anni. Il Presidente della Giunta regionale può costituire la commissione ricevute le designazioni di almeno due dei componenti di cui al comma 2, oltre al Presidente.

2. La commissione è composta da:

- a. un magistrato ordinario o amministrativo, anche in quiescenza, designato dal Presidente della Corte d'Appello o dal Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio ovvero da un funzionario regionale o degli Enti locali, con qualifica non inferiore a dirigente od equiparata, designato dalla Giunta regionale, con funzioni di presidente;
- b. il Sindaco del Comune interessato o Presidente dell'Azienda comunale ove esista o loro delegato;
- c. il Presidente dell'ATER o un suo delegato;
- d. un rappresentante delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale designato d'intesa fra le medesime;
- e. un dipendente regionale esperto in materia di edilizia residenziale pubblica designato dalla Giunta regionale.

2bis. Con il decreto di cui al comma 1 sono nominati i componenti supplenti che vengono convocati per le sedute della commissione nel solo caso di assenza o impedimento dei titolari. Ai componenti supplenti è dovuto il compenso di cui al comma 5.

3. Spetta alla commissione:

- a. decidere sui ricorsi;
- b. esprimere parere sulle proposte per l'annullamento dell'assegnazione e sulle proposte per la decadenza di cui agli articoli 26 e 27.

4. Le funzioni di segretario della commissione sono svolte da un dipendente dell'ATER territorialmente competente.

5. Ai componenti della commissione spetta il rimborso delle spese e un gettone di presenza per ogni giornata di seduta pari a quello previsto per i consiglieri comunali dei comuni con popolazione superiore a 300.000 abitanti, che per il Presidente deve essere maggiorato del cinquanta per cento.

6. L'onere finanziario di cui al comma 5 e il costo delle ore di lavoro del dipendente dell'ATER con funzioni di segretario della commissione sono carico dei Comuni e sono ripartite in proporzione al numero dei ricorsi avanzati e dei pareri espressi.

Art. 7 - Punteggi di selezione della domanda.

1. La graduatoria definitiva e la graduatoria di assegnazione sono formate sulla base dei punteggi assegnati e dei criteri di priorità sottoindicati, riferiti al concorrente ed al suo nucleo familiare:

a) CONDIZIONI SOGGETTIVE:

- 1) presenza nel nucleo familiare di lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal:
 - 1.1) con anzianità di contribuzione fino ad anni cinque: punti 1;
 - 1.2) con anzianità di contribuzione inferiore o uguale ad anni dieci: punti 3;
 - 1.3) con anzianità di contribuzione superiore ad anni dieci: punti 5;

il pensionato da lavoro subordinato o suo erede e il lavoratore dipendente in cassa integrazione o disoccupato, è assimilato al lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal;

2) nucleo familiare il cui reddito annuo convenzionale non superi l'importo di una pensione minima INPS: punti 4;

3) presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a sessanta anni: punti 1;

4) presenza nel nucleo familiare di una o più persone di età superiore a sessanta anni, non autosufficienti, riconosciute tali con certificazione da parte degli organi competenti: punti 4;

5) presenza nel nucleo familiare di una o più persone portatrici di handicap certificata dagli organi competenti: punti 5; ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio si considera portatore di handicap il

cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa uguale o superiore ai due terzi, riconosciuta ai sensi della vigente normativa;

6) nuclei familiari di emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per stabilirvi la residenza: punti 2;

7) nucleo familiare composto da cinque o più unità: punti 2;

8) nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico: punti 3;

9) coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre un anno dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio: punti 2;

9bis) anzianità di collocazione nella graduatoria definitiva di cui all'articolo 8: punti 0,5 per anno fino ad un massimo di 5 punti;

10) condizioni da stabilire con delibera del Consiglio comunale in rapporto alle particolari situazioni presenti nel proprio territorio: punti da 1 a 8;

le condizioni di cui ai numeri 3) e 4) della presente lettera non sono tra loro cumulabili;

b) CONDIZIONI OGGETTIVE:

- 1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte delle autorità competenti ed esistente da almeno un anno dalla data di scadenza del bando, dovuta a:
- 1.1) abitazione impropria o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica secondo quanto previsto dall'articolo 7, primo comma, numero 1, lettera a) del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni: punti 5;
 - 1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità: punti 2;
 - 1.3) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari composti da una sola unità: punti 1;
 - 1.4) presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatori di handicap motorio: punti 1;

la condizione, di cui al numero 1) della presente lettera, non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dalla autorità competente, o a seguito di sistemazione precaria derivante dall'esecuzione di un provvedimento di rilascio non intimato per inadempienza contrattuale;

- 2) situazioni di disagio abitativo esistente alla data di scadenza del bando dovuto a:
- 2.1) abitazione in alloggio sovraffollato documentato dall'autorità competente sulla base dei seguenti parametri:
 - 2.1.1) da due a tre persone a vano utile esclusi servizi e cucina se inferiore a mq. 14: punti 1;
 - 2.1.2) da più di tre persone a vano utile esclusi servizi e cucina se inferiore a mq. 14: punti 2;
 - 2.2) abitazione in alloggio antigienico da certificarsi dalla competente autorità secondo quanto previsto dall'articolo 7, primo comma, numero 4), lettera b) del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni e integrazioni: punti 2;
 - 2.3) richiedenti il cui alloggio debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, nonché per qualsiasi altra condizione oggettiva che renda impossibile l'uso dell'alloggio; ovvero richiedenti che dimostrino di essere privi di alloggio da almeno un anno: punti 5.

Le condizioni di cui ai numeri 1.1) e 2.2) della presente lettera non sono tra loro cumulabili.

2. Per ciascuna classe di punteggio le domande di assegnazione vengono collocate in graduatoria secondo quanto stabilito all'articolo 5, comma 4.

Art. 8 - Graduatoria definitiva di assegnazione.

1. La commissione di cui all'articolo 6, entro novanta giorni dal ricevimento della documentazione trasmessa ai sensi dell'articolo 5, comma 10, assume le decisioni sui ricorsi e le comunica al Comune che provvede alla redazione e approvazione della graduatoria definitiva.

2. La graduatoria definitiva di assegnazione è pubblicata con le stesse modalità previste per la graduatoria provvisoria di cui all'articolo 5.

Art. 9 - Assegnazione dell'alloggio.

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto è disposta con ordinanza del Sindaco del Comune territorialmente competente dopo aver verificato la permanenza nell'aspirante assegnatario dei requisiti di cui all'articolo 2. Il requisito di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), deve permanere alla data della assegnazione con riferimento al limite vigente a tale data.

2. Gli enti gestori sono tenuti a comunicare al Comune territorialmente competente gli alloggi disponibili entro otto giorni dalla data di disponibilità.
2 bis. Gli alloggi disponibili sono suddivisi tra le aree di cui all'articolo 18, comma 1, lettere A) e B) in proporzione al numero di aspiranti assegnatari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica collocati nelle aree medesime. (13)

3. L'assegnazione degli alloggi avviene, ove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri relativi alla superficie utile:

- a. mq. 46 per una persona;
- b. mq. 60 per due persone;
- c. mq. 70 per tre persone;
- d. mq. 85 per quattro persone;
- e. mq. 95 per cinque persone;
- f. oltre mq. 110 per più di cinque persone.

4. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto dal comma 3 quando le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione e degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggi consentano, a giudizio del Comune e dell'ente gestore, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e nei casi di presenza di handicappati gravi.

5. Qualora all'atto dell'assegnazione non sia ancora concluso l'accertamento previsto dall'articolo 5, comma 5, resta salva la facoltà di procedere alle assegnazioni dei concorrenti utilmente collocati in graduatoria.

6. Qualora il Comune non provveda all'assegnazione entro novanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, per tutto il tempo eccedente è tenuto a corrispondere all'ente gestore un corrispettivo pari al canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 10 - Scelta e consegna degli alloggi.

1. Il Sindaco invita, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, i concorrenti utilmente collocati nella vigente graduatoria definitiva alla scelta dell'alloggio, e fissa in accordo con l'ente gestore, il giorno per la scelta dello stesso.

2. La scelta degli alloggi è effettuata, tenuto conto dei parametri indicati all'articolo 9, comma 3, dagli assegnatari o da persona all'uopo delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria

di assegnazione. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio a essi proposto.

4. In caso di rinuncia ritenuta giustificata l'interessato non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o che comunque si rendano disponibili.

5. Il Sindaco in caso di rinuncia non determinata da gravi e documentati motivi, esclude il concorrente dalla graduatoria.

6. Effettuata la scelta da parte dei concorrenti il Sindaco provvede per l'ordinanza di assegnazione.

7. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede con lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.

8. L'alloggio deve essere occupato dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna, ovvero entro quarantacinque giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dall'ente gestore a seguito di motivata istanza.

Art. 11 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa.

1. Il Consiglio comunale può riservare un'aliquota non superiore al quindici per cento degli alloggi da assegnare annualmente con proprio provvedimento per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa quali pubbliche calamità, sfratti esecutivi, sgombero di unità abitative da recuperare, o per provvedere a favore di particolari categorie sociali. Tale limite può essere elevato, previa autorizzazione della Giunta regionale, nei Comuni ad alta tensione abitativa.

2. I beneficiari degli alloggi riservati devono possedere i requisiti di cui all'articolo 2.

3. L'assegnazione degli alloggi di cui al comma 1, è effettuata con ordinanza del Sindaco con le modalità stabilite dalle deliberazioni comunali di cui all'articolo 30.

4. Un'ulteriore aliquota pari al dieci per cento è riservata per assegnazioni annuali a favore delle forze dell'ordine. Qualora tale aliquota rimanga totalmente o parzialmente inutilizzata per mancanza di interessati, la disponibilità è attribuita ai cittadini: inabili in modo permanente al lavoro, donne separate o di stato civile libero con figli fiscalmente a carico. Nel caso in cui la suddetta aliquota rimanga inutilizzata in quanto frazione di unità, la stessa viene aggiunta a quella degli anni successivi sino al raggiungimento dell'unità abitativa.

4 bis. L'ente gestore è tenuto, con riferimento all'aliquota di cui al comma 4, a determinare, sulla base dei propri programmi, il numero di alloggi da assegnare alle forze dell'ordine.

5. Le assegnazioni di alloggi a favore delle forze dell'ordine sono effettuate dall'ente gestore, sulla base di una graduatoria formata, entro il 31 marzo di ogni anno, dalla prefettura territorialmente competente, e sono equiparate alla concessione di alloggi di servizio. Ferma restando l'applicazione del canone di locazione di cui all'articolo 18, le assegnazioni decadono con la cessazione dell'assegnatario dal servizio. Nel caso che la cessazione del servizio sia dovuta a infermità è concessa, previa domanda da parte dell'interessato, una proroga fino a tre anni dalla decadenza dell'assegnazione. Se la cessazione del servizio è dovuta al decesso dell'assegnatario si applicano, per la durata di tre anni, le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 12.

6. Nelle situazioni di emergenza abitativa di cui al comma 1, il Comune può procedere, in deroga ai commi 2 e 3, a sistemazioni provvisorie che non possono eccedere la durata di due anni.

Art. 12 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione.

1. In caso di decesso del concorrente all'assegnazione o dell'assegnatario subentrano nella titolarità della domanda i componenti del nucleo familiare come definito dall'articolo 2 e secondo l'ordine ivi indicato, purché la convivenza prescritta abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di decesso. Il diritto al subentro è riconosciuto a favore dei componenti il nucleo anche in caso di abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario limitatamente agli appartenenti al nucleo originario o a quello modificatosi per accrescimenti naturali o nei casi previsti dall'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c), e) e f).

2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.

3. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, il genitore cui sia stata giudizialmente affidata la prole, qualora non assegnatario, subentra nell'assegnazione dell'alloggio e ha diritto a ottenere la voltura del contratto di locazione da parte dell'ente gestore.

Art. 13 - Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario.

1. Ai fini dell'estensione del diritto al subentro a favore di nuovi soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, al di fuori degli accrescimenti naturali, l'assegnatario presenta apposita domanda al Sindaco del Comune competente e all'ente gestore.

2. Entro novanta giorni dalla presentazione della suddetta richiesta, il Comune provvede ad aggiornare la composizione del nucleo familiare originario dandone comunicazione all'assegnatario richiedente, previo accertamento da parte dell'ente gestore che l'inclusione dei nuovi componenti del nucleo di cui al comma 3 non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio.

3. L'ampliamento del nucleo familiare è possibile al di fuori degli accrescimenti naturali, esclusivamente nei seguenti casi:

- a. matrimonio;
- b. adozione di minore;
- c. convivenza more-uxorio anche con figli naturali, riconosciuti;
- d. rientro nel nucleo familiare del coniuge dell'assegnatario che, già componente del nucleo medesimo abbia poi abbandonato l'alloggio;
- e. rientro nel nucleo familiare del figlio che abbia abbandonato l'alloggio solo nell'ipotesi in cui l'assenza si sia protratta per un periodo di tempo non superiore a cinque anni, secondo quanto attestato da certificato storico anagrafico;
- f. ricongiungimento familiare per i cittadini di paesi non appartenenti all'Unione europea ottenuto in conformità alla normativa statale vigente.

4. L'ampliamento del nucleo familiare costituisce, per il nuovo componente autorizzato, diritto al subentro alle condizioni di cui all'articolo 12 con relativa applicazione della normativa per la gestione degli alloggi. L'eventuale variazione del canone decorre dal mese successivo alla richiesta di ampliamento, se autorizzata dal comune.

Art. 14 - Ospitalità temporanea.

1. È ammessa l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a quattro mesi. Qualora la ospitalità si protragga per un periodo superiore a quattro mesi anche non consecutivi nell'arco dell'anno solare, l'ospitalità è ammessa esclusivamente previa autorizzazione del comune e contestuale segnalazione dell'assegnatario all'ente gestore.

2. La mancata richiesta di autorizzazione entro quindici giorni dal superamento del termine di cui al comma 1, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del canone dovuto, il cui importo va versato nel fondo sociale di cui all'articolo 21.

3. Dal quarto mese di permanenza nell'alloggio, l'ente gestore provvede ad integrare il canone di locazione con una indennità di occupazione determinata in considerazione della capacità reddituale della persona ospitata.

4. L'ospitato non acquista la qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro in nessun momento, sia nei confronti dell'assegnatario sia nei confronti dell'ente gestore.

CAPO III La gestione della mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 15 - Programmi della mobilità.

1. Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, i Comuni d'intesa con gli enti gestori, sulla base dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio edilizio, predispongono biennialmente un programma di mobilità dell'utenza da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli residui disponibili, ovvero con la previsione di un'aliquota di quelli di nuova assegnazione.

2. Il programma di mobilità viene formato sulla base della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità formata con i criteri indicati all'articolo 16.

Art. 16 - Formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità.

1. La graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità è formata attraverso la pubblicazione periodica di appositi bandi da emanarsi a cura dei Comuni.

2. Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio degli alloggi, indirizzate al Comune, corredate dalle motivazioni e dai dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, vengono valutate dal Comune che deve tener conto delle seguenti priorità:

- a. inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- b. situazioni sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo come definito al comma 3 dell'articolo 9, secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- c. esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura e assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
- d. ulteriori motivazioni di rilevante gravità.

Art. 17 - Gestione della mobilità.

1. Il Comune sulla scorta della graduatoria degli aspiranti alla mobilità di cui all'articolo 16, formula il programma della mobilità per l'attuazione del quale tiene conto delle preferenze in ordine alla scelta della zona di residenza da parte degli assegnatari, stabilendo il numero e la percentuale degli alloggi residui disponibili o di nuova costruzione da destinare alla mobilità.

2. Il Comune comunica, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, agli assegnatari interessati il loro inserimento nel programma della mobilità e l'alloggio che si propone per il cambio.

3. Gli interessati, entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, possono presentare opposizione al Comune.

4. Il Comune esamina le opposizioni entro trenta giorni dal ricevimento e decide in ordine alle stesse in via definitiva. Il mancato rispetto del cambio, disposto in via definitiva, comporta la perdita per l'assegnatario del diritto al cambio. Resta salvo il diritto di partecipare a successivi programmi di mobilità.

5. Gli alloggi resisi disponibili e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, qualora non siano utilizzati entro trenta giorni dal rilascio dell'autorizzazione, vengono assegnati sulla base della graduatoria di assegnazione di cui all'articolo 8.

6. Su richiesta degli interessati sono comunque consentiti cambi consensuali tra assegnatari, con l'autorizzazione dell'ente gestore, previa verifica dell'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

7. Nell'ambito del territorio regionale, il cambio di alloggio è autorizzato previa intesa tra il Comune di provenienza e quello di destinazione.

8. In caso di necessità di provvedere allo sgombero di unità abitative per la realizzazione di programmi di recupero da parte degli enti pubblici, è consentita l'attuazione di un piano di mobilità straordinario per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. La mobilità viene attuata in accordo con l'ente gestore, e disposta con ordinanza del sindaco. Il trasferimento potrà essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato. L'ordinanza del Sindaco ha valore esecutivo. L'ente gestore, sulla base dei redditi degli assegnatari, concorre alle spese di trasloco.

9. Il Comune può autorizzare cambi di alloggio in deroga alla disciplina contenuta nel presente articolo, qualora, dovendo far fronte a casi peculiari e gravi, i tempi necessari per espletare la regolare procedura possano arrecare un grave pregiudizio all'assegnatario o all'ente gestore.

10. Per l'esecuzione delle funzioni di cui al presente articolo e all'articolo 16, i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, delle ATER territorialmente competenti o delle Aziende comunali, ove esistano.

CAPO IV Norme per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 18 - Applicazione del canone di locazione.

1. Fino alla revisione generale del classamento delle unità immobiliari urbane di cui al decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni nella legge 24 marzo 1993, n. 75 e successive modifiche e integrazioni, per la determinazione del canone di locazione gli assegnatari sono collocati nelle seguenti aree:

A) Area di protezione:

canone sociale pari alle seguenti percentuali del reddito del nucleo familiare, quale somma dei redditi fiscali risultanti dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti del nucleo familiare, e comunque non inferiore al quattro per cento di mezza pensione minima INPS; il canone non può comunque essere superiore al cinquanta per cento del canone calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392

A.1. quattro per cento agli assegnatari con reddito fiscale non superiore all'importo corrispondente ad una pensione minima INPS;

A.2. sei per cento agli assegnatari con reddito fiscale non superiore all'importo compreso fra il limite individuato alla lettera A.1. e quello corrispondente a due pensioni minime INPS.

Il reddito fiscale di cui all'area di protezione A) deve derivare nella misura minima del settantacinque per cento da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassaintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato.

B) Area sociale:

canone di riferimento calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392:

B.1. diminuito del venticinque per cento agli assegnatari con reddito convenzionale non superiore al limite di euro 10.846,00.

B.2. Nella misura del cento per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 e lo stesso aumentato del quarantatré per cento.

B.3. Aumentato del venti per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 e lo stesso aumentato dal quarantatré per cento fino al settantacinque per cento.

In ogni caso per i nuclei familiari il cui reddito deriva prevalentemente, e quindi in misura superiore al settantacinque per cento da lavoro dipendente, il canone non può incidere sul reddito fiscale del nucleo familiare per una aliquota superiore alle seguenti percentuali:

a) dieci per cento qualora il nucleo familiare sia composto da quattro o più persone;

b) undici per cento qualora il nucleo familiare sia composto da meno di quattro persone.

C) Area di decadenza:

canone di locazione calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392:

C.1. aumentato del cinquanta per cento agli assegnatari con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 aumentato del settantacinque per cento e lo stesso limite aumentato del cento per cento; in ogni caso per i nuclei familiari il cui reddito deriva prevalentemente in misura superiore al settantacinque per cento da lavoro dipendente, il canone non può incidere sul reddito fiscale del nucleo familiare per una aliquota superiore al quattordici per cento;

C.2. aumentato del cento per cento agli inquilini con reddito convenzionale compreso tra il limite previsto alla lettera B.1 aumentato del cento per cento e lo stesso limite aumentato del duecento per cento;

C.3. aumentato del centocinquanta per cento agli assegnatari con reddito convenzionale superiore al limite previsto alla lettera B.1 aumentato del duecento per cento.

1 bis. . Per reddito fiscale si intende il reddito di cui all'articolo 8 del DPR 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, dedotti gli oneri di cui all'articolo 10 del citato decreto quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata. Per reddito convenzionale si intende la somma dei redditi fiscali di tutti i componenti del nucleo familiare, quali risultano dall'ultima dichiarazione presentata, da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo è ridotto di euro 516,46 per ogni componente oltre i due, sino ad un massimo di euro 3.098,75. La riduzione si applica anche per i figli a carico oltre alla riduzione per gli stessi prevista dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

1 ter L'importo mensilmente dovuto dagli assegnatari è costituito dal canone di locazione mensile, determinato secondo i criteri previsti al comma 1, aumentato di un ammontare pari ad euro 10,00.

2. Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui all'articolo 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392, i Consigli comunali provvedono all'aggiornamento della ripartizione del territorio comunale, conformemente alle norme contenute nella stessa legge, ogni due anni. Al primo aggiornamento si provvederà entro il 31 dicembre 1997.

Art. 19 - Utilizzazione entrate canoni di locazione.

1. Le somme riscosse dagli enti proprietari o gestori per canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica devono essere impiegate per:

- a. il versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica dello 0,50 per cento annuo del valore locativo, di cui all'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, del patrimonio costruito, realizzato o recuperato a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, con esclusione degli alloggi collocati nell'area di protezione;
- b. la manutenzione degli alloggi;
- c. gli oneri di gestione compresi gli oneri fiscali;
- d. il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica;
- e. il fondo sociale di cui all'articolo 21.

2. Il versamento di cui al comma 1 lettera a) è effettuato dagli enti proprietari o gestori, in un apposito conto infruttifero regionale entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento. L'utilizzo del fondo di cui al comma 1, lettera a) è definito dalla Giunta regionale per le finalità di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni.

3. Gli enti proprietari o gestori provvedono a trasmettere annualmente alla Giunta regionale un prospetto dimostrativo del pareggio costi-ricavi di cui al comma 1, lettere a), b) e c).

Art. 20 - Verifica periodica del reddito.

1. L'ente gestore provvede annualmente:

- a. alla verifica del reddito degli assegnatari degli alloggi, sulla base della dichiarazione fiscale inoltrata all'ente, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa agli uffici imposte;
- b. alla verifica della permanenza nel nucleo familiare dei requisiti di cui all'articolo 2.

2. La variazione del canone di locazione derivante dall'eventuale diversa collocazione degli assegnatari nelle aree di reddito di cui all'articolo 18, è comunicata dall'ente gestore agli interessati e ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione fiscale.

3. L'assegnatario ha, in caso di decesso o di trasferimento di un componente o variazione di reddito del nucleo familiare, diritto, su specifica e documentata richiesta verificata dall'ente gestore, di essere collocato in una area di reddito inferiore qualora abbia subito una diminuzione di reddito. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'ente gestore entro trenta giorni dall'accertamento della variazione di reddito.

4. Gli assegnatari che non producono la documentazione relativa ai redditi ricevono dall'ente gestore preavviso che verrà dichiarata la decadenza dall'assegnazione se non ottemperano all'obbligo di presentazione della documentazione nel termine di novanta giorni. Decorso tale termine, si applica un canone calcolato ai sensi degli articoli da 12 a 22 e 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392 maggiorato del centocinquanta per cento.

4 bis. E' data facoltà agli enti gestori di ricalcolare il canone di locazione sulla base dell'effettiva capacità reddituale dell'assegnatario, nei casi in cui l'inadempienza di cui al comma 4 sia dovuta alle situazioni previste dal comma 3 dell'articolo 22.

5. Il Sindaco, di concerto con l'ente gestore, procede almeno una volta ogni tre anni alla verifica del reddito complessivo del nucleo familiare dichiarato dagli assegnatari, inoltrando la richiesta al competente ufficio imposte.

Art. 20 bis - Pubblicazione del reddito.

1. Presso l'Albo Pretorio del comune, l'ente gestore provvede alla pubblicazione delle dichiarazioni dei redditi degli assegnatari degli alloggi, per trenta giorni consecutivi dalla data di assegnazione.

Art. 21 - Fondo sociale e servizi accessori.

1. E' istituito presso i comuni un fondo sociale destinato agli assegnatari in gravi difficoltà economico-sociali, collocati nell'area di protezione di cui all'articolo 18, comma 1, lettera A) e nell'area sociale di cui all'articolo 18, comma 1, lettera B), numero 1, nonché ai concorrenti all'assegnazione di un alloggio, utilmente collocati in graduatoria.

2. Il fondo sociale è alimentato da:

- a. una quota pari all'1,1 per cento dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, riscossi dagli enti gestori;
- b. dai proventi delle sanzioni previste dall'articolo 14, comma 2 e dall'articolo 27, comma 3.

3. E' in facoltà delle amministrazioni locali incrementare il suddetto fondo.

4. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese per i servizi accessori forniti, nella misura fissata dall'ente in relazione ai costi dei servizi medesimi.

Art. 22 - Morosità nel pagamento del canone.

1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di decadenza di cui all'[articolo 27](#).

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di novanta giorni dalla messa in mora.

3. Qualora la morosità sia dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà, anche con riferimento al nucleo familiare dell'assegnatario, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione, l'ente gestore può concedere proroghe per il pagamento del canone per periodi superiori a quello indicato al comma 1, segnalando la morosità al Comune che dovrà verificare la possibilità di utilizzare il fondo sociale di cui all'articolo 21.

4. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

CAPO V Autogestione

Art. 23 - Alloggi soggetti ad autogestione.

1. Gli enti gestori promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo.

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, il contratto di locazione prevede l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari.

3. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.

4. Gli assegnatari che si rendono morosi nel corso di autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Art. 24 - Partecipazione dell'utenza.

1. I Comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi e assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti che alle loro organizzazioni sindacali, anche attraverso apposite conferenze periodiche. L'informazione avrà particolarmente ad oggetto i dati concernenti le spese di investimento e quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito

anche attraverso la definizione di appositi protocolli d'intesa tra gli enti interessati e le organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

2. I Comuni e gli enti gestori possono concedere, mediante convenzione, l'uso di appositi spazi agli utenti e alle loro organizzazioni sindacali nelle forme e nelle strutture partecipative che le medesime organizzazioni si danno per lo svolgimento della loro attività.

3. La Regione favorisce altresì la partecipazione dell'utenza alla formazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica mediante preventiva consultazione delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

Art. 25 - Alloggi in amministrazione condominiale.

1. Negli stabili in cui siano prevalenti le locazioni, l'ente gestore promuove la costituzione di un condominio con proprio regolamento, a norma del codice civile.

2. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli edifici a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministrazione condominiale.

CAPO VI Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

Art. 26 - Annullamento dell'assegnazione.

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto dal Sindaco del Comune competente nei seguenti casi:

- a. per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b. per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

2. In presenza di tali condizioni accertate prima della consegna dell'alloggio, ovvero nel corso del rapporto di locazione, il Comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporaneamente notizia all'ente gestore.

3. I termini suindicati sono raddoppiati per gli emigrati all'estero, nel caso in cui trattasi di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

4. Il Sindaco richiede il parere della commissione di cui all'articolo 6, alla quale invia tutta la documentazione relativa all'accertamento e le controdeduzioni dell'interessato.

5. La commissione comunica all'interessato l'avvio del procedimento di annullamento e ha facoltà di richiedere alle parti ulteriore documentazione integrativa atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni.

6. Il parere della commissione è obbligatorio e vincolante.

7. In conformità del parere emanato dalla commissione, il Sindaco, entro i successivi trenta giorni, pronuncia l'annullamento dell'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto.

8. L'ordinanza del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sei mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetta a graduazioni o proroghe e ha carattere definitivo.

9. La commissione qualora formuli parere favorevole all'annullamento dell'assegnazione ai sensi della lettera b) del comma 1, provvede a trasmettere gli atti relativi anche alla competente autorità giudiziaria.

Art. 27 - Decadenza dell'assegnazione.

1. La decadenza dell'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso in cui l'assegnatario:

- a. abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- b. non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato salva autorizzazione dell'ente gestore, giustificata da gravi motivi;
- c. abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d. abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui all'articolo 2, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 29;
- e. non abbia osservato gli adempimenti previsti ai commi 7 e 8 dell'articolo 10;
- f. sia responsabile di grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione;
- g. abbia una morosità nel pagamento di canoni, spese di autogestione e oneri accessori superiore a quattro mesi salvo quanto previsto all'articolo 22;
- h. abbia superato il limite di reddito di cui all'articolo 28;
- i. non abbia prodotto la documentazione sul reddito nei termini di legge.

2. Per il procedimento di dichiarazione della decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, salvo i casi di cui alle lettere h) e i) del comma 1, per i quali si applica il procedimento previsto all'articolo 28.

3. Salvo quanto disposto dall'articolo 28, la decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio. Per il periodo di permanenza è dovuta un'indennità di occupazione pari a quanto previsto all'articolo 18, comma 1, area di decadenza lettera C.3 maggiorata da un minimo del venticinque ad un massimo del cinquanta per cento. La maggiorazione è versata nel fondo sociale di cui all'articolo 21.

4. Le spese per l'esecuzione coattiva del rilascio dell'immobile sono a carico dell'ente gestore.

Art. 28 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito.

1. L'assegnatario perde tale qualifica qualora, nel corso del rapporto, per due anni consecutivi, superi per una quota maggiore del settantacinque per cento il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui alla lettera e), comma 1 dell'articolo 2.

2. Ai fini della dichiarazione di decadenza il reddito dei figli dell'assegnatario non viene computato.

3. L'ente gestore, riscontrate le condizioni di cui al comma 1, le comunica al Sindaco, che entro trenta giorni deve emettere l'ordinanza di decadenza, con conseguente perdita della qualifica di assegnatario.

4. Gli inquilini, ricevuta l'ordinanza di decadenza di cui al comma 3, possono permanere nell'alloggio stipulando un contratto di locazione il cui canone è fissato con le modalità di cui all'articolo 18, comma 1, area di decadenza in relazione alla fascia di reddito di appartenenza.

5. Nei casi in cui il reddito del nucleo familiare superi il triplo del limite per l'accesso di cui alla lettera e), comma 1 dell'articolo 2, la decadenza deve essere eseguita entro dodici mesi dall'accertamento. Per il periodo di permanenza è dovuto un canone di locazione fissato con le stesse modalità di cui al comma 4.

Art. 29 - Occupazione e cessione illegale degli alloggi.

1. Per tutti gli alloggi che dalla data di entrata in vigore della presente legge vengono occupati senza titolo, si procede ai sensi dell'articolo 633 del codice penale, da parte del legale rappresentante dell'ente gestore.

2. L'ente gestore, previa diffida con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo entro quindici giorni e assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

3. L'intimazione di rilascio nel termine di trenta giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti degli occupanti senza titolo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

4. Sono fatte salve le disposizioni dell'articolo 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni.

5. Per le situazioni in atto all'entrata in vigore della presente legge, i Comuni interessati, entro il termine perentorio di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, anche su richiesta degli enti gestori, possono avvalersi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 4.

CAPO VII Norme transitorie e finali

Art. 30 - Deliberazioni comunali.

1. Entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni interessati adottano le misure organizzative idonee a garantire l'applicazione delle disposizioni in materia di assegnazione, gestione della mobilità, fondo sociale e decadenza.

Art. 31 - Adempimenti in materia di documentazione.

1. La Regione, in sede di attribuzione delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica, considera quale indicatore di minore fabbisogno abitativo, la mancata trasmissione dei documenti previsti all'articolo 1, comma 5; all'articolo 19, comma 2, nonché la mancata pubblicazione dei bandi previsti all'articolo 3, comma 1.

Art. 32 - Piani particolari per il recupero di alloggi.

1. I Comuni, d'intesa con le ATER, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono predisporre piani di recupero per assegnare alloggi che, a causa delle condizioni di degrado, non siano abitabili. Per l'assegnazione di tali alloggi si procede attraverso l'emanazione di bandi speciali che contengano, quale requisito aggiuntivo rispetto a quelli previsti all'articolo 2, la stipula di apposita convenzione. La convenzione deve prevedere:

- a. le modalità del recupero degli alloggi da parte degli assegnatari;
- b. la permanenza nell'alloggio fino ad un massimo di dieci anni qualora l'assegnatario entri nell'area di decadenza di cui all'articolo 18, comma 1, lettera C);
- c. lo scomputo dai canoni degli oneri sostenuti per il recupero dell'alloggio.

Art. 33 - Modifica dell'articolo 21 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 , in materia di IACP comunali.

1. All'articolo 21, comma 1 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 , le parole "dal 31 marzo 1996" sono sostituite dalle parole "dal termine perentorio del 31 ottobre 1996".

Art. 34 - Norma finale.

1. La Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, adotta, anche a livello provinciale, i provvedimenti di modifica delle percentuali delle aree di reddito, del costo base di

costruzione ai fini del calcolo del canone in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 35 - Norma transitoria.

1. Il canone previsto dagli articoli 18 e seguenti della presente legge è applicato a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla entrata in vigore della presente legge.

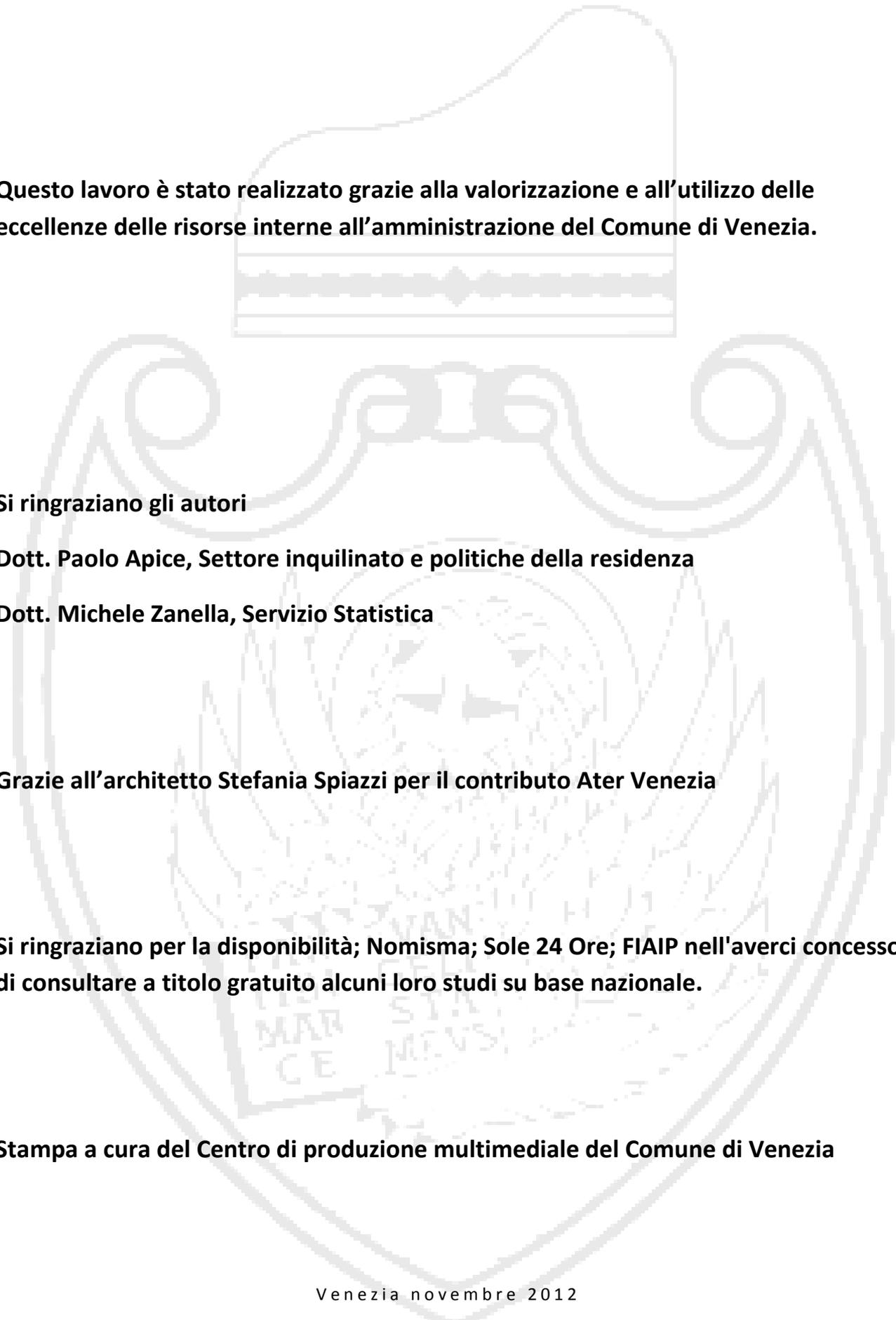
2. Fino alla costituzione della commissione prevista all'articolo 6 della presente legge, continuano ad operare le Commissioni di cui all'articolo 6 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 .

3. Le graduatorie definitive di cui all'articolo 8 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 conservano la loro efficacia fino alla formazione delle nuove graduatorie previste agli articoli 3 e seguenti della presente legge.

4. Conservano efficacia i preavvisi di decadenza per superamento di reddito trasmessi dall'ente gestore agli assegnatari ai sensi dell'articolo 42 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 , come sostituito dall'articolo 5 della legge regionale 18 aprile 1995, n. 28 , con riferimento al limite vigente all'entrata in vigore della presente legge salvo quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 28.

Art. 36 - Abrogazione.

1. È abrogata la legge regionale 20 marzo 1990, n. 19 "Nuova disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" come modificata dalla legge regionale 18 aprile 1995, n. 28 .



Questo lavoro è stato realizzato grazie alla valorizzazione e all'utilizzo delle eccellenze delle risorse interne all'amministrazione del Comune di Venezia.

Si ringraziano gli autori

Dott. Paolo Apice, Settore inquinato e politiche della residenza

Dott. Michele Zanella, Servizio Statistica

Grazie all'architetto Stefania Spiazzi per il contributo Ater Venezia

Si ringraziano per la disponibilità; Nomisma; Sole 24 Ore; FIAIP nell'averci concesso di consultare a titolo gratuito alcuni loro studi su base nazionale.

Stampa a cura del Centro di produzione multimediale del Comune di Venezia