

Ottavo rapporto annuale

Numero doppio 2002-2003

*Il presente lavoro è stato realizzato da
Anna Renzini e Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
da Manuela Bertoldo e Francesco Sbeti di Sistema S.n.c.,
da Antonella Faggiani e Federica Di Piazza di Mesa S.r.l.*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Ezio Ceolin, Rosaria Di Meglio, Guido Iannaccone,
Davide Rizzo, Silvia Rizzoli ed Emanuele Zane dei Servizi Abitativi,
Olga Berengo del Servizio Emergenze Sociali e Contributi,
Aldo Rioda della Direzione Centrale Decentramento e Municipalità,
Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità,
Lucio Pagan del Servizio Edilizia Comunale e Residenziale,
Alessandro Perinelli dell'Ufficio Contributi della Legge Speciale,
Riccardo Cianchetti e Rinaldo Povelato di Edilvenezia,
Riccardo Cattelan della Ma.Gest.Imm.,
Gabriele Manente della Venis,
Domenico Contarin, Gustavo Rui,
Fabio Zambon e Giampaolo Zane dell'Ater di Venezia,
Gabriella Pulliafito dell'Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti di Venezia,
Enrica Tronchin del Tribunale di Venezia,
Marco Grandis di Vesta, Mauro Finato dell'Enel,
Alessandro Ghisolfi di Gabetti Agency
Anna Enrica Cesarano e Carmen Verde dell'Ufficio Centrale
di Statistica del Ministero dell'Interno,
Rocco Attin e Stefano Triani della Fiaip,
Valerio Lastrucci e Claudio Prospero dell'UPPI,
Luca Segalin della Confedilizia.
Giorgio Chinellato dell'ASPPI,
Ivana Dei Rossi del SUNIA,
Giampaolo Forner del SICET/CISL,
Giorgio Bovo dell'UNIAT/UIIL,
Luciano Maroder dell'Unione Inquilini,
Gianni Capalbo e Nicoletta Ongarato dell'ESU,
Giampaolo Onesto dell'Opera Pia Coletti,
Domenico Casagrande e Liviana Silvestri dell'IVSSP,
Don Dino Pistolato e Michele Cocciola della Fondazione Groggia,
Giovanna Ceconi e Giovanni Stigher dell'IRE.*

MONITOR 2002

1. I processi demografici	11
2. Il mercato abitativo	14
2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo	14
2.2. Il mercato immobiliare	16
2.3. Andamento delle procedure di sfratto	27
3. Le politiche pubbliche	29
3.1. Il patrimonio pubblico	29
3.1.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	29
3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale	31
3.2. La domanda	32
3.2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica, Bandi 1999 e 2001	32
3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti	34
3.3. L'offerta	36
3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici	36
3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica	37
3.4. I contributi all'affitto	39
3.4.1. I contributi comunali	39
3.4.2. I contributi L.431/98	40
3.5. I contributi per l'acquisto e per il recupero	41
3.5.1. I contributi della legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	41
3.5.2. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	43
3.5.3. I contributi della legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico	44

MONITOR 2003

1. I processi demografici	49
2. Il mercato abitativo	53
2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo	53
2.2. Le strutture ricettive extralberghiere, affittacamere e Bed & Breakfast	55
2.3. Il mercato immobiliare	57
2.4. Andamento delle procedure di sfratto	68
3. Le politiche pubbliche	71
3.1. Il patrimonio pubblico	71
3.1.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	71
3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale	74
3.2. La domanda	76
3.2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica, Bando 2001	76
3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti	78
3.3. L'offerta	80
3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici	80
3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica	82
3.4. I contributi all'affitto	84
3.4.1. I contributi comunali	84
3.4.2. I contributi L.431/98	84
3.5. I contributi per l'acquisto e per il recupero	85
3.5.1. I contributi della legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	85
3.5.2. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	86
3.5.3. I contributi della legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico	87

L'ottava pubblicazione del Rapporto Annuale vede l'Osservatorio Casa collocato all'interno dell'Istituzione Abitare Venezia, che è la nuova struttura che l'amministrazione comunale si è data nel campo della gestione del patrimonio residenziale pubblico e delle politiche abitative.

Questo spiega anche i motivi per cui lo scorso anno, nelle more della nascita di questo nuovo ente, non vi siano state le condizioni per l'uscita del Rapporto relativo al 2002, e dunque anche le ragioni per cui quest'anno, per non interrompere la serie storica di dati di cui si dispone ormai da molti anni, si è scelto di produrre e pubblicare un 'numero doppio', relativo agli anni 2002 e 2003.

Questo Rapporto esce in un momento in cui, grazie all'iniziativa promossa da CGIL CISL UIL, Sunia, Sicut, Uniat e Unione Inquilini, il tema della casa sembra finalmente tornare all'attenzione delle forze sociali, dopo esser stata trascurato per troppo tempo; vi torna – come dice la petizione popolare - perché i processi di dismissione del patrimonio pubblico in corso stanno erodendo proprio parte di quel patrimonio residenziale che fino ad oggi aveva contribuito a calmierare il mercato, mentre la dinamica dei canoni e dei costi dell'abitare mette in seria difficoltà un numero crescente di famiglie, di lavoratori e di pensionati, indicando la necessità di ridare centralità al diritto all'abitare: ripensare il sistema di regole che governa il mercato delle locazioni, rilanciare lo sviluppo dell'edilizia sociale, potenziare il fondo nazionale destinato ai contributi all'affitto per farne vero strumento di welfare, costruire un sistema di incentivi e disincentivi fiscali in grado di assumere una funzione di sostegno delle politiche abitative e di rilancio del mercato delle locazioni, promuovere una nuova qualità dell'abitare più attenta all'efficienza energetica, alla salute, alla sicurezza, al risparmio di risorse naturali.

La lettura del presente Rapporto conferma ampiamente, nella sostanza, le questioni poste dall'iniziativa sindacale appena richiamata; nell'area veneziana, come nelle altre maggiori aree urbane, i costi dell'abitare stanno diventando insostenibili per fasce crescenti di popolazione, le categorie deboli aumentano, il disagio abitativo si allarga: lo dicono le dinamiche del mercato, l'andamento degli sfratti, la pressione della domanda sociale, la richiesta di contributi all'affitto, ecc.

Tutto questo mentre, al di là degli andamenti dei singoli indicatori dell'offerta pubblica (assegnazioni di alloggi, assistenza agli sfratti, erogazione di contributi all'affitto e all'acquisto ecc.) il sistema delle politiche pubbliche, a Venezia come nel resto del paese, si fa più precario, i programmi di intervento si indeboliscono, la disponibilità di risorse destinate al settore si fa più problematica.

Anche a livello locale, dunque, si tratta di riportare al centro dell'azione di governo la questione abitativa, con la consapevolezza che risposte sostanziali al problema non potranno che venire da una ridefinizione e dal rilancio, a livello nazionale, delle politiche di settore, così come indicato dalla petizione popolare.

A livello locale, però, alle problematiche descritte si sommano quelle legate alle caratteristiche specifiche, e 'speciali' della città storica, perché Venezia è 'arcipelago' anche dal punto di vista del mercato, delle modalità d'uso del patrimonio abitativo, delle funzioni, dei prezzi, e dei disagi.

Anche in questo caso, in realtà, si tratta di 'specificità' analoghe a quelle presenti in molti altri centri storici (o città sedi di università, o località turistiche), ma questo non può, per molti motivi, costituire un alibi rispetto alla 'ineluttabilità' dei processi in atto. Il fatto che qui si parli di 'città storica' e non solo del 'centro storico' di una città, il fatto che essa si trovi in

mezzo all'acqua, le straordinarie tensioni cui il mercato locale è sottoposto, danno ai 'normali' processi di redistribuzione della popolazione e delle funzioni un peso e un significato diversi che altrove, ne esasperano gli effetti, rischiando di impoverire irrimediabilmente la città dal punto di vista demografico, del suo tessuto sociale, della sua articolazione di funzioni, dell'offerta di servizi, ecc., fino a farle perdere proprio il suo connotato di 'città'.

Senza alcuna presunzione di autosufficienza, con tutte le ovvie relazioni che legano Venezia al resto del comune, agli altri comuni, alla regione, al nord-est, ecc., con tutta l'evidenza dell'ampiezza territoriale dei processi in atto e dei livelli amministrativi necessari a governarli, è difficile negare che in questa fase si stia probabilmente decidendo una partita decisiva circa il futuro di questa città: l'alternativa in gioco è essere un luogo che vive e che produce, con tutta l'articolazione sociale, di servizi e di funzioni che questo comporta, oppure essere pura vetrina, prodotto turistico, luogo di 'vacanza'.

E' del tutto ovvio che, da questo punto di vista, la partita si gioca su molti terreni (opportunità di insediamento di attività e di cittadini, produzione culturale, sviluppo della mobilità, offerta di servizi, vivibilità, governo dei processi connessi al turismo, ecc.), ma è indubitabile che, fra essi, quello della residenza riveste un ruolo del tutto centrale.

E a questo proposito va riconosciuto che, se da un lato le politiche fin qui espresse sono riuscite a governare l'emergenza abitativa, all'altro non solo non sono state in grado di contribuire in misura significativa al contenimento dell'esodo, ma che nemmeno i processi di sostituzione della popolazione sono riusciti a contrastare il declino demografico della città: negli ultimi dieci anni i flussi di popolazione in uscita sono stati sempre più consistenti di quelli in entrata, e anzi questi ultimi, dopo un lungo trend positivo, hanno registrato a partire dal 2000 un rallentamento (che si è interrotto solo nel 2003, per effetto, almeno in parte, della Bossi-Fini).

Il fatto che la popolazione reale del centro storico sia più numerosa di quanto non dicano i dati demografici consola solo parzialmente, e non fa che confermare il peso che la questione abitativa ha assunto in questa città, se è vero che la crescita delle abitazioni occupate, ed in particolare di quelle con consumi normali occupate da non residenti, è dovuta anche al fatto che il possesso della residenza costituisce spesso, di per sé, elemento di 'selezione' rispetto all'accesso al mercato delle locazioni.

Anche con riferimento alle questioni più specifiche della città storica, si tratta allora di riportare la questione abitativa al centro dell'azione politica e di governo, farle compiere un salto di qualità, riconoscere la necessità di un impegno straordinario, agire tutti gli strumenti – diretti ed indiretti - di cui il soggetto pubblico dispone su questo terreno: da un lato, dunque, sviluppo delle politiche tese a governare e a sostenere il mercato delle locazioni (meccanismi di incentivazione e disincentivazione, rimodulazione dell'Ici, salvaguardia della legalità contrattuale, penalizzazione fiscale degli alloggi vuoti e sfitti, contrasto delle spinte speculative ecc.) anche attraverso il rilancio di programmi di recupero urbano fortemente qualificati dal punto di vista strategico e sociale, e perciò particolarmente attenti alla città storica, a chi vive e lavora in città, e ai redditi medi (attualmente esclusi sia dal mercato libero che da quello pubblico), dall'altro sviluppo dell'edilizia sociale, qualificazione delle politiche di intervento pubblico e contenimento dei processi di dismissione, perché la situazione non consente in alcun modo di abbassare il livello di risposta, non lascia spazio ad alcuna ipotesi di 'disimpegno' nei confronti della domanda più debole.

Presentazione

Giuseppe Santillo
presidente Istituzione
Abitare Venezia

MONITOR 2002

Nel corso del 2002 la popolazione del comune di Venezia diminuita di 3.410 unit (—1,2% sull'anno precedente). Il calo pi' significativo, in valori sia assoluti che percentuali, si registrato nel centro storico (con —1.619 residenti, pari a —2,5%), mentre la popolazione della terraferma e dell'estuario diminuita rispettivamente di 1.375 unit (—0,8%) e di 416 unit (—1,3%). Anche il numero dei nuclei familiari diminuito nell'intero territorio comunale (—0,8%), ma con andamenti diversi tra terraferma e area lagunare: mentre nel centro storico e, in misura minore, nelle isole dell'estuario, il numero delle famiglie ha registrato una diminuzione, in terraferma esso rimasto pressoché invariato.

Bisogna comunque tener presente che oltre la met' del calo dei residenti (e di conseguenza del numero dei nuclei familiari) dovuto alle cancellazioni d'ufficio¹: infatti mentre i nuovi residenti iscritti d'ufficio sono stati 328, quelli cancellati sono stati 2.089, con una differenza di —1.761 unit, pari a una diminuzione della popolazione registrata in anagrafe dello 0,65%. Comunque, anche tenendo in considerazione solo le due tradizionali componenti del saldo

demografico (il saldo naturale e il saldo migratorio), il 2001 si caratterizza per un notevole peggioramento rispetto all'anno precedente.

Nel centro storico, ad una leggera attenuazione del calo dovuto al saldo naturale (passato dal —8,1 del 2000 al —7,8 del 2001) ha corrisposto un netto ridimensionamento del saldo migratorio esterno (che, pur rimanendo positivo, si ridotto di quasi la met' rispetto all'anno precedente, passando dal +2,4 al +1,3) ed un deciso peggioramento del saldo migratorio interno, che si colloca attorno al —7,3, di cui il —1,4 verso l'estuario e il —5,9 verso la terraferma (nell'anno precedente era stato pari, rispettivamente, al —0,5 e al —3,9).

Nell'estuario il saldo demografico rimasto pressoché invariato, anche se le sue componenti hanno avuto evoluzioni dissimili: il saldo naturale peggiorato, passando dal —3,7 del

¹ È "fisiologico" che l'anno successivo al censimento si registri — proprio a seguito del confronto censuario — un incremento notevole delle cancellazioni d'ufficio. In questo caso sono state numerose le cancellazioni di residenti stranieri.

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

	Popolazione			Famiglie		
	2002	variazione 2002/01	var. media* annua 92/2002	2002	variazione 2002/01	var. media* annua 92/2002
Centro Storico	64.076	-2,5	-1,6	31.621	-2,5	-1,0
Estuario	31.767	-1,3	-1,1	13.601	-1,3	-0,4
Terraferma	174.915	-0,8	-0,7	76.715	0,0	0,2
Totale Comune	270.758	-1,2	-1,0	121.937	-0,8	-0,2

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* L'estuario è stato calcolato senza il Cavallino

Tab. 2 – Saldi demografici per 1000 abitanti

Zona	Anno	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Totale saldo demografico
Centro Storico	1998	-9,5	1,8	-3,7	-11,4
	1999	-9,7	1,8	-5,4	-13,3
	2000	-9,2	3,8	-2,2	-7,6
	2001	-8,1	2,4	-4,4	-10,1
	2002	-7,8	1,3	-7,3	-13,8
Estuario	1998	-3,7	-1,7	-2,0	-7,3
	1999	-4,3	-3,2	-1,9	-9,4
	2000	-5,2	-4,3	-1,7	-11,2
	2001	-3,7	-4,0	-0,7	-8,4
	2002	-5,6	-3,1	0,2	-8,5
Terraferma	1998	-2,8	-5,6	1,9	-6,4
	1999	-2,9	-5,8	2,4	-6,2
	2000	-2,1	-4,0	1,1	-5,0
	2001	-2,4	-0,5	1,9	-1,1
	2002	-3,6	-1,8	2,7	-2,7
Totale Comune	1998	-4,5	-3,3	-7,7	-7,7
	1999	-4,7	-3,7	-8,3	-8,3
	2000	-4,2	-2,1	-6,3	-6,3
	2001	-3,9	-0,2	-4,2	-4,2
	2002	-4,8	-1,2	-6,1	-6,1

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

1. I processi demografici

2001 al $-5,6$ del 2002; il saldo migratorio interno è stato di segno positivo, grazie in particolare al flusso di residenti provenienti dal centro storico, mentre il saldo migratorio esterno è restato negativo ma si è ridotto rispetto al 2001 (passando dal $-4,0$ al $-3,1$).

Anche la terraferma ha subito nel corso del 2002 un peggioramento del saldo demografico: il saldo naturale è passato dal $-2,4$ al $-3,6$ e il saldo migratorio esterno dal $-0,5$ al $-1,8$ (a causa principalmente di un esodo più sostenuto verso la provincia); solo il saldo migratorio interno è aumentato, arrivando al $2,7$ (nel 2001 era stato dell' $1,9$).

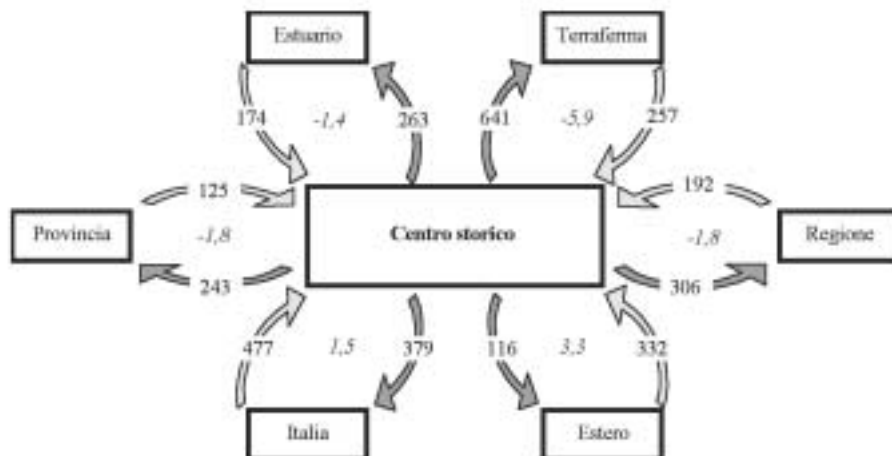
Riassumendo, i fenomeni demografici più significativi del 2001 sono stati: a) per il saldo naturale un peggioramento nell'estuario e nella terraferma ed un miglioramento nel centro storico; b) per il movimento migratorio interno un forte incremento dell'esodo dal centro storico sia verso l'estuario che verso la terraferma; c) per il saldo migratorio esterno un peggioramento

in tutte le zone del comune, dovuto a una impennata dell'uscita di residenti verso gli altri comuni della provincia e della regione, non compensata dal pur positivo saldo con il resto d'Italia e con l'estero.

Per quanto riguarda gli altri indicatori demografici, si evidenzia che: a) l'età media della popolazione veneziana è ulteriormente aumentata, arrivando a 46,6 anni (48,5 nel centro storico; 46,8 nell'estuario; 45,9 in terraferma); b) il tasso di fecondità totale² è leggermente diminuito (nel 2002 è stato pari a 1127 figli); c) la quota di residenti stranieri sulla popolazione totale è rimasta pressoché invariata, attorno al 2,5%, a causa delle numerose cancellazioni intervenute a seguito della verifica censuaria, e nonostante gli iscritti siano aumentati rispetto all'anno precedente.

² Il Tasso di Fecondità Totale indica il numero medio di figli che una generazione di 1000 donne, appartenente a una determinata popolazione, genera durante la sua vita feconda (per convenzione dai 15 ai 49 anni).

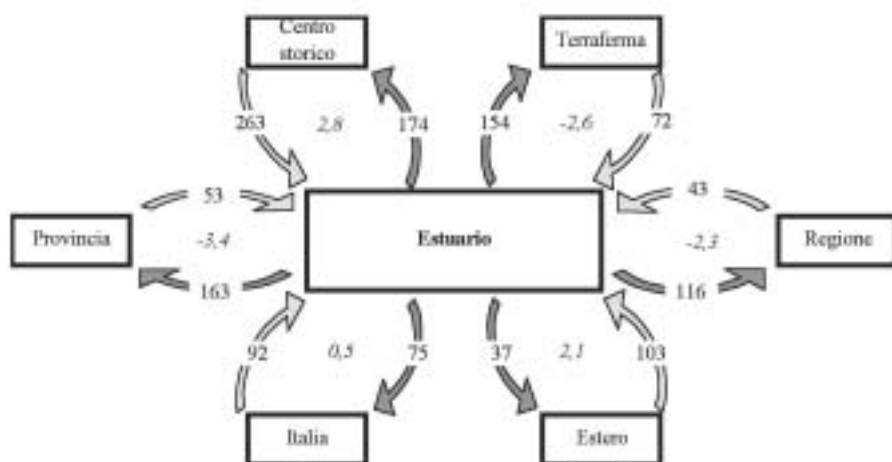
Graf. 1 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Centro storico



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

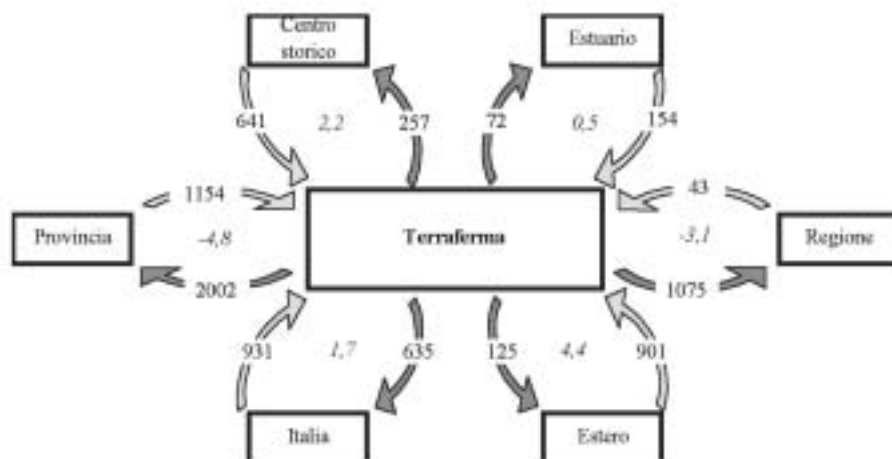
Graf. 2 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Estuario



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

Graf. 3 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Terraferma



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

2. Il mercato abitativo

2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo

All'interno del territorio comunale, complessivamente, il numero di utenze (attive e cessate) servite da Enel e Vesta pari a oltre 140 mila; di queste il 58,9% localizzato in terraferma, il 29,5% nel centro storico, e il 11,5% nell'estuario.

L'analisi dei modi d'uso del patrimonio abitativo condotta attraverso l'elaborazione dei dati messi a disposizione dai fornitori dei servizi a rete (Enel e Vesta)³ restituisce un quadro dove si evidenzia, come negli anni scorsi, il continuo incremento delle abitazioni utilizzate, e contemporaneamente l'aumento della quota di quelle utilizzate in modo saltuario e temporaneo. Nel 2002 le abitazioni che in base ai consumi si possono definire *occupate continuativamente* sono 129.243, pari al 91,9% delle abitazioni totali (occupate e non), ma la situazione si presenta diversificata nelle tre aree del comune: in terraferma si registra la quota più consistente di abitazioni occupate stabilmente (93,9%), e nel centro storico la quota più bassa (87,9%).

La quota di abitazioni che rientra in un modello di utilizzo *normale* dell'abitazione - cioè caratterizzato da un consumo almeno pari alla media (di 300 Kw/anno) - comprende sia le

utenze intestate ai residenti (80,4% del totale), sia quelle intestate a non residenti (11,5%). Le abitazioni occupate stabilmente da non residenti sono particolarmente consistenti in centro storico dove rappresentano il 18,5% del totale, contro il 7,5% in terraferma.

Le abitazioni a bassi consumi, rappresentate da quelle utenze che utilizzano meno di 300 kw all'anno, sono oltre 4.500, ripartite tra residenti e non residenti. Per quanto riguarda le utenze intestate a non residenti, si tratta sicuramente di una quota dello stock abitativo che possiamo definire *secondo case*. Ne è una conferma il fatto che la consistenza delle unità abitative con bassi consumi, intestate a non residenti, nel centro storico pari al 3,1% (corrispondente ad un valore assoluto di 1.296 unità) mentre nella terraferma rappresenta appena lo 0,7%.

I bassi consumi riferiti ad abitazioni occupate da cittadini residenti sono invece il risultato di un doppio fenomeno, i cui fattori non sono

³ La ripartizione dei consumi forniti dall'Enel permette di dividere il patrimonio abitativo tra abitazioni occupate continuativamente (consumi normali) e abitazioni a bassi consumi (inferiori a 300 kw/anno). I dati forniti da Vesta sono utilizzati per valutare le abitazioni vuote attraverso le utenze cessate per periodo di disattivazione.

Tab. 3 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia nel 2002 (valori assoluti)

	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali*)	36.620	14.929	77.694	129.243
- di cui residenti	28.899	12.707	71.504	113.110
- di cui non residenti	7.721	2.222	6.190	16.133
Abitazioni occupate a bassi consumi*	2.210	561	1.782	4.553
- di cui residenti	914	243	1.182	2.339
- di cui non residenti	1.296	318	600	2.214
Abitazioni non occupate	2.822	727	3.308	6.857
- con utenze disattivate da meno di 5 anni	1.257	201	1.314	2.772
- con utenze disattivate da più di 5 anni	1.565	526	1.994	4.085
Totale	41.652	16.217	82.784	140.653

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

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

Tab. 4 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia nel 2002 (valori percentuali)

	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale
Abitazioni occupate continuativamente (con consumi normali*)	87,9	92,1	93,9	91,9
- di cui residenti	69,4	78,4	86,4	80,4
- di cui non residenti	18,5	13,7	7,5	11,5
Abitazioni occupate a bassi consumi*	5,3	3,5	2,2	3,2
- di cui residenti	2,2	1,5	1,4	1,7
- di cui non residenti	3,1	2,0	0,7	1,6
Abitazioni non occupate	6,8	4,5	4,0	4,9
- con utenze disattivate da meno di 5 anni	3,0	1,2	1,6	2,0
- con utenze disattivate da più di 5 anni	3,8	3,2	2,4	2,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

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

distinguibili: i ridotti consumi per motivi economici, e i ridotti consumi dovuti ad un utilizzo non intenso dell'abitazione (attribuibile ad esempio a motivi di lavoro). Anche questo indicatore risulta più consistente in termini relativi nella città storica rispetto alla terraferma. Sull'insieme delle oltre 140 mila abitazioni, il 95,1% risulta con utenze attive, e il 4,9% con utenze non attive (abitazioni vuote). In termini percentuali la consistenza delle abitazioni vuote (e in particolare quella relativa alle utenze disattivate da più di 5 anni) risulta maggiore in centro storico (6,8%) che in terraferma (4,0%). Anche la distribuzione delle utenze attive conferma la peculiarità del centro storico veneziano: infatti mentre in terraferma la quota di contratti intestati a non residenti risulta inferiore al 10% del totale, e nell'estuario il suo peso si aggira attorno al 16,4%, in centro storico quasi un quarto delle abitazioni (il 23,2%, corrispondente a 9 mila unità) risulta occupato più o meno stabilmente da cittadini non residenti.

Questo fenomeno, al di là della sua rilevanza assoluta e relativa, dovrà essere più puntualmente analizzato al fine di comprendere

quali siano e quale peso assumano i diversi comparti che compongono questa quota dello stock residenziale: seconde case, uso stabile di non residenti per lavoro e studio, uso diverso da quello abitativo.

Un confronto con i dati del 2001 evidenzia che:

- a livello comunale si assiste ad un aumento complessivo delle utenze, sia attive che non attive (rispettivamente +1,9% e +2%);
- nell'estuario e nella terraferma le utenze non attive aumentano percentualmente in misura maggiore rispetto a quelle attive;
- nel centro storico, come già emerso negli anni più recenti, si verifica un decremento delle abitazioni non occupate, indice di una forte pressione ad un utilizzo intensivo del patrimonio;
- le abitazioni occupate da cittadini non residenti aumentano a livello comunale di quasi il 10%, e in ragione del diverso peso assunto nelle singole zone (il 23,2% del centro storico, contro il 8,5% della terraferma) presentano rispetto al 2001 un incremento più elevato in terraferma (+17%) che nel centro storico (+5%) e nelle isole (+8,5%).

Tab. 5 - Consistenza delle utenze nel 2002 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	38.830	93,2	15.490	95,5	79.476	96,0	133.796	95,1
Utenze non attive	2.822	6,8	727	4,5	3.308	4,0	6.857	4,9
Totale	41.652	100,0	16.217	100,0	82.784	100,0	140.653	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 6 - Consistenza delle utenze per tipologia di abitanti nel 2002 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini residenti	29.813	76,8	12.950	83,6	72.686	91,5	115.449	86,3
Abitazioni occupate da cittadini non residenti	9.017	23,2	2.540	16,4	6.790	8,5	18.347	13,7
Totale	38.830	100,0	15.490	100,0	79.476	100,0	133.796	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 7 - Variazione delle utenze 2001/2002 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	+470	+1,2	+210	+1,4	+1.766	+2,3	+2.446	+1,9
Utenze non attive	-38	-1,3	+37	+5,4	+138	+4,4	+137	+2,0
Totale	+432	+1,0	+247	+1,5	+1.904	+2,4	+2.583	+1,9

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 8 - Variazioni delle utenze per tipologia di abitante 2001/2002 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini residenti	+43	+0,1	+10	+0,1	+776	+1,1	+829	+0,7
Abitazioni occupate da cittadini non residenti	+427	+5,0	+200	+8,5	+990	+17,0	+1.617	+9,7
Totale	+470	+1,2	+210	+1,4	+1.766	+2,3	+2.446	+1,9

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

2.2. Il mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare veneziano si concentra sulle principali caratteristiche e sulle dinamiche del segmento residenziale nel centro storico e nella terraferma, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- l'aspetto quantitativo, relativamente al volume dei contratti di locazione e di compravendite effettuati nel corso del 2002;
- i valori orientativi di mercato e di locazione degli immobili forniti dalle fonti ufficiali;
- il mercato delle locazioni a canone concordato, ovvero gestite secondo le modalità introdotte con la legge 431 del 1998.

2.2.1. L'analisi delle quantità

Il volume degli scambi relativi alle compravendite e alle locazioni, e il rapporto tra le quantità scambiate a livello comunale, provinciale e regionale il primo aspetto oggetto di analisi. I dati sul volume dei contratti di compravendite e di locazione fanno riferimento all'unica banca dati attualmente disponibile, rappresentata dall'ufficio Centrale di Statistica del Ministero degli Interni, che rileva il numero di contratti di compravendite e di locazione degli alloggi in tutto il territorio nazionale, e fornisce i dati aggregati articolati per città capoluogo di provincia, comuni della provincia e regione. Tuttavia, l'impiego della fonte presenta due elementi di problematicità che suggeriscono cautela nell'interpretazione dei dati: le rilevazioni considerano il comune di Venezia nella sua totalità, senza distinguere i dati riferiti al centro storico da quelli della terraferma; inoltre la fonte non garantisce il puntuale monitoraggio delle transazioni poiché le informazioni di base sono desunte dalle comunicazioni dei commissariati di polizia, che ricevono in modo non sistematico le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendite dei singoli alloggi. Nel corso del 2002, il numero delle compravendite censite nel Comune di Venezia sono complessivamente 5.059 con una crescita del 3% rispetto al 2001. Ad esclusione del 2001, in cui sono stati compravenduti 4.900 alloggi, si evidenzia una sostanziale stabilità degli scambi che dal 1997 si

attestano intorno alle 5.200 unità.

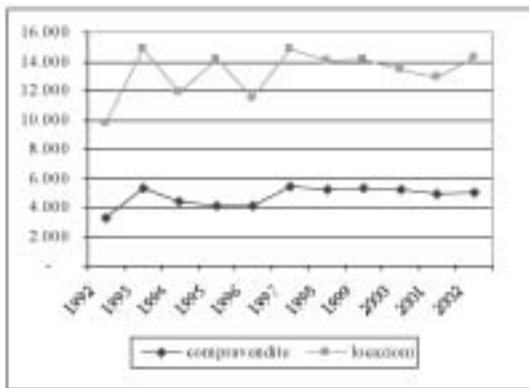
Un confronto con le indicazioni di carattere qualitativo fornite da Nomisma nella pubblicazione Osservatorio Immobiliare, conferma la sostanziale correttezza delle dinamiche desunte attraverso i dati forniti dal Ministero degli Interni. In particolare, sulla base delle interviste effettuate da Nomisma ai referenti locali, si evidenzia un mercato caratterizzato da stabilità nel numero di compravendite in ragione della limitata offerta di alloggi, e a fronte di un aumento della domanda. Un confronto tra le quantità scambiate in ambito comunale con quelle avvenute entro la provincia e la regione, evidenzia che le compravendite registrate nel comune di Venezia rappresentano circa un terzo degli scambi complessivamente registrati nella provincia, e circa il 7% del volume di scambi regionale. L'analisi comparata tra i capoluoghi di provincia veneti evidenzia come le città capoluogo più dinamiche siano rispettivamente Verona, Venezia e Padova. Per quanto concerne il mercato delle locazioni, i contratti censiti dal Ministero degli Interni sono complessivamente 9.176. Si evidenzia quindi una ripresa del mercato locativo residenziale che, dopo un periodo caratterizzato da un trend decrescente, registra una crescita del 14% circa rispetto all'anno precedente. La comparazione del mercato locativo di Venezia con quello della provincia e dell'intera regione fornisce ulteriori indicazioni. La metà dei contratti di locazione registrati nei comuni della provincia riguardano immobili localizzati nel comune capoluogo i quali, a loro volta, rappresentano circa il 10% degli scambi avvenuti nell'intera regione. Analogamente a quanto rilevato per il mercato delle compravendite, anche nel mercato della locazione le città più dinamiche sono rappresentate dalle città di Verona (9.385 contratti) e Venezia (9.176 contratti) assieme a Padova (4.979 contratti). Tale riscontro suggerisce che la dinamicità del mercato della locazione sia condizionata non solo da segmenti di mercato *tradizionale*, ma anche da segmenti della domanda di residenza temporanea. Le città in cui si registrano il maggior numero di scambi rappresentano infatti i poli universitari di maggiore rilievo in ambito regionale, oltre ad essere le città caratterizzate dalla maggiore domanda di tipo turistico.

Tab. 9 - Numero di contratti di compravendite e locazione censiti nel 2002 nel Veneto

Province	Compravendite			Locazioni		
	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale
Belluno	730	4.002	4.732	1.020	6.047	7.067
Padova	3.927	8.652	12.579	4.979	4.664	9.643
Rovigo	1.164	3.576	4.740	1.321	2.932	4.253
Treviso	1.328	6.504	7.832	2.359	11.632	13.991
Venezia	5.059	9.291	14.350	9.176	9.130	18.306
Verona	6.421	11.924	18.345	9.385	13.681	23.066
Vicenza	2.651	8.928	11.579	4.930	13.158	18.088
Totale contratti	21.280	52.877	74.157	33.170	61.244	94.414

Fonte: elaborazione su dati Ministero degli Interni

Graf. 4 - Andamento del numero di contratti di compravendita e locazione a Venezia dal 1992 al 2002



Fonte: elaborazione su dati del Ministero degli Interni

2.2.2. I valori immobiliari. L'analisi delle dinamiche del mercato ed i valori orientativi

L'indagine sui valori relativi alle compravendite e alle locazioni nel settore residenziale si fonda sull'elaborazione dei dati forniti dalle fonti ufficiali rappresentate da centri di ricerca o da società private che raccolgono ed elaborano i dati del mercato immobiliare in pubblicazioni a diffusione nazionale.

L'analisi si basa sui dati riportati dalle principali fonti che analizzano il mercato immobiliare veneziano:

- ¥ il Consulente Immobiliare, rivista de Il Sole 24 Ore, che pubblica con cadenza semestrale le quotazioni medie degli immobili in funzione di diversi segmenti di mercato;
- ¥ l'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, che pubblica ogni quadrimestre numerosi indicatori di carattere economico relativi ai principali segmenti di mercato;
- ¥ l'Osservatorio Immobiliare a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip), che riporta semestralmente i valori massimi e minimi relativi al mercato della residenza per la maggior parte dei capoluoghi di provincia;
- ¥ il periodico del gruppo Gabetti operatori immobiliari, Gabetti Agency, che riporta valori, indicatori di andamento e previsioni relative ai mercati immobiliari entro cui operano gli operatori Gabetti.

L'analisi comparata delle indicazioni fornite da questi soggetti consente di elaborare un quadro dei valori immobiliari di carattere orientativo, ma caratterizzato da una certa autorevolezza.

Inoltre, se le prime due fonti (Consulente Immobiliare e Nomisma), già ampiamente riconosciute ed accreditate, scontano una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale, l'Osservatorio elaborato da Fiaip e la pubblicazione di Gabetti forniscono una buona articolazione territoriale dei valori scontando, tuttavia, una minore

indipendenza poiché i dati provengono dagli operatori associati ai due soggetti.

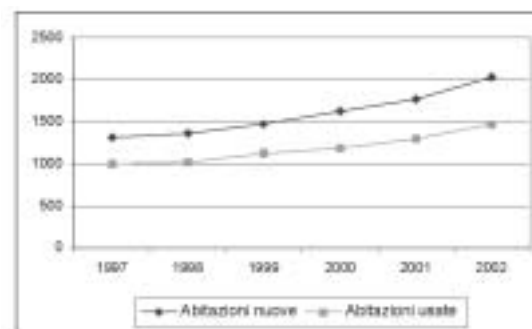
L'analisi del trend dei valori

L'andamento del mercato immobiliare sotto il profilo dei valori viene analizzato con riferimento alla serie storica delle quotazioni costruita a partire dagli indici sintetici riportati da Nomisma. Si tratta di un indicatore economico che fornisce un valore medio per gli immobili localizzati nel centro storico e nella terraferma.

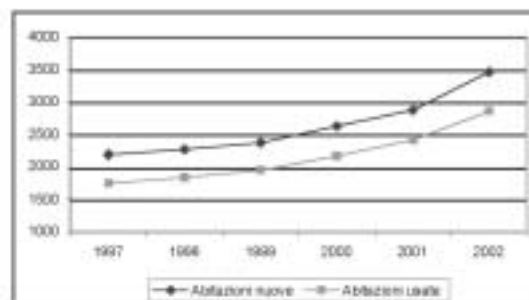
L'elaborazione dei dati relativi al periodo compreso tra 1997 e il 2002 evidenzia un trend in crescita. In particolare, tra il 1997 e il 1999, le abitazioni nuove ed usate del centro storico presentano un tasso di crescita che si attesta rispettivamente intorno al 4% e al 6%. Nel periodo successivo (1999-2001), i valori sono aumentati mediamente del 10% annuo, sia per le abitazioni nuove che per quelle usate; infine, un picco di crescita dei valori pari al 20% circa caratterizza il periodo compreso tra il 2001 e il 2002. Un andamento analogo, anche se con un incremento percentuale meno accentuato, si registra anche nel periodo 2001-2002 per quanto concerne entrambe le tipologie abitative della terraferma.

Graf. 5 - Il trend dei valori di mercato dal 1997 al 2002 nel centro storico e nella terraferma

Centro storico



Terraferma



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

L'analisi delle fonti ufficiali

Consulente Immobiliare. Il Consulente Immobiliare riporta le quotazioni per il territorio comunale con riferimento alla ripartizione Venezia (centro storico) e Mestre (terraferma). Una successiva articolazione fa riferimento alla tradizionale tripartizione territoriale in centro, semicentro e periferia. Va evidenziato che l'isola del Lido compresa tra le zone semicentrali della città di Venezia.

Sotto il profilo degli immobili di riferimento, i valori del centro storico si riferiscono ad abitazioni caratterizzate da due livelli manutentivi: i manufatti nuovi o ristrutturati e quelli usati, mentre le quotazioni di Mestre riguardano solo gli immobili nuovi. La diversa articolazione dei dati limita il confronto tra le due realtà territoriali, che può essere effettuata solo tra immobili nuovi o restaurati, evidenziando una sensibile variazione delle quotazioni tra centro storico e terraferma laddove gli scarti maggiori si registrano nelle aree centrali (circa 50%) e semicentrali (circa 45%).

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, la fonte riporta i canoni annui e parametrici di locazione riferiti ad una precisa tipologia immobiliare: un alloggio libero di superficie compresa tra 60 e 120 mq, non nuovo ma in un buono stato di manutenzione, e dotato di tutti i servizi localmente in uso.

Per quanto concerne gli immobili localizzati nelle aree centrali, il canone si attesta a 190 euro/mq commerciale per anno, per diminuire di circa il 20% nelle aree semiperiferiche fino a valori di 120 euro/mq commerciale per anno nelle zone più marginali del centro storico. I canoni annui di locazione riferiti alla terraferma si caratterizzano per valori più

contenuti rispetto al centro storico, attestandosi a 130 euro/mq commerciale nelle aree centrali, fino a valori di 96 euro/mq commerciale per quelle periferiche.

I canoni forniti da Consulente Immobiliare consentono di stimare il canone di locazione medio mensile per un alloggio libero di circa 80 mq; in funzione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica il canone si attesta rispettivamente a circa 1.270, 1.000 e 800 euro al mese. Per quanto riguarda un immobile dalle medesime caratteristiche e localizzato nella terraferma, i valori locativi sono compresi tra 870 e 800 euro circa al mese nelle aree centrali e semicentrali, mentre la localizzazione periferica determina una diminuzione del valore locativo a 640 euro al mese.

Nomisma. L'Osservatorio Immobiliare di Nomisma restituisce i valori del mercato veneziano suddividendo il territorio comunale in due ambiti territoriali: il centro storico e la terraferma. Tali ambiti vengono ulteriormente articolati in zone di pregio, centro, semicentro e periferia. I dati elaborati si riferiscono ad immobili residenziali caratterizzati da tre livelli manutentivi: abitazioni nuove o ristrutturate, abitazioni usate abitabili, e abitazioni da ristrutturare completamente.

Relativamente al mercato delle locazioni, la fonte ripropone la medesima articolazione territoriale riferendosi ad alloggi usati nel libero mercato.

A partire dai valori riportati da Nomisma, il canone medio di locazione per un alloggio di 80 mq nel centro storico compreso tra 1.560 euro al mese - nelle aree di maggiore pregio - e 730 euro al mese - nelle aree più marginali. Lo scarto in valore assoluto tra i canoni si attesta ad

Tab. 10 - Le quotazioni riportate da Consulente Immobiliare (euro/mq commerciale)

	Centro storico	Terraferma	Variazione% (centro storico/terraferma)
<i>Abitazioni nuove e ristrutturate</i>			
Centro	5.500	2.800	49
Semicentro	3.200	1.800	44
Periferia	2.200	1.600	27
<i>Abitazioni recenti</i>			
Centro	4.000	nd	nd
Semicentro	2.500	nd	nd
Periferia	1.700	nd	nd

Fonte: Consulente Immobiliare su dati del secondo semestre 2002

Tab. 11 - I canoni di locazione riportati da Consulente Immobiliare

	Euro/mq/ anno	Centro storico Euro/mese (alloggio di 80 mq)	Euro/mq/ anno	Terraferma Euro/mese (alloggio di 80 mq)	Variazione% (centro storico/ terraferma)
Centro	190	1.267	130	867	32
Semicentro	150	1.000	120	800	20
Periferia	120	800	96	640	20

Fonte: Consulente Immobiliare su dati secondo semestre 2002

Tab. 12 - Le quotazioni riportate da Nomisma (euro/mq commerciale)

	Centro storico	Terraferma	Variazione % (centro storico/terraferma)
<i>Case nuove o ristrutturate</i>			
Zone di pregio	5.830	2.867	51
Centro	4.717	2.562	46
Semicentro	3.529	2.110	40
Periferia	2.833	1.749	38
<i>Case in buono stato/abitabili</i>			
Zone di pregio	4.750	2.028	57
Centro	3.910	1.839	53
Semicentro	3.012	1.559	48
Periferia	2.294	1.260	45
<i>Case da ristrutturare</i>			
Zone di pregio	3.962	1.550	61
Centro	3.143	1.514	52
Semicentro	2.388	1.184	50
Periferia	1.796	974	46

Fonte: elaborazione su dati Nomisma secondo semestre 2002

Tab. 13 - I canoni di locazione riportati da Nomisma

	Euro/mq/ anno	Centro storico Euro/mese (alloggio di 80 mq)	Euro/mq/ anno	Terraferma Euro/mese (alloggio di 80 mq)	Variazione% (centro storico/ terraferma)
Zone di pregio	234	1.560	104	693	56
Centro	179	1.193	95	633	47
Semicentro	135	900	80	533	41
Periferia	109	727	70	467	36

Fonte: elaborazione su dati Nomisma secondo semestre 2002

oltre 800 euro per mese, ed evidenzia il diverso apprezzamento degli alloggi nel mercato del centro storico. Tale fenomeno si riscontra anche negli alloggi della terraferma dove i canoni per un alloggio di 80 mq sono più contenuti, e compresi tra 690 e 470 euro al mese, con una variazione di circa 230 euro in funzione della localizzazione.

Fiaip. L'Osservatorio Immobiliare prodotto dalla Fiaip si distingue dalle fonti precedentemente analizzate per la dettagliata articolazione del territorio. Infatti, oltre a riportare la tradizionale suddivisione del territorio comunale in centro storico e terraferma, le quotazioni fanno riferimento ai sestieri per quanto riguarda il centro storico, e ai quartieri per quanto concerne la terraferma. In analogia alle altre fonti, anche Fiaip registra i valori in funzione di tre gradi di manutenzione dell'immobile: abitazioni nuove, abitazioni usate ed abitazioni da ristrutturare.

I dati riportati si riferiscono esclusivamente al mercato delle compravendite, in quanto la fonte non rileva i canoni di locazione. Inoltre, necessario precisare che, mentre i valori del centro storico sono omogenei a quelli analizzati in precedenza, e si riferiscono al secondo semestre del 2002, quelli della terraferma si riferiscono al primo semestre del 2002 poiché la fonte non fornisce valori più aggiornati.

I dati dell'Osservatorio Fiaip consentono di

costruire una mappa dei valori caratterizzata da maggiore aderenza alle specificità locali anche se il trattamento per sestieri non è in grado di cogliere le dinamiche e gli apprezzamenti della domanda e dell'offerta in funzione di determinate aree che caratterizzano sestieri quali Dorsoduro, Cannaregio e Castello.

Per quanto riguarda le abitazioni nuove o ristrutturate, le zone di maggiore pregio del centro storico sono localizzate nei sestieri di San Marco, Dorsoduro e San Polo, con valori compresi tra 5.200 e 4.600 euro/mq commerciale. Valori di poco inferiori, stimati in 4.100 euro/mq commerciale, si registrano per le abitazioni di Santa Croce, sestiere caratterizzato un crescente apprezzamento in ragione della buona accessibilità ai servizi e alla terraferma. I sestieri di Castello, Cannaregio e la zona centrale dell'isola del Lido presentano valori simili e compresi tra 3.550 e 3.450 euro/mq commerciale. Merita tuttavia ricordare che i valori medi riportati da Fiaip per i due sestieri non riflettono i diversi livelli di apprezzamento attribuiti dal mercato alle diverse aree comprese nei sestieri citati.

Infine, i valori più contenuti caratterizzano l'isola della Giudecca e Sant'Elena (3.250 euro/mq commerciale) mentre l'ambito che sembra ricevere un minor apprezzamento dal mercato è la zona periferica del Lido (2.500 euro/mq commerciale).

Le quotazioni degli immobili usati ed in buono

stato forniscono un quadro meno articolato: i valori più elevati, pari a circa 3.500 euro/mq commerciale, sono rilevati nei sestieri di tradizionale pregio (San Marco e Dorsoduro). I sestieri che rappresentano le nuove centralità della città e caratterizzati da buona accessibilità (San Polo e Santa Croce) si distinguono per valori superiori a 3.000 euro/mq commerciale mentre valori più modesti — circa 2.800 euro/mq commerciale — accomunano tutte le altre aree (Cannaregio, Castello, Giudecca e Sant'Elena). Merita evidenziare che anche per questa tipologia di immobili i valori più contenuti sono segnalati nelle aree più periferiche del Lido. I dati relativi al mercato immobiliare della terraferma, pur scontando un riferimento temporale diverso da quelli del centro storico (il primo semestre 2002 anziché il secondo), consentono l'individuazione di mappe di valori più precise sotto il profilo geografico rispetto alle fonti riportate in precedenza. La zona considerata di maggior pregio San Lorenzo che presenta, nel caso delle abitazioni nuove, quotazioni superiori rispetto ad altri ambiti (3.550 euro/mq commerciale). Più contenute le quotazioni relative al primo tratto

di via Miranese e alla zona Carpenedo - Bissuola che si attestano a 2.500 euro/mq commerciale, mentre valori intorno a 2.000 euro/mq commerciale caratterizzano Gazzera, Via Piave, Viale San Marco, Favaro e Campalto. Merita evidenziare che, salvo alcune eccezioni (via Miranese, Via Piave e Viale San Marco), il segmento delle abitazioni usate segue un'analoga articolazione sebbene con minore scostamento nei valori.

Un minor apprezzamento per le abitazioni nuove si riscontra per le aree del Terraglio, Tessera, Zelarino, Bissuola e Corso del Popolo dove i valori di mercato subiscono una diminuzione attestandosi tra i 1.675 euro/mq commerciale e i 1.600 euro/mq commerciale circa.

Tra le aree di minore pregio sono segnalate quelle attorno alla seconda parte di via Miranese, a Marghera e in Via Pertini con valori intorno a 1.400 euro/mq commerciale, e a Chirignago, Trivignano e Cipressina con valori compresi tra 1.380 euro/mq commerciale e 1.190 euro/mq commerciale.

Merita evidenziare che, nelle localizzazioni periferiche, il mercato delle abitazioni usate presenta una minore articolazione sia sotto il

Tab. 14 - Le quotazioni riportate da Fiaip per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Case nuove o ristrutturate	Case in buono stato abitabili	Case da ristrutturare
Cannaregio	3.550	2.800	2.150
Castello	3.550	2.800	2.150
Santa Croce	4.100	3.350	2.800
Dorsoduro	5.050	3.500	2.800
San Polo	4.600	3.150	2.800
Giudecca	3.250	2.850	2.000
Sant'Elena	3.250	2.850	2.000
Lido di Venezia centro	3.450	2.500	2.100
Lido di Venezia periferia	2.500	2.250	1.925
San Marco	5.200	3.550	2.650

Fonte: elaborazione su dati Fiaip secondo semestre 2002

Tab. 15 - Le quotazioni riportate da Fiaip per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Case nuove o ristrutturate	Case in buono stato abitabili	Case da ristrutturare
San Lorenzo centro	3.550	2.050	1.400
Miranese I	2.510	2.240	1.690
Carpenedo Bissuola	2.455	1.705	1.150
Gazzera	2.175	1.350	1.100
Via Piave	2.155	1.925	1.420
Favaro	2.100	1.375	1.125
Via San Marco	1.950	1.740	1.320
Campalto	1.875	1.350	1.150
Terraglio	1.675	1.425	1.150
Tessera	1.675	1.275	950
Zelarino	1.650	1.275	950
Bissuola	1.645	1.470	1.110
Corso del Popolo	1.595	1.420	1.075
Miranese II	1.440	1.285	970
Marghera	1.425	1.150	925
Pertini	1.420	1.265	955
Chirignago	1.375	1.347	1.115
Trivignano	1.200	1.065	805
Cipressina	1.185	1.055	800

Fonte: elaborazione su dati Fiaip secondo semestre 2002

profilo geografico che per quanto riguarda i valori. Infatti, ad eccezione di aree particolarmente poco apprezzate, il resto delle località presenta valori compresi tra 1.350 euro/mq commerciale e 1.000 euro/mq commerciale circa.

Gabetti Agency. La pubblicazione curata da Gabetti propone una buona articolazione territoriale del centro storico e del Lido, prendendo a riferimento, oltre ai sestieri, precise zone della città. Tra gli elementi di debolezza della fonte, la mancanza di quotazioni per quanto riguarda la Giudecca e Sant'Elena nel centro storico e per l'intera terraferma, oltre all'assenza di dati relativi al mercato delle locazioni.

Le categorie di immobili assunte a riferimento sono: immobili nuovi o restaurati (con un età massima di 10 anni), immobili recenti (al massimo di 30 anni) e immobili vecchi (con oltre 30 anni di vetustà).

Dai dati riportati dalla fonte emerge che l'intero sestiere di San Marco, le zone prossime a Campo San Polo e al Campo dei Frari e l'area tradizionalmente di pregio di Dorsoduro -

compresa tra la Salute e Campo Santa Margherita — sono considerate zone di particolare pregio del centro storico registrando i valori di mercato più elevati compresi tra 4.700 e 3.900 euro/mq commerciale.

Valori inferiori, ma comunque superiori a 3.000 euro/mq commerciale, si segnalano per le aree più pregiate di Cannaregio, Castello, Santa Croce e il centro del Lido.

La terza fascia di valori, compresi tra 2.840 e 3.000 euro/mq commerciale corrisponde alle aree più decentrate di Dorsoduro (Santa Marta), di Cannaregio e di Castello.

Un'analoga ripartizione emerge dall'analisi delle quotazioni degli immobili recenti o vecchi.

Grazie all'esauritiva articolazione territoriale proposta da Gabetti Agency, è possibile individuare con maggiore precisione i sottomercati che caratterizzano il mercato immobiliare veneziano e specificare i diversi gradi di apprezzamento della domanda in funzione della presenza di una maggiore quantità dei servizi, della vicinanza a zone tradizionalmente di prestigio e della prossimità con i luoghi dell'accessibilità via gomma e ferro.

Tab. 16 - Le quotazioni riportate da Gabetti per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o restaurate max 10 anni	Abitazioni recenti max 30 anni	Abitazioni vecchie oltre 30 anni
Dorsoduro			
Salute/Accademia	4.650	4.130	3.100
Toletta/Santa Margherita	3.875	3.100	2.840
San Basilio	3.100	2.840	2.480
Santa Marta	2.840	2.480	2.270
Santa Croce			
Piazzale Roma	3.360	2.840	2.580
Riva Di Biasio	3.000	3.100	2.480
Cannaregio			
Ponte Delle Guglie	3.360	2.840	2.320
Misericordia	3.000	2.580	2.070
Sant'Alvise	2.840	2.480	1.970
Santi Apostoli	3.510	3.000	2.430
Castello			
Santa Maria Formosa	3.510	3.100	2.690
San Giovanni e Paolo	3.200	2.840	2.330
S.F. Della Vigna	2.840	2.590	2.170
Arsenale	3.200	2.840	2.330
Via Garibaldi	2.840	2.480	2.070
Giardini/Biennale	3.100	2.840	2.170
San Marco			
Santo Stefano	4.650	4.130	3.000
Calle XXII Marzo	4.390	4.030	3.100
Mercerie	4.130	3.880	2.950
Fenice	4.130	3.880	2.840
San Polo			
Campo San Polo	3.880	3.620	2.840
Frari	3.620	3.360	2.690
Rialto	3.880	3.510	2.840
Lido			
S. Maria Elisabetta	3.100	2.840	2.320
San Nicol	2.580	2.320	1.810

Fonte: elaborazioni su dati Gabetti Agency su dati anno 2002

Una sintesi delle fonti ufficiali. L'analisi dei dati riportati dalle fonti ufficiali consente di costruire un quadro generale della mappa dei valori per il mercato nel corso del 2002. Le specifiche caratteristiche delle fonti impiegate, le classificazioni di tipo posizionale, caratterizzate da diversi livelli di dettaglio, la condizione manutentiva e la vetustà dell'immobile di riferimento, producono rilevanti implicazioni nell'elaborazione del quadro di sintesi. Inoltre, i dati riportati dalle fonti e analizzati precedentemente fanno riferimento a dati di tipo diverso. Per quanto riguarda Fiaip e Gabetti, i dati sono desunti da prezzi effettivi comunicati dalle agenzie accreditate, mentre Consulente immobiliare e in particolare Nomisma affiancano ai prezzi medi anche valori di tipo previsivo ottenuti tramite sondaggi e questionari somministrati ad operatori del settore. Per queste ragioni, il confronto tra Consulente Immobiliare e Nomisma risulta più immediato rispetto a quello con le altre due fonti, anche alla luce dell'analoga articolazione territoriale proposta nella classificazione dei valori. La successiva comparazione tra i valori emersi da tale confronto e i dati riportati da Fiaip e Gabetti, apre alla costruzione di un quadro più preciso ma problematico delle geografie immobiliari di riferimento per la città. La prima analisi comparativa riguarda i valori per il centro storico. Per quanto concerne le abitazioni nuove, i dati forniti da Nomisma e Consulente Immobiliare indicano un valore medio di 5.100 euro/mq commerciale, mentre nelle zone di pregio il valore sale a circa 5.800 euro/mq commerciale. Quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare Fiaip conferma questi dati e consente di individuare più puntualmente le aree considerate centrali e di pregio nei sestieri di San Marco (5.200 euro/mq commerciale), Dorsoduro (5.050 euro/mq commerciale) e San Polo (4.600 euro/mq commerciale). Merita evidenziare che fra le aree maggiormente apprezzate è possibile includere anche Santa Croce che presenta valori (4.100 euro/mq commerciale) superiori alle aree classificate semicentrali in ragione della prossimità ai luoghi dell'accessibilità alla terraferma (Stazione ferroviaria e Piazzale Roma). I dati riportati da Gabetti Agency da un lato precisano ulteriormente la geografia delle aree di maggiore pregio, dall'altro propongono quotazioni inferiori rispetto a quelle riportate in precedenza. Infatti, secondo la fonte, i valori massimi - compresi tra 4.000 — 4.700 euro/mq commerciale - sono rilevati in tutto il sestiere di San Marco e a Dorsoduro est, mentre le aree di pregio di San Polo (Campo San Polo e Frari) si attestano su valori di poco inferiori a 4.000 euro/mq commerciale. Per quanto concerne le abitazioni recenti, secondo Nomisma e Consulente Immobiliare,

i valori si attestano a 4.700 euro/mq commerciale nelle zone di pregio per scendere a circa 4.000 euro/mq commerciale nelle zone centrali. Il dato viene confermato dalle quotazioni riportate da Gabetti Agency mentre le rilevazioni di Fiaip si attestano su valori inferiori.

Con riferimento alle aree semicentrali, le quotazioni medie degli immobili nuovi scendono secondo Nomisma e Consulente Immobiliare a circa 3.350 euro/mq per abitazioni nuove e 2.800 euro/mq per le abitazioni usate. La semplificazione territoriale dei dati offerti dalle società di ricerca può essere affinata riprendendo le quotazioni Fiaip e quelle più specifiche di Gabetti.

Cannaregio, Castello e le aree centrali del Lido convergono, secondo Fiaip, verso dati omogenei che si attestano intorno a 3.500 euro/mq commerciale. Il valore, di poco superiore a quello indicato da Nomisma e Consulente Immobiliare, internalizza localizzazioni di diverso pregio entro il medesimo sestiere e individuate da Gabetti. Rialto e S. Maria Formosa si caratterizzano per valori intorno a 3.550 euro/mq commerciale mentre le aree prossime a quelle di pregio di Dorsoduro (San Basilio) e Castello (S. Giovanni e Paolo e Arsenale), le aree caratterizzate da buona localizzazione (Piazzale Roma) e quelle collocate in prossimità di importanti assi della città (Strada Nova, Guglie, Santi Apostoli) si caratterizzano per valori intorno ai 3.200 — 3.300 euro/mq commerciale.

Per quanto riguarda le abitazioni usate, Fiaip e Gabetti propongono un'articolazione dei valori analoga a quella elaborata per le abitazioni nuove e, se Fiaip indica una quotazione convergente a circa 2.800 euro/mq commerciale, Gabetti Agency distingue le aree maggiormente apprezzate (3.100 euro/mq) dagli altri ambiti (2.840 euro/mq commerciale).

Per quanto concerne le aree periferiche, i dati forniti dalle fonti appaiono più discordanti e vanno letti con maggiore cautela e problematicità. Nomisma e Consulente Immobiliare propongono valori medi per le abitazioni nuove compresi tra 2.200 e 2.800 euro/mq commerciale, mentre i valori per le abitazioni usate sono compresi tra 2.300 euro/mq e 1.700 euro/mq commerciale.

Secondo Fiaip, le zone che presentano i valori più contenuti sono ubicate alla Giudecca e Sant'Elena: i valori medi per le nuove abitazioni si attestano intorno a 3.250 euro/mq, mentre il valore per le abitazioni usate scende a 2.850 euro/mq. Solo le aree più periferiche del Lido presentano valori che si allineano con le quotazioni di Nomisma e Consulente Immobiliare.

Merita evidenziare che i dati riportati da Gabetti Agency non forniscono alcuna indicazione riguardo le aree della Giudecca e Sant'Elena, considerate dalle altre fonti come zone

periferiche. La dettagliata geografia dei dati rilevati per , consente di individuare le aree meno apprezzate dalla domanda all'interno dei sestieri, che si possono equiparare alle zone periferiche. Tali aree sono S. Alvise, S. Marta, via Garibaldi, Misericordia, Giardini e San Nicol al Lido, i cui valori — riferiti ad abitazioni nuove - si attestano in un intervallo compreso tra 2.580 e 3.100 euro/mq commerciale.

Per quanto riguarda la terraferma, l'analisi comparativa appare meno articolata di quella effettuata per il centro storico in ragione della modesta base informativa fornita dalle fonti analizzate. In particolare, essa viene condotta basandosi esclusivamente sui dati forniti da Nomisma e Consulente Immobiliare poiché l'ambito territoriale non è stato oggetto di rilevazioni da parte di Fiaip e Gabetti nel secondo semestre 2002.

I valori forniti dalle fonti presentano elementi di problematicità tuttavia, scontando una certa semplificazione, è possibile indicare in circa 2.870 euro/mq commerciale il valore dei segmenti di maggiore pregio della città, in 2.680 euro/mq commerciale il valore di quelle centrali e in 1.955 euro/mq commerciale quelle semicentrali. Il valore degli immobili usati rilevato solo da Nomisma ed è compreso tra 2.030 euro/mq nelle zone di pregio e 1.840 euro/mq nelle zone centrali. A scopo orientativo è possibile affiancare alle precedenti elaborazioni i valori individuati da Fiaip per il primo semestre 2002: San Lorenzo è l'area maggiormente apprezzata mentre di poco inferiori appaiono gli ambiti prossimi all'inizio di via Miranese e di Carpenedo - Bissuola. Sono Gazzera, Via Piave, Favaro, Viale San Marco e Campalto le aree intermedie sotto il profilo dei valori.

Infine, per quanto riguarda gli immobili nuovi nelle aree periferiche, è possibile indicare in 1.680 euro/mq commerciale il valore medio esito dell'analisi delle fonti, mentre gli immobili usati e da ristrutturare si attestano rispettivamente a 1.260 e 980 euro/mq commerciale. Le quotazioni di Fiaip, caratterizzate da valori non dissimili anche se riferite al primo semestre dell'anno, individuando le aree periferiche più apprezzate a Mestre lungo il Terraglio e Corso del Popolo oltre che nelle località di Tessera, Bissuola e Zelarino. Aree meno apprezzate sembrano essere la seconda parte di via Miranese, il quartiere Pertini e Marghera, fino agli ambiti caratterizzati dai valori più modesti e localizzati a Chirignago, Trivignano e Cipressina.

Per ciò che attiene il mercato locativo, l'analisi si basa su dati forniti da Nomisma e Consulente Immobiliare poiché Gabetti e Fiaip non forniscono questa tipologia di valori.

In merito al trattamento dei dati le fonti articolano i valori riferendosi alla tradizionale tripartizione del territorio (centri, semicentri e

periferie), inoltre Nomisma fornisce anche il valore di uno specifico sottomercato, quello delle aree di pregio. A tal proposito è plausibile che Consulente Immobiliare accorpi le zone di pregio con zone considerate centrali fornendo un'indicazione di carattere più generale.

Alla luce delle considerazioni effettuate, una griglia orientativa dei valori di locazione degli immobili liberi, effettuata sulla base dei dati forniti dai due soggetti, individua rispettivamente per le aree centrali, quelle semicentrali e la periferia del centro storico i seguenti valori parametrici: 185, 143 e 115 euro/mq all'anno. Con riferimento alla medesima articolazione spaziale la terraferma presenta valori inferiori e pari a 113, 100 e 83 euro/mq all'anno.

Il sensibile scarto tra i valori di locazione del centro storico e della terraferma conferma il comportamento degli operatori e la tensione presente nel mercato locativo veneziano. La mancanza di accuratezza nel trattamento geografico dei valori, non consente una buona mappatura dei risultati in funzione dell'assetto territoriale di Venezia. Tuttavia, l'elevato scarto che contraddistingue i canoni in funzione della localizzazione nel centro storico e nella terraferma fornisce una misura della peculiarità di specifici segmenti di mercato, quali quello della residenza in locazione nelle aree centrali e semicentrali del centro storico.

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

L'obiettivo della sezione è di individuare alcune caratteristiche relative al mercato delle locazioni a canone concordato con riferimento ai contratti stipulati e in essere nel comune di Venezia secondo le modalità stabilite dalla legge 431/98. Una simile analisi presenta un aspetto problematico legato all'assenza di banche dati o di soggetti che raccolgono in modo sistematico le informazioni relative a questa tipologia di contratti.

Per questa ragione, i dati sono stati reperiti presso un campione di fonti dirette, ovvero 13 soggetti articolati fra associazioni degli inquilini e dei proprietari, che nella maggior parte dei casi hanno aderito all'accordo territoriale, ed enti pubblici o no profit proprietari o gestori di patrimoni immobiliari nel territorio comunale di Venezia.

Le informazioni raccolte si riferiscono al numero di contratti stipulati e in essere nel 2002, ai canoni e alle principali caratteristiche dell'alloggio a cui si riferisce il contratto.

L'indagine ha consentito di censire 368 contratti. Le informazioni sono state fornite da una quota significativa del campione di soggetti selezionati, in particolare:

¥ alcuni soggetti, per ragioni diverse, non hanno stipulato canoni secondo la modalità ex

L. 431/98. Si tratta in particolare di:
Istituzione Elemosiniere, Opera Pia Coletti,
UNIAT e Unione Inquilini;
¥ Confedilizia e Sunia non hanno fornito
indicazioni;
¥ gli altri soggetti (Asppi, Ater, Esu, Groggia,
Ire, Sicut e Uppi) hanno fornito le
informazioni richieste.

Tab. 17 - I soggetti e le informazioni raccolte

Contatti	Numero di casi
Asppi	25
Confedilizia	0
Esu	15
Ater *	12
Groggia	1
Ire	134
IVSSP (ex Istituzione Elemosiniere)	0
Opera Pia Istituti Riuniti	0
Sicut	63
Sunia	0
Uniat	2
Unione Inquilini	0
Uppi	116
Totale	368

* La durata dei canoni stipulati sia 3+2 che 4+4

Una prima indicazione di carattere generale riguarda l'anno in cui sono stati stipulati i contratti. Pi della met del campione raccolto, precisamente il 59%, composto da contratti stipulati prima del 2002, mentre il 14% dei casi rappresenta contratti stipulati nel corso del 2002. Per i contratti residui (il 27% dei casi), non corredati della data di stipula, non possibile argomentare in modo efficace l'effettivo impiego dello strumento nell'anno in esame. La stratificazione territoriale evidenzia che la maggior parte degli alloggi riferiti a contratti stipulati nel corso del 2002 (22 casi) o in un periodo precedente (125 casi) localizzata nel centro storico. Sulla base di tali dati, pure con le cautele che derivano dalla natura del campione, si pu affermare che nel 2002 la modalit del canone concertato sia stata attivata pi frequentemente nel centro storico che nella terraferma, dove si registrano solo 6 casi di nuove stipule e 92 casi di locazione in essere. L'analisi delle caratteristiche localizzative fornisce ulteriori indicazioni. In primo luogo, il campione appare sufficientemente stratificato:

quasi la met del campione (il 47% dei casi) localizzato nel centro storico, e una parte significativa (il 42%) localizzato nella terraferma, mentre sono 40 i casi per i quali non stata fornita alcuna localizzazione.

In particolare, per quanto riguarda il sottocampione del centro storico, la zona che presenta il maggior numero di stipule, quasi il 20%, l'area che gli operatori del mercato immobiliare classificano come periferica e comprende la zona di Giudecca, la parte nord del sestiere di Cannaregio, quella ad ovest di Dorsoduro, Castello e Sant'Elena. Si registra comunque un discreto numero di casi — pari al 18% del campione — anche per i sestieri di San Polo, Santa Croce, Cannaregio e le aree pi pregiate di Castello.

Infine, sono le aree tradizionalmente pi pregiate della citt, San Marco e Dorsoduro est, a presentare il numero di casi minore (7% del campione).

È interessante evidenziare che una simile articolazione si ripropone anche nel sottocampione della terraferma. Il minore numero di casi, pari al 10% del campione, viene registrato nelle aree prossime alla stazione, Corso del Popolo e Carpendo; mentre 58 casi, pari al 16% del campione, si riferiscono alle aree della terraferma esterne al centro.

In sintesi, sotto il profilo localizzativo, l'impiego della modalit del canone concertato appare — tanto nel centro storico quanto nella terraferma — pi frequente nelle aree semicentrali e periferiche mentre nelle aree centrali, tradizionalmente considerate a maggiore tensione abitativa, l'impiego di questo strumento sembra meno frequente. Tuttavia, si tratta di considerazioni che vanno assunte con una certa cautela nella misura in cui non nota la localizzazione di una parte importante del campione (circa il 28%).

Sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche dell'alloggio (rappresentate dalla sua superficie) nel centro storico la classe di maggiore frequenza comprende immobili con superficie compresa tra 60 e 80 mq (75 casi). Classi caratterizzate da un numero abbastanza significativo di alloggi sono anche quelle che comprendono gli immobili con superficie compresa tra 40 e 60 mq e tra 80 e 100 mq. Nettamente inferiori sono gli alloggi di ampia metratura, ovvero con superficie superiore a 100 mq, e di metratura inferiore a 40 mq. Rispetto al

Tab. 18 - La data di stipula dei contratti

	Centro storico	Terraferma	Nd	Totale	%
Contratti in essere nel 2002	125	92	0	217	59
Contratti stipulati nel 2002	22	6	25	53	14
Contratti di cui non si conosce data	25	58	15	98	27
Totale	172	156	40	368	100
Distribuzione percentuale	47	42	11	100	

Tab. 19 - La localizzazione del campione

Zona Omogenea e localizzazione	Numero casi	%
Z.O. 1 S. Marco, Dorsoduro est	27	7
Z.O. 2 S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina	68	18
Z.O. 3 Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole	72	20
Zona omogenea non specificata	5	1
Totale centro storico	172	47
Z.O. 4 Mestre centro	38	10
Z.O. 5 Terraferma (escluso Mestre centro)	58	16
Zona omogenea non specificata	60	16
Totale terraferma	156	42
Dati non disponibili	40	11
Totale campione	368	100

campione analizzato lo scorso anno, si rileva un aumento degli alloggi di dimensioni medio-piccole (40-60 mq) e la contestuale diminuzione di alloggi di grandi dimensioni.

Un diverso orientamento viene rilevato in terraferma. Infatti, le tipologie pi frequentemente locate con canone concordato sembrano essere quelle caratterizzate da una superficie compresa tra gli 80 e 100 mq (oltre un terzo dei casi della terraferma). Tuttavia, le classi degli alloggi di dimensioni comprese tra 60 e 80 mq e tra 100 e 120 mq sono comunque significative.

In sintesi, i dati evidenziano la tendenza - sia nel centro storico che nella terraferma - ad affittare a canone concordato alloggi di medie e grandi dimensioni, e a limitare l'offerta di mono e mini appartamenti.

L'ultimo aspetto oggetto di analisi riguarda i canoni di locazione. Anche in questo caso, i dati sono analizzati con riferimento ai sottomercati della terraferma e del centro storico.

Per quanto riguarda i valori del centro storico, gli aspetti che emergono dall'analisi sono i seguenti.

In primo luogo, gli immobili localizzati nelle aree centrali sono caratterizzati da canoni molto modesti, inferiori ai valori stabili dall'accordo (mediamente pari a 106 euro/mq anno) e molto distanti dai valori di mercato per l'anno in corso (185 euro/mq anno).

Al contrario, nelle aree semicentrali si verifica la corrispondenza tra i valori rilevati e quelli dei canoni all'accordo territoriale, compresi tra i 44 e 96 euro/mq per anno. Solo una quota molto modesta di casi presenta canoni inferiori rispetto alla soglia minima prevista dall'accordo. Va evidenziato che tutti i valori rilevati e riferiti alle aree semicentrali si attestano su livelli nettamente inferiori rispetto ai canoni di mercato rilevati dalle fonti ufficiali che, per le stesse aree, si attestano a 143 euro/mq anno.

Infine, analoghe indicazioni per le aree meno pregiate dove la quasi totalità dei casi in linea con i valori di riferimento dell'accordo territoriale (compresi tra 39 e 83 euro/mq per anno). Pure in questo ambito si evidenzia un marcato divario con i dati di mercato forniti

dalle fonti ufficiali (115 euro/mq per anno).

Per quanto riguarda la terraferma, la sostanziale assenza di dati forniti dalle fonti (6 casi noti su 156 rilevazioni) rende impraticabile l'analisi.

Il quadro di sintesi che emerge dagli esiti del lavoro mostra aspetti positivi ed elementi problematici circa l'esperienza dell'applicazione del canone concordato.

Un primo aspetto riguarda la stratificazione territoriale dei casi rilevati. I dati evidenziano due aspetti, il primo riguarda l'analogo numero di casi rilevati per il centro storico e la terraferma, da cui emerge l'apparente assenza di dominanze territoriali nell'impiego dello strumento. Si tratta comunque di una considerazione da assumere con cautela in ragione delle caratteristiche del campione raccolto.

Il secondo evidenzia un orientamento dell'offerta nel centro storico e in terraferma ad affittare alloggi a canone concordato nelle aree semicentrali e periferiche. Quest'ultimo aspetto appare di particolare interesse e dimostra pratiche di impiego del canone concordato in aree che generalmente risentono in misura minore delle tensioni abitative, in particolare le aree semicentrali e periferiche della terraferma. Gli esiti dell'analisi dei canoni possono fornire, in parte, le ragioni di questi comportamenti. Infatti proprio nelle aree centrali che la distanza fra gli affitti praticati e quelli di mercato pi evidente mentre canoni concordati che pi si allineano con quelli di mercato sono rilevati nelle aree semicentrali e periferiche. Anche in quest caso si tratta di considerazioni che vanno assunte con una certa cautela e richiedono ulteriori approfondimenti, tuttavia forniscono un'indicazione circa il modesto impiego di questo strumento nelle aree dove la tensione abitativa pi evidente.

L'ultimo elemento che emerge correlato alla tipologia degli alloggi. L'analisi ha evidenziato che la maggior parte degli alloggi affittati con la modalit a canone concordato di ampia metratura anche se, in particolare nel centro storico, si riscontra un aumento del numero di stipule che riguardano alloggi di media metratura. Questo dato, evidenziando un'offerta

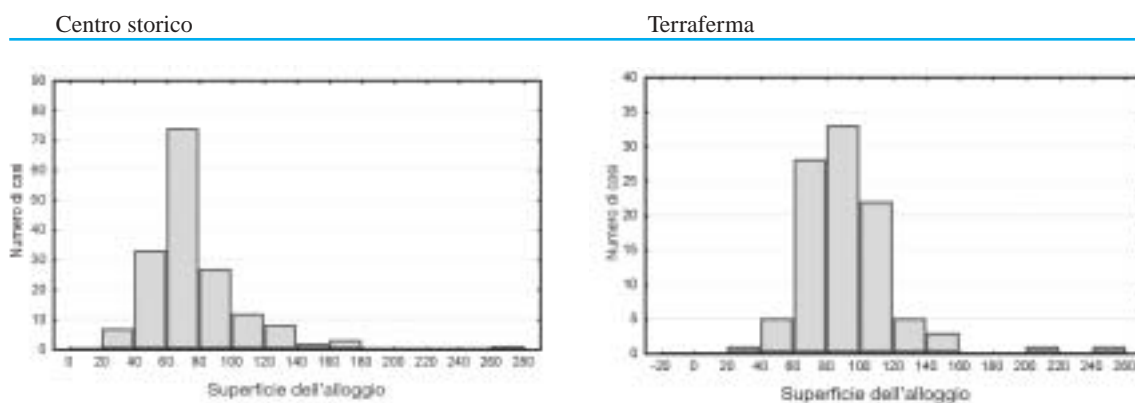
di beni scarsamente coerente alla potenziale domanda (proveniente in prevalenza da giovani coppie, single, anziani ecc.), sottolinea ancora una volta come lo strumento del canone concordato mostri una certa efficacia nelle aree con valori di mercato non eccezionalmente

elevati, mentre nelle aree centrali, e nei confronti delle fasce sociali connotate da maggior disagio abitativo, esso presenti precisi limiti e richieda il supporto di altre politiche di carattere più diretto.

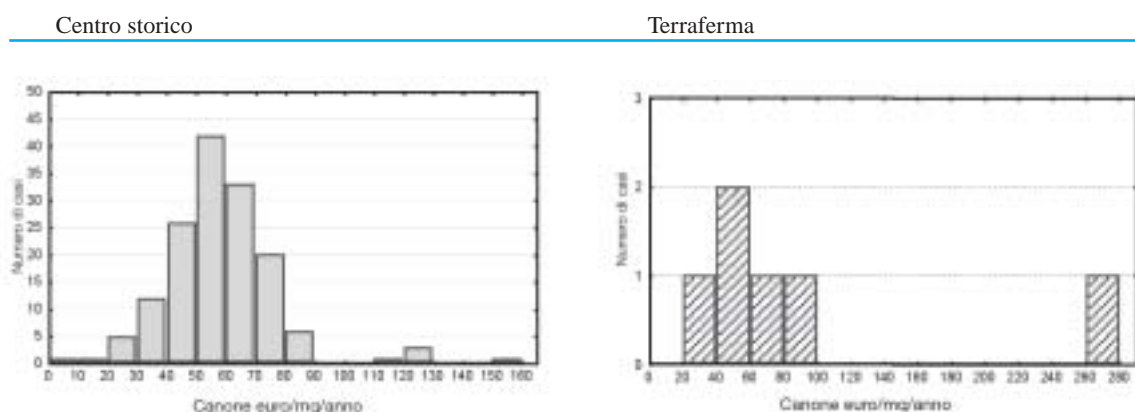
Tab. 20 - Classi di affitto e numero di alloggi in funzione della localizzazione

Affitto (Euro mq/anno)	San Marco, Dorsoduro est	S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud	Cannaregio nord, Dorsoduro ovest	Mestre centro	Terraferma (escluso Mestre centro)
0-20	0	0	1	0	0
20-40	2	5	10	0	0
40-60	8	15	45	2	0
60-80	11	33	9	0	1
80-100	1	2	3	0	0
100-120	0	1	0	0	0
>120	3	1	0	0	1

Graf. 6 - Le caratteristiche del campione: la superficie degli alloggi



Graf. 7 - Le classi di frequenza degli affitti



2.3. Andamento delle procedure di sfratto

L'Osservatorio Casa, grazie alla collaborazione del Tribunale e dell'Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, dal 2000 in grado di fornire dati aggiornati e precisi sull'andamento del fenomeno sfratti nel comune di Venezia.

L'articolazione della banca dati fornisce un monitoraggio della consistenza e dell'andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto (le istanze di rilascio dell'abitazione accolte dal giudice), dei titoli in esecuzione pervenuti agli ufficiali giudiziari per procedere all'esecuzione materiale dello sfratto, e degli sfratti eseguiti nel corso dell'anno.

Durante il 2002 il Tribunale di Venezia ha emesso complessivamente (con riferimento al territorio comunale) 444 provvedimenti di sfratto di cui il 48,4% per morosità e il 51,6% per finita locazione: rispetto al 2001 si registra un incremento di 8 unit, pari all'1,8%.

L'andamento degli ultimi anni, a meno di variazioni congiunturali, fa registrare un sostanziale equilibrio delle motivazioni di sfratto, circa il 50% per morosità e 50% per finita locazione.

Alla fine del 2002 i titoli in esecuzione attivi nel comune di Venezia ammontano a 380 unit: rispetto alla stessa data dell'anno precedente (quando i titoli in esecuzione erano 428) si

registra una diminuzione attorno all'11,%. Questo dato il risultato dei nuovi titoli in esecuzione emessi (dal primo gennaio al 31 dicembre 2002), di quelli ereditati dall'anno precedente (che sono, al netto delle reiterazioni, 48), e degli sfratti eseguiti nello stesso periodo. In base alla banca dati costruita dall'Osservatorio Casa, i provvedimenti di sfratto pervenuti nel corso del 2002 agli Ufficiali Giudiziari (che poi devono procedere all'esecuzione materiale dello sfratto) indicano per l'intero comune di Venezia l'esistenza di 434 nuovi titoli (288 dei quali nel centro storico, e 146 nella terraferma), mentre gli sfratti eseguiti nel corso del 2002 sono stati complessivamente 102⁴.

Analizzando i titoli in esecuzione emessi nel 2002, si evidenzia come il fenomeno sia molto più consistente nel centro storico, dove si concentra il 66,4% dei casi.

Dai dati per quartiere emerge come Castello e Cannaregio siano i sestieri dove si registra il maggior numero di provvedimenti in esecuzione: rispettivamente il 25% e il 18% del totale del centro storico. In terraferma al primo posto si trova il quartiere Piave, nella zona centrale di Mestre, seguito da Marghera e Carpenedo/ Bissuola.

⁴ Dal 2002 questo dato non viene più fornito con la disaggregazione fra centro storico e terraferma.

Tab. 21 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel comune di Venezia

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2000	150	47,3	167	52,7	317	100,0
2001	235	53,9	201	46,1	436	100,0
2002	215	48,4	229	51,6	444	100,0

Fonte: elaborazione su dati Tribunale di Venezia

Tab. 22 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel comune di Venezia. Variazioni 2000/2002

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2001/2000	+85	+56,7	+34	+20,4	+119	+37,5
2002/2001	-20	-8,5	+28	+13,9	+8	+1,8

Fonte: elaborazione su dati Tribunale di Venezia

Tab. 23 - Titoli in esecuzione e sfratti eseguiti nel 2002

	Centro storico		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Titoli in esecuzione al 31.12.2001	267	62,4	161	37,6	428	100,0
Titoli del 2001 ancora in esecuzione al 31.12.2002	37	77,1	11	22,9	48	100,0
Titoli in esecuzione emessi dal 1.1.2002 al 31.12.2002	288	66,4	146	33,6	434	100,0
Sfratti eseguiti nel corso del 2002*					102	
Titoli in esecuzione al 31.12.2002*					380	

Fonte: elaborazione su dati UNEP di Venezia

* Dato disponibile solo per l'intero comune

Tab. 24 - Titoli in esecuzione emessi nel 2002. Centro storico ed estuario

Quartiere	v.a.	%
Castello	72	25,0
Cannaregio	54	18,8
Lido -Malamocco-Alberoni-Pellestrina	39	13,5
Dorsoduro	32	11,1
Santa Croce	32	11,1
San Polo	30	10,4
San Marco	14	4,9
Murano	12	4,2
Giudecca	3	1,0
Totale	288	100,0

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

Tab. 25 - Titoli in esecuzione emessi nel 2002. Terraferma

Quartiere	v.a.	%
Piave 1866	36	24,7
Marghera	30	20,5
Carpenedo Bissuola	25	17,1
San Lorenzo	22	15,1
Favaro-Campalto	14	9,6
Chirignago-Gazzera	9	6,2
Terraglio	6	4,1
Zelarino -Trivignano	4	2,7
Totale	146	100,0

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

3.1. Il patrimonio pubblico

3.1.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico

La consistenza e la situazione degli alloggi comunali, al 31 dicembre 2002, quella che risulta dai dati presenti nell'archivio del patrimonio abitativo del Settore Servizi Abitativi e dai dati trasmessi da Venis (alloggi con contratto), da Edilveneziana (alloggi in piani di recupero) e da Ma.Gest.Imm. (rimesse a reddito). Oltre il 93% degli alloggi risulta assegnato ed occupato; solo 10 (4 dei quali in centro storico) sono gli alloggi che attualmente risultano in corso di assegnazione. Nella colonna *altro* sono comprese le unit abitative in fase di ristrutturazione (delle quali 77 in carico alla societ Ma.Gest.Imm. e 37 in carico a Edilveneziana⁵), 36 alloggi di Marghera dei quali prevista la demolizione, ed un certo numero di alloggi per i quali in corso di verifica il codice di stato. Per quanto riguarda la dimensione degli alloggi occupati, notiamo che circa un terzo — quota che non varia di molto tra le diverse zone del comune — sono compresi nella fascia tra i 60 e i 70 metri quadrati. Molto pi varie sono invece le quote degli alloggi fino a 45 metri quadrati: nel centro storico gli alloggi di questa metratura sono il 13% del totale, contro il 5,7% della terraferma, mentre nell'estuario essi sommano quasi il 17% del totale. Da notare che questa distribuzione non

riflette quella dei nuclei (di uno o due componenti) che teoricamente dovrebbero abitare questi alloggi: nell'intero territorio comunale questo tipo di nuclei rappresenta infatti il 63% del totale, senza differenze significative tra terraferma e area lagunare, mettendo pertanto in evidenza la disequazione che al momento esiste tra dimensione del nucleo familiare e dimensione dell'alloggio abitato.

L'analisi della tipologia dei redditi percepiti dagli inquilini degli alloggi comunali evidenzia che circa la met dei nuclei pu contare su una sola fonte di reddito (ma ricordiamo che circa il 30% dei nuclei sono composti da una persona sola). La pensione la fonte di reddito pi diffusa: riguarda il 61,5% dei nuclei (il 40,9% come fonte unica — compresi anche i casi in cui viene percepita pi di una pensione — il 20,7% percepita assieme a redditi da lavoro dipendente). Il lavoro dipendente rappresenta l'unica fonte — compresi i pluriredditi — per il 29% delle famiglie. I percettori di redditi da lavoro autonomo sono solo il 5,7%, e solo per il 1,5% rappresenta l'unica entrata finanziaria.

⁵ Si considerano in carico ad Edilveneziana, oltre agli alloggi in ristrutturazione, anche quelli di 'rotazione', utilizzati per ospitare temporaneamente le famiglie che risiedono in alloggi oggetto di intervento di recupero.

3. Le politiche pubbliche

Tab. 26 - Distribuzione del patrimonio abitativo comunale per zone, quartiere e stato dell'alloggio.

	Occupato	Alloggio di servizio*	In fase di assegnazione	Altro**	Totale alloggi
S.Marco - S. Elena - Castello - Cannaregio	621	5	1	27	654
Dorsoduro - S. Croce - S.Polo - Giudecca	950	13	1	89	1.053
Totale centro storico	1.571	18	2	116	1.707
Lido-Malamocco - Alberoni	175	5	-	1	181
Pellestrina — S. Piero in Volta	93	2	-	2	97
Murano	211	2	2	47	262
Burano	73	-	-	5	78
Totale estuario	552	9	2	55	618
Favaro Veneto	309	4	1	8	322
Carpenedo - Bissuola	621	2	1	10	634
Teraglio — S.Lorenzo — XXV Aprile — Piave 1866	54	6	-	3	63
Cipressina — Zelarino - Trivignano	104	-	-	2	106
Chirignago - Gazzera	504	2	1	10	517
Marghera — Catene - Malcontenta	676	-	3	65	744
Totale terraferma	2.268	14	6	98	2.386
Totale comune	4.391	41	10	269	4.711
Fuori comune	162	-	-	1	163
Totale complessivo	4.553	41	10	270	4.874

Fonte: elaborazione su dati Venis, Edilveneziana, Ma.Gest.Imm.

* Sulle codifiche di questo gruppo di alloggi sono in corso una serie di verifiche

** In questo gruppo di alloggi sono compresi quelli attualmente in ristrutturazione, quelli di rotazione, un certo numero di alloggi per i quali prevista la demolizione, ed altri sui quali sono in corso verifiche

Tab. 27 - Alloggi comunali occupati* per superficie e per zona

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma**		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	198	12,9	94	16,9	139	5,7	431	9,5
46-60 mq	346	22,5	182	32,7	729	30,1	1.257	27,8
61-75 mq	551	35,9	167	30,0	761	31,4	1.479	32,8
75-95 mq	307	20,0	104	18,7	676	27,9	1.087	24,1
oltre 95 mq	134	8,7	10	1,8	116	4,8	260	5,8
Totale alloggi	1.536	100,0	557	100,0	2.421	100,0	4.514	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Dato parziale

** Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 28 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali* per numero di componenti

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma**		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	483	31,4	158	28,4	721	29,8	1.362	30,2
2	486	31,6	186	33,4	805	33,3	1.477	32,7
3	337	21,9	119	21,4	516	21,3	972	21,5
4	179	11,7	66	11,8	268	11,1	513	11,4
5 e pi	51	3,3	28	5,0	111	4,6	190	4,2
Totale	1.536	100,0	557	100,0	2.421	100,0	4.514	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Dato parziale

** Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 29 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali* per tipologia del reddito dei componenti del nucleo

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma**		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Monoreddito	763	49,7	265	47,6	1.194	49,3	2.222	49,2
- da lavoro dipendente	222	14,5	59	10,6	351	14,5	632	14,0
- da pensione	507	33,0	193	34,6	823	34,0	1.523	33,7
- da lavoro autonomo	34	2,2	13	2,3	20	0,8	67	1,5
Plurireddito	709	46,2	271	48,7	1.146	47,3	2.126	47,1
- da lavoro dipendente	206	13,4	77	13,8	398	16,4	681	15,1
- da pensione	114	7,4	51	9,2	156	6,4	321	7,1
- da lav. dip.+pensione	274	17,8	119	21,4	541	22,3	934	20,7
- misto	115	7,5	24	4,3	51	2,1	190	4,2
Nessun reddito	64	4,2	21	3,8	81	3,3	166	3,7
Totale	1.536	100,0	557	100,0	2.421	100,0	4.514	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Dato parziale

** Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 30 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali* per reddito annuo del nucleo (in euro)

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma**		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	64	4,2	21	3,8	81	3,3	166	3,7
A) - fino a 4.500	47	3,1	4	0,7	83	3,4	134	3,0
B) - 4.500-9.000	209	13,6	95	17,1	442	18,3	746	16,5
C) - 9.000-18.000	497	32,4	179	32,1	783	32,3	1.459	32,3
D) - oltre 18.000	544	35,4	235	42,2	874	36,1	1.653	36,6
n.d.	175	11,4	23	4,1	158	6,5	356	7,9
Totale	1.536	100,0	557	100,0	2.421	100,0	4.514	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Dato parziale

** Compresi gli alloggi fuori comune

3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale

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

Le rimesse a reddito concluse nel corso del 2002 risultano essere, complessivamente, 88: 27 in centro storico e 61 in terraferma, con un incremento rispetto all'anno precedente di oltre il 35% a livello comunale, attribuibile in misura prevalente al dato di terraferma, che ha fatto registrare una crescita dell'attività di oltre il 56%. Anche il numero di interventi di manutenzione realizzati registra una discreta crescita, che si avvicina al 10% a livello comunale, ed anche in questo caso in buona parte riferibile al risultato ottenuto in terraferma (+28,8%).

La spesa complessiva⁶ nel corso del 2002 è stata di 3 milioni 708 mila euro: quasi il 63% di tale somma ha finanziato interventi sul patrimonio abitativo di terraferma, mentre il rimanente 37% è stato utilizzato nel centro storico.

Circa 1 milione 49 mila euro è stato assorbito da interventi di rimessa a reddito (circa il 28%), mentre quasi il 72% del fatturato complessivo è stato speso per le manutenzioni e gli interventi su chiamata.

Considerando anche gli impegni residui⁷ non ancora fatturati, la spesa è attorno ai 4 milioni 752 mila euro: anche in questo caso, a fronte del peso analogo che le due zone del territorio comunale presentano dal punto di vista del patrimonio abitativo, la distribuzione della spesa ha fatto registrare una sensibile prevalenza della terraferma, che ha assorbito da sola circa il 59% delle risorse, contro il 41% del centro storico. Rispetto al 2001 si è verificato un aumento della spesa complessiva attorno al 66%: l'incremento più elevato si è avuto in centro storico (+72%), ma anche in terraferma si è registrata una netta crescita dell'attività (+62%).

La spesa media per gli interventi di manutenzione, a livello comunale, è di circa 2.870 euro per alloggio, mentre per le rimesse a reddito la spesa è attorno agli 11.920 euro: le rimesse a reddito risultano mediamente più onerose nel centro storico (+17%), mentre con riferimento alle manutenzioni la spesa media è leggermente più elevata in terraferma (+13%).

⁶ Il riferimento è alle somme effettivamente fatturate nel corso dell'anno.

⁷ Le valutazioni che seguono, considerando anche gli impegni residui a fine anno (non ancora fatturati), non coincidono con quanto riportato in precedenti pubblicazioni (che consideravano solo le somme fatturate).

Tab. 31 - Numero di interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito conclusi nel periodo gennaio-dicembre 2001

Centro storico		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito
371	26	423	39	843	65

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

Tab. 32 - Numero di interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito conclusi nel periodo gennaio-dicembre 2002

Centro storico		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito
382	27	545	61	927	88

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

Tab. 33 - Anno 2001. Interventi di manutenzione e di rimessa a reddito: importi spesi ed impegno residuo* al 31 dicembre (in migliaia di euro)**

	Centro storico			Terraferma			Totale comune		
	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali
Importi spesi+ impegno residuo	808	317	1.125	1.060	669	1.729	1.869	986	2.855

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Per il 2001 non si dispone della disaggregazione fra importi fatturati ed impegni residui a fine anno

** I valori riportati sono quelli relativi ai lavori di competenza della Società (al netto di Iva ecc.)

Tab. 34 - Anno 2002. Interventi di manutenzione e di rimessa a reddito: importi spesi ed impegno residuo al 31 dicembre (in migliaia di euro)*

	Centro storico			Terraferma			Totale comune		
	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali
Importi spesi	1.020	357	1.377	1.639	692	2.331	2.659	1.049	3.708
Impegno residuo			566			478			1.044
Totale			1.943			2.809			4.752

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* I valori riportati sono quelli relativi ai lavori di competenza della Società (al netto di Iva ecc.)

3.2. La domanda

3.2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica, Bandi 1999 e 2001

L'ultimo Bando per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) si è chiuso il 7 dicembre 2001.

L'andamento delle *domande presentate* negli ultimi tre bandi mostra a livello comunale un lieve incremento fra il 1997 e il 1999, seguito da una consistente riduzione fra il 1999 e il 2001 (pari a -17,9 in valori percentuali).

Distinguendo per zone del territorio comunale la differenza è stata del -23,5% nell'area lagunare e del -10% in terraferma.

Se in valori assoluti dalla terraferma che proviene la maggior parte delle domande di alloggi Erp, la situazione si ribalta facendo riferimento al peso demografico delle due zone: in centro storico e nell'estuario le domande presentate per il Bando 2001 sono state 18,5 ogni 1.000 nuclei familiari residenti, mentre in terraferma tale rapporto scende a 13,4, a conferma della particolare gravità che il problema-casa assume nella città insulare. Considerando le domande ammesse nella graduatoria provvisoria, la contrazione appare decisamente più modesta (circa l'8% a livello comunale) e, anche in questo caso, con valori piuttosto distanti fra centro storico e terraferma (dove si registrano, rispettivamente, un -11,4% e un -2,1%).

Tab. 35 - Bandi 1997, 1999 e 2001 per l'assegnazione di alloggi Erp: domande presentate per zone del territorio comunale

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

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

* Si tratta di domande presentate da residenti fuori comune, più un certo numero di domande la cui appartenenza territoriale non risultava determinabile

Tab. 36 - Bandi 1997, 1999 e 2001 per l'assegnazione di alloggi Erp: domande ammesse per zone del territorio comunale

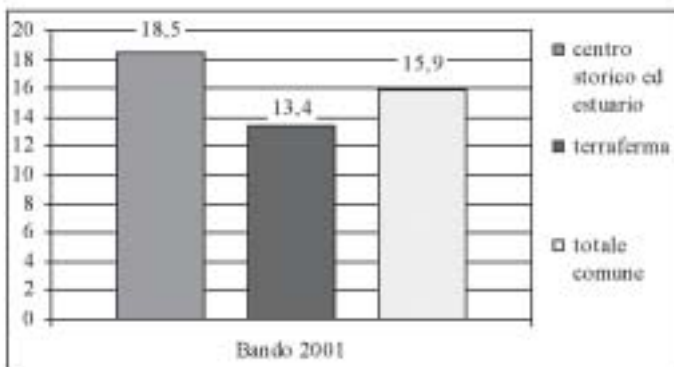
	v.a	1997 %	v.a	1999 %	v.a	2001 %
Centro storico	732	35,4	729	37,2	646	35,8
Estuario	212	10,3	167	8,5	154	8,5
Terraferma	1056	51,1	975	49,7	954	52,9
Altro**	66	3,2	91	4,6	49	2,7
Totale comune	2.066	100,0	1.962	100,0	1.803	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

* Graduatoria provvisoria

** Si tratta di domande presentate da residenti fuori comune, più un certo numero di domande la cui appartenenza territoriale non risultava determinabile

Graf. 8 - Bando 2001: domande presentate per 1.000 nuclei residenti



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

Con riferimento ai dati provvisori di graduatoria, la condizione di punteggio prevalente quella legata al versamento di contributi Gescal, anche se rispetto ai bandi precedenti diminuisce in misura consistente, passando dall'83,6% del bando 1997 all'82,3% del successivo, fino al 71,3% dell'ultimo.

Risultano in crescita le seguenti voci di punteggio: 1) I nuclei di due o pi persone con reddito basso⁸ passano dal 42% del 1999 al 50,6% del 2001; 2) L'insufficienza di reddito nel corso degli ultimi tre bandi passa dal 35,6% al 39,9%, al 43%⁹; 3) Il rapporto sfavorevole fra canone e reddito passa dal 5,6% al 13,4% al 18,7%¹⁰; 4) I nuclei con un solo adulto con uno o pi minori a carico passano dal 9,7% al 10,5% al 14,2%;

Mentre risultano in diminuzione voci di punteggio quali: 1) La presenza nel nucleo di una o pi persone anziane (dal 37,8 al 29,9%); 2) Casi di sfratto e di sgombero (dal 37% al 21,6%).

Complessivamente le 314 domande che rientrano nelle due fasce superiori di punteggio (da 16 a oltre 20 punti) rappresentano il 17,4% delle domande presentate, e quasi il 63% proviene dal centro storico. Considerando separatamente le due zone del territorio comunale, esse rappresentano il 24,5% delle domande presentate nel centro storico, mentre in terraferma il loro peso scende al 12,2%.

Le domande escluse risultano essere complessivamente 153: il motivo di esclusione prevalente a livello comunale il superamento del reddito, che incide per il 42,5%, seguito dai casi di avvenuta assegnazione (26,1%). Anche in centro storico il superamento del reddito rappresenta la principale causa di esclusione (quasi il 70% dei casi), seguito dall'avvenuta assegnazione (13,2%), mentre in terraferma il motivo di esclusione prevalente l'avvenuta assegnazione (34,1%), seguito dal superamento del reddito (29,7%).

Nell'imminenza della definizione della graduatoria relativa al Bando 2001, pare inoltre opportuno avanzare alcune riflessioni sulle assegnazioni effettuate con riferimento al bando precedente (quello del 1999).

Considerando la graduatoria relativa al bando 1999 (diventa definitiva nel mese di maggio

del 2001), e tutte le assegnazioni intervenute¹¹ fino al 31 dicembre 2002, risultano esser state effettuate a livello comunale 235 assegnazioni: 85 in centro storico, e 150 in terraferma.

Considerando che le domande accolte, e dunque in graduatoria, erano state 1962, ne risulterebbe un indice di soddisfazione (calcolato come percentuale delle domande soddisfatte sulle domande in graduatoria) pari, mediamente, a circa il 12%.

Tali valori, per, non tengono conto del numero di domande soddisfatte (o per emergenze, o per effetto della precedente graduatoria) fra il momento di chiusura del bando (ottobre 1999) e la pubblicazione della graduatoria definitiva (maggio 2001): come abbiamo visto si tratta di un numero piuttosto elevato di assegnazioni nei confronti di soggetti che avevano presentato domanda, e che proprio per effetto dell'avvenuta assegnazione erano stati esclusi dalla graduatoria.

Considerando anche queste assegnazioni il numero di domande soddisfatte sale complessivamente a 458: 212 si riferiscono al centro storico, e le rimanenti 246 alla terraferma.

Rapportate (in questo caso) al numero di domande presentate (che erano state 2.378), ne risultano percentuali di soddisfazione nettamente pi elevate rispetto ai valori precedenti: a livello comunale si registra infatti un indice attorno al 19% (in centro storico al 18,3%, in terraferma al 20,2%).

⁸ Ovvero con reddito convenzionale annuo non superiore all'importo di due pensioni minime Inps, derivato per almeno l'85% da lavoro dipendente, pensione e assimilati.

⁹ Riconosciuta ai nuclei familiari il cui reddito annuo convenzionale non supera l'importo di una pensione minima INPS.

¹⁰ Riconosciuto a richiedenti intestatari di contratto di locazione debitamente registrato, relativo all'alloggio abitato, il cui canone e spese accessorie incidano in misura superiore alla percentuale del 50% del reddito familiare, derivato per almeno l'85% da lavoro dipendente, pensione e assimilati.

¹¹ Dunque non solo alle assegnazioni per graduatoria, ma anche alle assegnazioni per emergenza o altro a soggetti presenti in graduatoria, con riferimento a tutti gli alloggi pubblici, sia di propriet  comunale che dell'Ater (sono escluse invece le sistemazioni in alloggi Uppi, salvo nei casi in cui si sia verificata una successiva assegnazione di alloggio pubblico).

Tab. 37 - Bando 2001: domande ammesse per punteggio e per zona*

Punteggio	Centro storico		Terraferma		Non residenti		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Da 0 a 5	89	11,1	197	20,6	20	44,4	306	17,0
Da 6 a 10	216	26,9	322	33,8	15	33,3	553	30,7
Da 11 a 15	302	37,6	318	33,3	10	22,2	630	34,9
Da 16 a 20	160	19,9	107	11,2	0	0,0	267	14,8
Oltre 20	37	4,6	10	1,0	0	0,0	47	2,6
Totale	804	100,0	954	100,0	45	100,0	1803	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

* Dati provvisori

Tab. 38 - Bando 2001: domande di assegnazione escluse per motivo di esclusione e per zona*

	Centro storico		Terraferma		Non residenti		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Assegnazione	7	13,2	31	34,1	2	22,2	40	26,1
Superamento reddito	37	69,8	27	29,7	1	11,1	65	42,5
Mancanza requisiti	2	3,8	14	15,4	5	55,6	21	13,7
Altro**	7	13,2	19	20,9	1	11,1	27	17,6
Totale	53	100,0	91	100,0	9	100,0	153	100,0

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

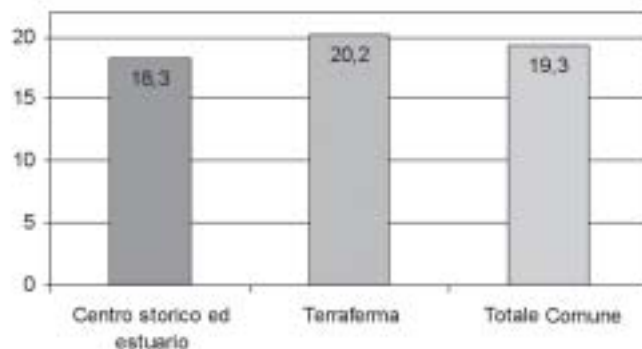
* Dati provvisori

** Categoria che comprende le domande escluse per documentazione incompleta, presentazione fuori termine, ecc.

Tab. 39 - Bando 1999: domande presentate e assegnazioni di alloggi pubblici nel periodo ottobre 1999-dicembre 2002

	A Domande presentate	B Assegnazioni	B/A %
Centro storico ed estuario	1.161	212	18,3
Terraferma	1.217	246	20,2
Totale comune	2.378	458	19,3

Fonte: elaborazione su dati Venis e Ufficio Assegnazioni

Graf. 9 - Bando 1999: indice di soddisfazione delle domande presentate

Fonte: elaborazione su dati Venis e Ufficio Assegnazioni

3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti

Al 31 dicembre 2002 gli sfratti assistibili¹² risultavano essere a livello comunale 435, con una diminuzione media dell'8,2% rispetto alla fine dell'anno precedente.

Considerando separatamente le due zone del territorio comunale, per il fenomeno registra andamenti molto distanti tra loro: mentre in terraferma il dato evidenzia una flessione di dimensioni rilevanti (—26,8%), nel centro storico la riduzione delle domande attive solo del —1,7%, anche se bisogna rilevare che comunque si finalmente invertita la tendenza degli ultimi anni che aveva visto un aumento costante delle domande attive.

Anche il peso del numero di sfratti assistibili del centro storico sul totale aumenta di conseguenza, passando dal 74% del 2001 al 79% del 2002.

Il bilancio fra il numero di domande pervenute e casi risolti mostra a livello comunale un andamento positivo, che per dovuto

principalmente al dato di terraferma, dove all'ingresso di 39 nuove domande di assistenza corrisponde un'uscita di ben 72 casi, mentre in centro storico il numero di casi risolti nel corso dell'anno (73) risulta lievemente superiore al numero di casi che si aggiungono (67). A conferma del peso che l'emergenza sfratti assume nell'area insulare si noti che confrontando il numero di sfratti assistibili sulla popolazione a fine 2002, il centro storico esprime un rapporto di 7,6 domande di assistenza ogni 1000 nuclei familiari residenti, mentre in terraferma tale rapporto scende a 1,2.

¹² Sono definiti 'assistibili' gli sfratti esecutivi a carico di nuclei familiari che, in possesso dei requisiti (di reddito e altro) previsti dalle Deliberazioni adottate in proposito dall'Amministrazione, avanzano specifica richiesta di assistenza all'Amministrazione comunale. A favore di questi nuclei, in presenza di provvedimenti di rilascio sostenuti dalla forza pubblica, sono previste diverse modalità di assistenza: dall'assegnazione di alloggi pubblici alla concessione temporanea (in mancanza di disponibilità di alloggi) di specifici sostegni economici.

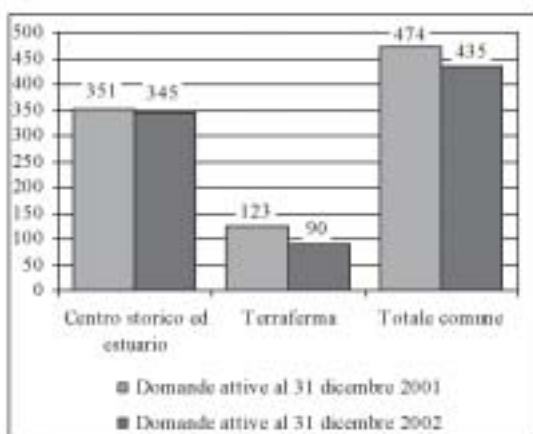
Analizzando le modalità di soluzione intervenute, a livello comunale prevale la tipologia riferibile alle soluzioni in proprio/altro¹³, con il 53,8% dei casi, mentre l'assegnazione di alloggio pubblico riguarda il 41,4% dei casi. Le due zone del comune si differenziano comunque nell'impiego delle modalità di soluzione: nel centro storico quella prevalente è l'assegnazione di un alloggio pubblico (che riguarda quasi la metà dei casi), mentre le soluzioni in proprio/altro riguardano il 48% dei casi risolti, e solo il 2,7% ha usufruito del bonus¹⁴. In terraferma, invece, la soluzione prevalente è la soluzione in proprio/altro (60%) seguita dalle assegnazioni di alloggio pubblico (20,8%), e dalle sistemazioni in alloggi Uppi (19,4%).

La diversità delle soluzioni intervenute conferma l'ipotesi per cui, mentre il mercato di terraferma sembra offrire ancora dei margini di incontro fra domanda ed offerta, nella città storica la risposta all'emergenza sfratti appare sostanzialmente affidata alla capacità di intervento espressa dall'ente locale.

¹³ Sono comprese in questa categoria tutti quegli esiti all'iter dello sfratto che non hanno richiesto l'intervento dell'Amministrazione Pubblica: rinnovo del contratto nel vecchio alloggio, reperimento in proprio di un altro alloggio, decesso del conduttore (se non rimangono altri parenti), trasferimento in casa di riposo ecc.

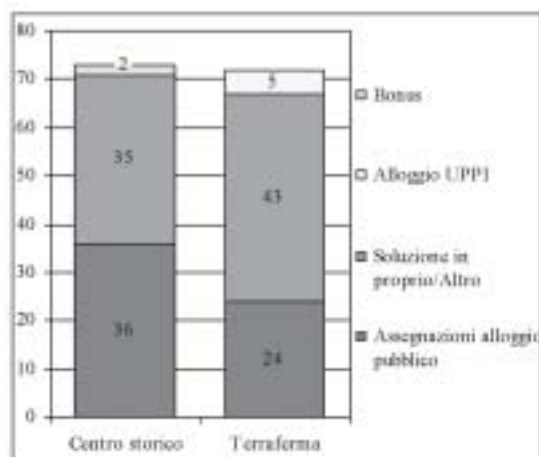
¹⁴ Ricordiamo che il 'bonus' è un indennizzo dato a quelle famiglie che – per il periodo che va dal rilascio dell'alloggio in seguito all'intervento della forza pubblica all'assegnazione di un alloggio pubblico – trovano una sistemazione temporanea a proprie spese.

Graf. 10 - Andamento degli sfratti assistibili attivi dal 31 dicembre 2001 al 31 dicembre 2002



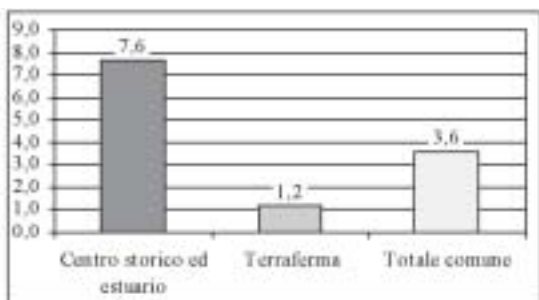
Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

Graf. 12 - Sfratti assistibili risolti nel corso del 2002 per tipologia di soluzione



Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

Graf. 11 - Domande di assistenza attive ogni 1000 nuclei familiari residenti al 31 dicembre 2002



Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

Tab. 40 - Sfratti assistibili attivi al 31 dicembre 2002

	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune
Domande attive al 31 dicembre 2001	351	123	474
Domande pervenute nel corso del 2002	67	39	106
Casi risolti nel corso del 2002	73	72	145
Domande attive al 31 dicembre 2002	345	90	435

Fonte: elaborazione su dati Servizi Abitativi

3.3. L'offerta

3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici

Il triennio trascorso ha fatto registrare, a livello comunale, un deciso rallentamento del numero di nuove assegnazioni¹⁵, particolarmente sensibile fra il 2000 e il 2001 (—44%), e pi contenuto fra il 2001 e il 2002 (—10%).

Le assegnazioni sono diminuite in particolare nel centro storico, dove la flessione stata pari al 65% fra il 2000 e il 2001¹⁶, e attorno al 20% fra il 2001 e il 2002.

Nello stesso periodo, le variazioni che hanno interessato la terraferma sono state sostanzialmente irrilevanti.

Nel 2002 (contrariamente all'anno precedente), si registra a livello comunale una prevalenza delle assegnazioni effettuate sulla base delle graduatorie¹⁷ (50,7%), seguite dalle assegnazioni per emergenza¹⁸ (39,2%); nel triennio l'andamento delle tipologie di assegnazione risulta caratterizzato da notevole discontinuit con un picco, nel 2001, delle assegnazioni per emergenza (63% sul totale a livello comunale, ma addirittura il 71% nel centro storico).

Pi in dettaglio, nel 2002 le assegnazioni effettuate sulla base della graduatoria generale pesano a livello comunale per il 47,3%, seguite dalle assegnazioni per sfratto (29,7%), e da altre emergenze (9,5%).

Notevoli, in questo caso, le differenze fra le due zone: la tipologia di assegnazione prevalente in centro storico risulta essere quella legata alla voce sfratti (48,1%), seguita a notevole distanza dalle voci graduatoria (16,7%), e emergenze e casi sociali (9,3%). Al contrario, in terraferma prevale la tipologia di assegnazione per graduatoria (64,9%), seguita

dalla voce sfratti (19,1%), e emergenze e casi sociali (9,6%).

Se si considera che anche le assegnazioni a canone libero (che in centro storico rappresentano quasi il 17% delle assegnazioni totali) fanno riferimento soprattutto all'esecuzione di sfratti, ne deriva come, in questa zona, il permanere di una situazione di tensione abitativa riferibile agli sfratti continui a pesare in misura determinante sulle politiche di assegnazione, ed in particolare come, soprattutto nelle fasi di scarsa offerta pubblica (analogamente a quanto gi evidenziato nel precedente Rapporto Annuale) nel centro storico risultino particolarmente penalizzate le ordinarie modalit di assegnazione *per graduatoria* a favore di quelle *per emergenza*.

Le assegnazioni su alloggi comunali, complessivamente, sono attorno al 63% delle assegnazioni totali, ma in centro storico il loro peso raggiunge quasi il 67%; rispetto all'anno precedente le assegnazioni su alloggi comunali sono diminuite sia in valore assoluto (in entrambe le zone del territorio comunale), sia (a livello comunale, e in terraferma) in termini di peso percentuale; per effetto del dato della terraferma aumenta invece decisamente il peso delle assegnazioni su alloggi Ater.

¹⁵ Il riferimento è qui alle nuove assegnazioni di alloggi pubblici: non vengono dunque considerate le assegnazioni per trasferimenti e mobilità.

¹⁶ Si tenga presente che nel 2000 la disponibilità di alloggi, per il centro storico, era risultata di dimensioni 'straordinarie' rispetto agli anni precedenti.

¹⁷ Il riferimento è alla somma delle assegnazioni effettuate sulla base della graduatoria generale, dei Bandi Speciali, e dei Bandi OST.

¹⁸ Che comprendono le assegnazioni per sfratto, i 'casi sociali', e altre emergenze.

Tab. 41 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater)

	v.a.	2000		v.a.	2001		v.a.	2002	
			%			%			%
Centro storico ed estuario	196	66,2		69	41,8		55	37,2	
Terraferma	100	33,8		96	58,2		93	62,8	
Totale	296	100,0		165	100,0		148	100,0	

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 42 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per zone e per tipologie di assegnazione (valori percentuali)

Tipologia di assegnazione	Centro storico ed estuario			Terraferma			Totale comune		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Graduatorie*	46,3	15,9	25,9	45,5	42,7	64,9	46,0	31,5	50,7
Emergenze**	30,8	71,0	57,4	51,1	57,3	28,7	37,4	63,0	39,2
Canone libero	22,9	13,0	16,7	3,3	-	-	16,5	5,5	6,1
Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	6,4	-	-	4,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

* Questa tipologia di assegnazione comprende le assegnazioni per Graduatoria Generale, quelle da Bando OST (Bando Occupanti Senza Titolo) e quelle relative alle Graduatorie dei Bandi Speciali (acqua alta, casi sociali e giovani coppie)

** Questa tipologia di assegnazione fa riferimento agli sfratti, ai casi sociali ed altri tipi di emergenze

Tab. 43 - Anno 2002: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per zone e tipologie di assegnazione (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria Generale	9	16,7	61	64,9	70	47,3
Bandi speciali OST	4	7,4	-	-	4	2,7
Bandi speciali	1	1,8	-	-	1	0,7
Sfratti	26	48,1	18	19,1	44	29,7
Emergenze e casi sociali	5	9,3	9	9,6	14	9,5
Canone libero	9	16,7	-	-	9	6,1
Riserva forze dell'ordine	-	-	6	6,4	6	4,1
Totale nuove assegnazioni	54	100,0	94	100,0	148	100,0

Fonte: elaborazione dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 44 - Anno 2001: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (valori assoluti e percentuali)

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

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 45 - Anno 2002: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (valori assoluti e percentuali)

	Alloggi Ater		Alloggi comunali		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	18	33,3	36	66,6	54	100,0
Terraferma	37	39,4	57	60,6	94	100,0
Totale	55	37,2	93	62,8	148	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica

Il Monitor sui programmi comunali di edilizia residenziale, che considera tutti i nuovi interventi (di recupero, di nuova edificazione, acquisizioni, ecc.) destinati a dar luogo a disponibilità aggiuntive di edilizia pubblica (e non comprende, dunque, gli interventi di rimessa a reddito sugli alloggi di risulta, che vengono trattati al paragrafo 3.1.2.) fa registrare, nel corso del 2002, la conclusione di un solo intervento, di entità minima, nel centro storico, e di un intervento di medie dimensioni (46 alloggi) in terraferma. Nel centro storico, in particolare, a fine dicembre non erano ancora stati consegnati i tre interventi dei quali era prevista la conclusione entro l'anno (SS. Cosma e Damiano, S.Polo Carampane, e Cannaregio calle del Cristo) la cui previsione di consegna è slittata al 2003. In terraferma, oltre alla conclusione e alla consegna (nel corso del primo quadrimestre 2002) dell'intervento relativo all'area ex Plip, rimane da segnalare l'avvenuto appalto dei 26 alloggi di via Buozzi (PRU Bissuola C2.19). Il 2002, dunque, conferma non solo la tendenza (in atto dal 1999) ad un progressivo rallentamento delle nuove disponibilità derivanti

dai programmi comunali, ma anche la caduta verticale (nel biennio 2001 e 2002) delle realizzazioni nel centro storico.

Come già lo scorso anno, per questo dato non riflette la reale distribuzione dei programmi in fase di realizzazione: a fine 2002 i programmi comunali di edilizia residenziale in corso contavano complessivamente (considerando assieme i due lotti di S. Anna) 11 interventi a diversi stadi di avanzamento, 5 dei quali si trovavano in centro storico, 5 nell'estuario, ed uno in terraferma.

In termini di alloggi, la previsione per i prossimi anni di una disponibilità di circa 200 unità, distribuite per il 52% in centro storico, per il 35% nell'estuario, e per il rimanente 13% in terraferma. Gli interventi in fase di attuazione mostrano ancora una volta il progressivo assottigliarsi dei programmi in corso, evidenziando come, in assenza di nuovi progetti, i programmi di iniziativa pubblica siano sostanzialmente destinati ad esaurirsi nell'arco di un paio d'anni. Dal punto di vista dei finanziamenti si conferma l'importanza delle fonti riferibili alla Legge Speciale, che da sola copre circa il 56% della spesa relativa agli interventi in corso.

Tab. 46 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel quadriennio 1999-2002 (numero di alloggi)

	1999	2000	2001	2002
Centro storico	115	127	6	2
Estuario	9	10	0	0
Terraferma	60	25	104	46
Totale	184	162	110	48

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

Tab. 47 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel triennio 2000-2002

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
Interventi conclusi nel 2000				
1. S. Erasmo	E	10	Comune/Cer/Regione	775
2. Dorsoduro rio Nuovo	CS	8	Legge Speciale	1.394
3. Castello S. Anna primo lotto	CS	48	Legge Speciale	5.552
4. Cipressina via Ciardi	T	25	Comune/Cer/Regione	1.941
5. Giudecca Granari 1° lotto	CS	31	Edilizia sperimentale	3.486
6. Cannaregio ex Saffa	CS	40	Legge Speciale	6.171
Totale alloggi		162		
Interventi conclusi nel 2001				
1. Dorsoduro 1204	CS	3	Legge Speciale	470
2. Giudecca 259	CS	3		
3. Ca' Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	8.120
4. Via Mancini	T	20	Comune/Cer/Regione	1.388
Totale alloggi		110		
Interventi conclusi nel 2002				
1. Castello 2483	CS	2		
2. Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	4.193
Totale alloggi		48		

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

* Importi indicativi, in migliaia di euro

Tab. 48 - Programmi comunali di edilizia residenziale: numero di alloggi in fase di realizzazione (dicembre 2002)

Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale	
v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
107	52,5	71	34,8	26	12,7	204	100,0

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse.

Tab. 49 - Interventi comunali di edilizia residenziale in corso a dicembre 2002

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Stato Avanzamento	Importo	Consegna * Previsione
1. SS. Cosma e Damiano**	CS	25	Edilizia sperimentale	Concluso	5.165	2003
2. Cannaregio/ C. del Cristo	CS	7	Legge Speciale	In corso	786	2003
3. San Polo/ Carampane	CS	17	Legge Speciale	In corso	3.770	2003
4. S. Anna 1° lotto /4° stralcio	CS	13	Legge Speciale	In corso	1.500	2003
S. Anna 1° lotto /5° stralcio		9		Da appaltare	500	n.d.
5. S. Anna 1° lotto/ 2° stralcio	CS	15	Legge Speciale	In corso	6.000	2003
S. Anna 1° lotto /5° stralcio		18		Da appaltare	2.500	n.d.
6. Murano ex Agostiniane	E	6	Comune/Cer/Regione	In corso	3.020***	2003
7. Mazzorbo/ ex Materna	E	4	Legge Speciale	Progetto definitivo	568	2004
8. Cannaregio 792 (prog. Unesco)	CS	3	Legge Speciale	In corso	790	2004
9. Murano/ Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	Inizio Lavori 2003	594	2004
10. PRU Bissuola C2.19	T	26	Accordo di Programma	Appaltato	2.840	2004
11. Lido/ via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	Ripresa lavori 2003	1.832	2004
12. Murano/ Conterie	E	36	Comune/Cer/Regione		2.933	n.d.
Totale alloggi		204				

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

* Importi indicativi, in migliaia di euro

** Dei 25 alloggi realizzati, 12 sono riservati alle categorie artigiane, e 13 sono stati assegnati secondo le modalità ordinarie di assegnazione

*** La spesa relativa ai lavori è stata di 3 milioni e 20 mila Euro, più 150 mila Euro per gli alloggi di rotazione

3.4. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attualmente attivi nel nostro comune sono di due tipi: quelli derivanti dalla disciplina prevista dalle deliberazioni comunali (D.G.C. 364/98 e 391/2001), e quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia (L. 431/98), attivi a partire dall'anno 2000.

I primi sono finanziati interamente dal comune, mentre per i secondi la legge prevede un finanziamento nazionale operato in sede di Legge Finanziaria (che viene ripartito fra le Regioni), ed una successiva ripartizione fra i comuni ad opera delle Regioni; a questa disponibilità si sommano poi le eventuali integrazioni da parte delle singole Regioni e dei Comuni.

3.4.1. I contributi comunali

Nella tabella seguente riportata la situazione dei contributi comunali e delle erogazioni effettuate nel corso del 2002 per quartiere e per zona, che registra la progressiva riduzione del numero di contributi che già era stata evidenziata nel secondo Rapporto Quadrimestrale del 2002¹⁹: a fine 2002 i contributi attivi erano complessivamente 259, con una riduzione di circa il 54% in termini di

utenze, e del 58% in termini di spesa.

La distribuzione dei contributi per zone evidenzia l'eccezionale assorbimento di risorse da parte della terraferma rispetto al centro storico: si tratta di uno squilibrio evidentemente riferibile alla diversità dei contesti di mercato, per cui in terraferma il problema è quello, tipico delle aree urbane, dell'elevato livello degli affitti rispetto ai redditi, mentre nel centro storico il problema deriva piuttosto dalla scarsità di offerta nel comparto delle locazioni non temporanee.

¹⁹ Questo è attribuibile al fatto che, nella prospettiva di un'unificazione delle due tipologie di contributo (comunale e nazionale), si sta attuando un graduale spostamento dei contributi all'affitto dal primo al secondo regime, con la conseguente, progressiva, riduzione dei contributi comunali che ne è derivata in questa fase. Si noti peraltro che a questo passaggio ha corrisposto anche una consistente integrazione del fabbisogno finanziario del fondo per l'affitto (L. 431/98) da parte dell'Amministrazione comunale che, come già si era rilevato nel primo Rapporto Quadrimestrale 2002, anche a fronte della drastica riduzione dei contributi nazionali/regionali (che si sono più che dimezzati fra il 2000 e il 2001, ha permesso di far fronte alla richiesta di contributi, contribuendo per quasi il 38% all'ammontare della spesa complessiva.

Tab. 50 - Contributi comunali attivi ed importi erogati nel corso del 2002

	1° trimestre	2° trimestre	3° trimestre	4° trimestre
Numero utenze*	574	530	370	259
Spesa erogata**	388.242,09	355.620,12	230.591,29	161.090,74

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Il riferimento è al numero di utenze attive alla fine di ciascun trimestre

** A questi importi, per raggiungere l'importo erogato nel corso dell'intero anno, bisogna aggiungere la spesa destinata a particolari casi sociali (circa 31.000 euro)

Tab. 51 - Anno 2002. Contributi comunali: importi erogati per quartiere e distribuzione percentuale della spesa per zona

	Importi erogati (in euro)	%
Q.1. S. Marco - S. Elena - Castello - Cannaregio	71.522,64	6,1
Q.2. Dorsoduro - S. Croce - S. Polo - Giudecca	63.130,75	5,4
Totale centro storico	134.653,39	11,6
Q.3. Municipalità Lido Malamocco - Alberoni	18.789,79	1,6
Q.4. Pellestrina - S. Piero in Volta	0,00	0,0
Q.5. Murano	3.195,60	0,3
Q.6. Burano	5.164,41	0,4
Totale estuario	27.149,80	2,3
Q.8. Favaro Veneto -	89.257,04	7,7
Q.9. Carpenedo - Bissuola	187.222,37	16,1
Q.10. Terraglio - S. Lorenzo - XXV Aprile - Piave 1865	403.228,68	34,6
Q.11. Cipressina - Zelarino - Trivignano	103.723,34	8,9
Q.12. Chirignago - Gazzera	75.103,96	6,4
Q.13. Municipalità Marghera - Catene - Malcontenta	144.304,99	12,4
Totale terraferma	1.002.840,38	86,1
Totale comune	1.164.643,57	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

3.4.2. I contributi L.431/98

Passando ai contributi L.431/98, per il Bando 2002 sono state presentate 2035 domande, delle quali 1938 sono state accolte. Queste ultime si distribuiscono per oltre il 70% nella terraferma, e per il rimanente 30% fra centro storico e isole. Rispetto al bando precedente si è registrato un aumento medio della domanda pari al 54,5%, con una punta del 65% in terraferma. Il dato conferma la stima, presentata nel primo Rapporto Quadrimestrale del 2002 per cui, a fronte di una diminuzione dei contributi comunali, si prevedeva un incremento della domanda di contributi 431 che l'avrebbe portata vicino alle 2000 unit.

Per quanto riguarda gli importi dei contributi²⁰, nella tabella seguente si nota che circa il 6% delle domande, pur risultando idonee, non ha diritto ad alcun contributo, mentre il 30% (573 casi) ha diritto al contributo massimo, pari a 3098,74 euro.

Le fasce di reddito più rappresentate sono quelle centrali, mentre quasi l'80% presenta un'incidenza del canone sul reddito superiore al 50%.

²⁰ Che devono essere considerati ancora "teorici" poiché, non essendo ancora stato ripartito dalla Regione fra i comuni la somma da destinare alla costituzione del fondo per l'affitto, non siamo ancora in grado di documentare né le erogazioni, né l'apporto dei diversi soggetti che concorrono alla costituzione del fondo (Stato, regione, Comune).

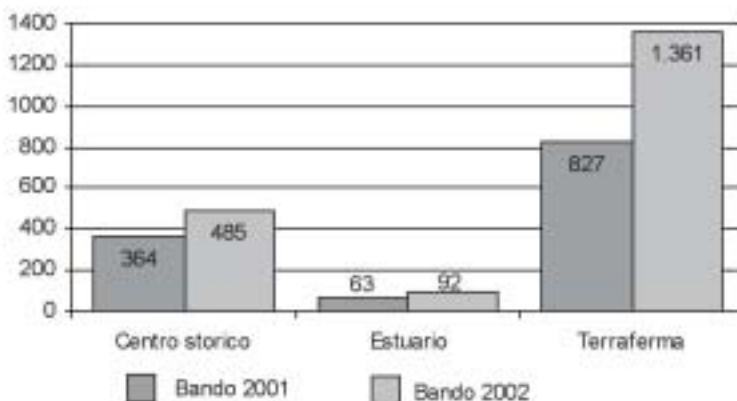
Tab. 52 - Contributi all'affitto L. 431/98. Bandi 2001 e 2002: domande presentate e accolte

	Centro storico	Estuario	Terraferma	Totale Comune
Bando 2001	364	63	827	1.254
Bando 2002*	485	92	1.361	1.938
Var.% 2002/2001	33,2	46,0	64,6	54,5

Fonte: elaborazione su dati Clesius

* Dati provvisori

Graf. 13 - Contributi all'affitto L. 431/98. Bandi 2001 e 2002: domande presentate e accolte



Fonte: elaborazione su dati Clesius

Tab. 53 - Contributi all'affitto L.431/98 Bando 2002*: distribuzione delle domande accolte per fasce di contributo

Fasce di contributo	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
A nessun contributo	30	6,2	4	4,3	78	5,7	112	5,8
B Fino a 1000 euro	53	10,9	13	14,1	178	13,1	244	12,6
C Da 1000 a 2000 euro	110	22,7	17	18,5	289	21,2	416	21,5
D Da 2000 a 3000 euro	142	29,3	25	27,2	416	30,6	583	30,1
E Oltre 3000 euro	150	30,9	33	35,9	400	29,4	583	30,1
Totale domande	485	100,0	92	100,0	1361	100,0	1938	100,0

Fonte: elaborazione su dati Clesius

* Dati provvisori

Tab. 54 - Contributi all affitto L.431/ 98 Bando 2002*: distribuzione delle domande per fasce di reddito**

Fasce di reddito **	Distribuzione %
0-2.582,29	12,1
2.582,30-5.164,57	21,4
5.164,58-7.746,86	30,6
7.746,87-10.329,14	19,6
10.329,15-12.911,43	10,9
Nessun reddito	5,5

Fonte: elaborazione su dati Clesius

* Dati provvisori

** In euro.

Tab. 55 - Contributi all affitto L.431/ 98 Bando 2002*: distribuzione delle domande per fasce di incidenza del canone di affitto sul reddito

Fasce di incidenza	Distribuzione %
Dal 12 al 30%	2,4
Dal 30 al 50%	18,0
Oltre il 50%	79,6

Fonte: elaborazione su dati Clesius

* Dati provvisori

3.5. I contributi per l'acquisto e per il recupero

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

Nel corso del 2002 è stato pubblicato il settimo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario, a cui hanno partecipato 656 nuclei familiari (già costituiti o di prossima costituzione) con un decremento, rispetto al bando precedente, di 257 domande (pari a —28%). Le domande ammesse in graduatoria sono state 576 (l'87,8% di quelle presentate) suddivise quasi equamente tra la fascia A (giovani coppie)²¹ e la fascia B (altri nuclei). Lo stanziamento complessivo per questo tipo di finanziamento ammontava a 5,165 milioni di euro, di cui 4 milioni destinati ai contributi per le giovani coppie e i rimanenti 1,165 milioni per i contributi agli altri nuclei.

Le domande alle quali è possibile concedere il finanziamento, fino ad esaurimento del fondo, sono 145 (110 per la fascia A e 35 per la fascia B). Solo uno dei richiedenti ha rinunciato fino ad oggi al contributo²². Il tasso di soddisfacimento, inteso come il rapporto tra le domande finanziate e le domande ammesse in graduatoria, è del 37,4% per le giovani coppie e del 12,4% nel caso degli altri nuclei. Il finanziamento medio, per entrambe le fasce, è di quasi 36 mila euro (circa 36 mila per la fascia A e 33 mila per la fascia B).

Dal punto di vista anagrafico i richiedenti, per le giovani coppie, hanno meno di 30 anni nel 61% dei casi (nel bando precedente questa fascia di età aggregava solo il 41%), il 18% si trova tra i 30 e i 35 anni, mentre il rimanente 20% ha una

età compresa tra i 35 e i 40 anni. I richiedenti della fascia B (altri nuclei) rientrano invece per il 4/5 nella fascia di età degli ultraquarantenni (si tenga presente che il limite di età per rientrare nella fascia A è di 40 anni, e che i richiedenti al di sotto di questa età fanno spesso parte di una giovane coppia).

Per quanto riguarda la situazione reddituale, notiamo che quasi i 2/3 dei richiedenti percepiscono redditi da lavoro dipendente. Il lavoro autonomo è l'unica fonte di reddito per il 10% delle giovani coppie (nessun caso per gli altri nuclei). Le condizioni per la formazione del punteggio sono differenti per la fascia A rispetto a quelle valide per la fascia B. Per la fascia A, oltre al reddito, viene tenuta in considerazione la presenza di portatori di handicap (che riguarda l'1,8% delle domande finanziabili) e l'abitare della coppia sposata in abitazioni separate (il 10,9% dei casi). Per la fascia B, oltre a queste valgono altre condizioni di punteggio e di disagio abitativo (situazione dichiarata complessivamente, per la fascia B, dal 43% dei richiedenti): oltre un terzo ha uno sfratto esecutivo; il 29% abita in alloggi con piano di calpestio inferiore a 1,60m sul livello del mare, un quarto dichiara di vivere in un alloggio anti-igienico e l'8,6% la presenza di barriere architettoniche.

²¹ Per giovani coppie si intendono: 1) coppie di nuova formazione (che hanno contratto matrimonio negli ultimi 5 anni); 2) giovani coppie che si impegnano a contrarre matrimonio entro 6 mesi dal rogito; 3) convivenze anagraficamente accertabili di almeno un anno. L'età massima dei richiedenti non può essere superiore ai 40 anni.

²² Il meccanismo di finanziamento prevede che il beneficiario del contributo ha 120 giorni di tempo, a decorrere dalla data di comunicazione della collocazione in posizione finanziabile, per documentare l'acquisto dell'immobile o per rinunciare al finanziamento. In caso contrario decade dalla graduatoria e al suo posto subentra il primo escluso. Il bando è, per questo motivo, permanente e rimane aperto fino al completo esaurimento del fondo stanziato.

Tab. 56 - Bandi Legge Speciale 1995-2002 per l'acquisto della prima casa: domande presentate ed ammesse in graduatoria

Bando	Stanziamenti (in migliaia di euro)		Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	%	Domande finanziate	
	Fascia A	Fascia B				Fascia A	Fascia B
1995	1.808	1.808	1.953	1.752	89,7	65	66
1997	5.165	5.165	541	477	88,2	280	259
1998	3.099	2.066	1.404	1.239	88,2	75	50
1999	7.230	3.099	868	761	87,7	175	75
2001	3.615	1.033	913	752	82,4	92	26
2002	4.000	1.165	656	576	87,8	110	35
Totale	24.917	14.335	6.335	5.557	87,7	797	511

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 57 - Bando 2002 prima casa: domande presentate e finanziate per tipologia dei richiedenti

	Fondi impegnati*	Domande presentate	Domande ammesse	Domande finanziate	Utilizzatori contributo	Rinunciari contributo
Fascia A: giovani coppie	4.000	326	294	110	109	1
Fascia B: altri nuclei	1.165	330	282	35	35	0
Totale	5.165	656	576	145	144	1

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

Tab. 58 - Bando 2002 prima casa: domande finanziate per classi d'età

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
< 30 Anni	67	60,9	1	2,9
30-35 Anni	20	18,2	2	5,7
35-40 Anni	22	20,0	4	11,4
> 40 Anni	1	0,9	28	80,0
Totale	110	100,0	35	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 59 - Bando 2002 prima casa: domande finanziate per punteggio dichiarato. Fascia A

	v.a.	%
Coppie sposate in residenze separate	12	10,9
Presenza portatori di handicap	2	1,8
Totale domande finanziate	110	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 60 - Bando 2002 prima casa: domande finanziate per punteggio dichiarato. Fascia B

	v.a.	%
Presenza portatori di handicap	8	22,9
Nucleo con almeno 5 persone	7	20,0
Nucleo in residenze separate	1	2,9
Nucleo con figli minori a carico	13	37,1
Abitazioni con piano di calpestio inf. a 1.60 m sul livello del mare	10	28,6
Alloggio anti-igienico	9	25,7
Coabitazione con altro nucleo	0	0,0
Presenza barriere architettoniche	3	8,6
Sfratto esecutivo	12	34,3
Rilascio alloggio immobile ERP	2	5,7
Alloggio acquistato dismissione Enti Pubblici	3	8,6
Totale domande finanziate	35	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* La somma eccede il totale perché sono possibili più condizioni di punteggio per ogni domanda

Tab. 61 - Bando 2002 prima casa: domande finanziate per tipologia dei richiedenti e fasce di reddito convenzionale*

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
Fino a 21.000 euro	108	98,2	29	82,9
Tra 21.000 e 29.000 euro	1	0,9	2	5,7
Tra 29.000 e 36.500 euro	1	0,9	3	8,6
Tra 36.500 e 46.500 euro	0	0,0	1	2,9
Totale	110	100,0	35	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 62 - Bando 2002 prima casa: domande finanziate per tipologia dei richiedenti e tipologia di reddito

	Fascia A		Fascia B	
	v.a.	%	v.a.	%
Lavoro dipendente	70	63,6	24	68,6
Lavoro autonomo	11	10,0	0	0,0
Misto	29	26,4	11	31,4
Totale	110	100,0	35	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

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

Per il Bando 2002 hanno fissato un appuntamento per la presentazione della domanda 1320 persone. Le domande effettivamente presentate sono state 812, delle quali 139 sono risultate non idonee; le domande idonee sono state 673, contro le 561 del bando precedente, con un incremento di oltre il 20%. Rispetto al Bando 2001 le graduatorie previste sono salite a quattro: giovani coppie, sfrattati, single, altri nuclei. I 96 contributi messi a disposizione, di 25.822,85 euro ciascuno (per un impegno finanziario complessivo di 2.478.993,60 euro) sono ripartiti in quote pari al 30% per ciascuna delle prime tre graduatorie, mentre il rimanente 10% destinato agli altri nuclei (con un eventuale meccanismo di compensazione tra le graduatorie). Le giovani

coppie rappresentano oltre il 54% delle domande presentate, mentre i single sfiorano il 35%; sempre molto bassa, invece, la quota dei nuclei sottoposti a sfratto.

Per quanto riguarda il bando precedente, al 30 aprile 2003 erano stati erogati complessivamente 81 contributi (dei 100 previsti), di cui 5 per la graduatoria sfrattati e 76 per la graduatoria giovani coppie.

La graduatoria sfrattati si è chiusa con 5 contributi erogati e 9 casi negativi (per rinuncia o per mancanza dei requisiti). Per quanto riguarda la graduatoria delle giovani coppie invece, al 30 aprile si era giunti fino alla 139ª posizione in graduatoria. Di tutte le coppie contattate (ai fini della verifica dei requisiti) il 55% ha ottenuto il contributo, il 32% ha rinunciato (o non possedeva tutti i requisiti richiesti), mentre per il rimanente 13% si tratta di casi sospesi o in attesa di risposta.

Tab. 63 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2002

	Domande idonee	%
Giovani coppie	368	54,6
Sfrattati	8	1,2
Single	234	34,9
Altri nuclei	63	9,3
Totale domande	673	100,0

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

Tab. 64 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2001

	Domande presentate	Contributi erogati*	Casi negativi**	Sospesi in attesa di risposta
Giovani coppie	547	76	45	18
Sfrattati	14	5	9	-

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Al 30 aprile 2003

** Al 30 aprile 2003. Si tratta di rinunce e di domande per le quali si è verificata la mancanza dei requisiti previsti

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

Il 14^o Bando di Legge Speciale per il recupero ed il restauro dei fabbricati, che si è chiuso il 31 marzo 2003, ha stanziato complessivamente 15,751 milioni di euro, di cui: — 13,747 milioni in conto capitale — suddivisi tra richiedenti privati (12.483.000 euro) ed enti (1.264.000 euro); — 1,580 milioni in conto interessi; — 424 mila euro per ascensori e servoscala.

Da parte dei privati sono state presentate richieste per interventi su 581 fabbricati (di cui 531, per complessive 1.921 unit immobiliari, sono entrate in graduatoria), mentre con riferimento alla categoria enti le richieste sono state 25 (di cui 19, per complessive 92 unit immobiliari, sono entrate in graduatoria).

Le domande in conto interessi hanno invece riguardato 131 alloggi, tutti di proprietà di privati. Gli interventi finanziati in conto capitale sono stati 159 (di cui 149 provenienti dalla domanda privata e 10 da parte di enti) e hanno interessato 521 unit immobiliari. È il minor numero di interventi finanziati degli ultimi anni, in parte a causa della riduzione dell'impegno finanziario (il più basso degli ultimi cinque bandi) e in parte per l'aumento dell'importo medio erogato per intervento.

I tassi di soddisfazione, ossia il rapporto tra le

domande finanziate e le domande presentate, sono stati rispettivamente del 24% per i privati e del 40% per gli enti (per i finanziamenti in conto capitale) e del 41% per i finanziamenti in conto interessi. L'importo medio erogato per unit immobiliare è stato di 26.788 euro per i privati e di 22.982 euro per gli enti. In centro storico sono ubicati oltre i tre quarti degli alloggi privati che hanno ottenuto finanziamenti — sia in conto capitale sia in conto interessi — e la totalità dei fabbricati degli enti. Gli interventi di recupero finanziati in conto capitale riguardano per il 14% alloggi vuoti (rispettivamente il 15,5% ed il 5,7% per privati ed enti), mentre la percentuale sale al 52% per gli interventi in conto interessi. Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, il 14,5% dei privati che hanno richiesto il finanziamento in conto capitale, e il 2% (ossia un solo caso) di quelli che hanno richiesto il finanziamento in conto interessi, hanno dichiarato di voler utilizzare l'alloggio per la locazione.

Con il 14^o bando sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo di 424 mila euro, e con due graduatorie ad hoc, anche interventi su ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria sono state presentate 5 richieste, tutte finanziate. Per interventi sugli ascensori sono state invece presentate 28 domande, 12 delle quali sono state finanziate.

Tab. 65 - Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati in conto capitale e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Contributi*	Interventi	Importo medio per intervento*
1	1985	1.760	66	26,7
2	1987	8.583	289	29,7
3	1989	5.854	156	37,5
4	1990	4.766	117	40,7
5	1992	4.286	111	38,6
6	1993	9.374	199	47,1
7	1994	8.522	231	36,9
8	1996	17.953	314	57,2
9	1997	12.672	209	60,6
10	1998	16.991	220	77,2
11	2000	14.203	181	78,5
12	2001	14.203	199	71,4
13	2002	14.177	171	82,9
14	2003	13.747	159	86,5
Totale		147.091	2.622	56,1

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

Tab. 66 - Bando 2003 per il recupero: stanziamenti impegnati per tipologia del contributo

Bando	Anno	Conto Capitale		Conto interessi	Ascensore/ Servoscala	Contributi
		Enti	Privati			
14	2002/2003	1.264	12.483	1.580	424	15.751

Fonte: elaborazione Venis su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 67 - Bando 2003 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia di contributo

	Privati		Conto Capitale		Conto Interessi
	Fabbricati	Unità	Fabbricati	Enti	Unità
		immobiliari		immobiliari	
Domande presentate	581	1.921	25	92	131
di cui escluse	30	-	6	-	8
Domande finanziate	149	466	10	55	54

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 68 - Bando 2003 per il recupero: domande finanziate per tipologia di contributo e per quartiere

	Privati		Conto Capitale		Conto Interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	67	45,0	9	90,0	22
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	47	31,5	1	10,0	17	31,5
Lido	8	5,4	-	-	-	-
Pellestrina	17	11,4	-	-	12	22,2
Murano	7	4,7	-	-	2	3,7
Burano	3	2,0	-	-	1	1,9
Totale comune	149	100,0	10	100,0	54	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

Tab. 69 - Bando 2003 per il recupero: unità immobiliari* per tipologia del contributo e utilizzo alloggi (domande finanziate)

	Privati**		Conto Capitale		Conto Interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	Alloggi vuoti	68	15,5	3	5,7	28
Alloggi già utilizzati	372	84,5	50	94,3	26	48,1
Totale alloggi	440	100,0	53	100,0	54	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari che si trovano all'interno di fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

** Dati parziali

Tab. 70 - Bando 2003 per il recupero: unità immobiliari* per destinazione d'uso (domande finanziate)

	Privati		Conto Capitale		Conto Interessi	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	Locate o da locare	64	14,5	53	100,0	1
Destinate a residenza	376	85,5	-	-	53	98,1
Totale unità immobiliari	440	100,0	53	100,0	54	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Unità immobiliari che si trovano all'interno di fabbricati per i quali è stato ottenuto il finanziamento

Tab. 71 - Bando 2003 per il recupero: graduatorie servoscala e ascensore

	Domande presentate		Domande finanziate
	n. domande	importo richiesto (in euro)	n. domande
Servoscala	5	88.121	5
Ascensori	28	1.173.765	12
Totale	33	1.261.886	17

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

MONITOR 2003

Nel corso del 2003 la popolazione del comune di Venezia passata dai 270.758 abitanti registrati in anagrafe al 31 dicembre 2002, ai 271.663 del 31 dicembre 2003, con un incremento in termini assoluti di 905 cittadini, ed un miglioramento del saldo demografico pari al 3,3²³, (del 2,3 senza tener conto delle iscrizioni e delle cancellazioni d'ufficio).

Anche se va segnalata l'importanza di questo dato, rispetto al continuo calo demografico che la città ha conosciuto negli ultimi trent'anni (e precisamente dal 1973 in poi), vanno tuttavia avanzate alcune osservazioni.

La prima si riferisce al fatto che questo incremento attribuibile interamente alla terraferma, che registra un saldo positivo (pari al 6,5) tale da compensare gli andamenti negativi del centro storico (-2) e dell'estuario (-3).

La seconda si riferisce al fatto che tale risultato da ascrivere sostanzialmente al saldo migratorio proveniente da fuori comune e, almeno per la parte più consistente, alle nuove iscrizioni in anagrafe di cittadini stranieri che hanno richiesto e ottenuto il permesso di soggiorno con la legge Bossi-Fini. In effetti i residenti nel comune veneziano con cittadinanza straniera sono passati dai 6.771 di fine 2002 ai 10.360²⁴ di fine 2003, con un incremento di quasi 3.600 unit,

notevolmente superiore a quello registrato negli anni precedenti (vd. graf. 2).

Il grafico evidenzia che il saldo migratorio si è mantenuto in zona positiva per tutto il corso dell'anno, con punte superiori alle 250 unit nei mesi di maggio, settembre e ottobre.

L'analisi delle diverse componenti del saldo demografico — riportate nella tabella seguente — mostra che la performance positiva del flusso migratorio proveniente da fuori comune²⁵ ha interessato sia il centro storico che la terraferma, e in modo più contenuto l'estuario.

Per quanto riguarda il centro storico, notiamo che nemmeno un saldo migratorio esterno così consistente (il 9,5, il più alto mai registrato, e notevolmente superiore al precedente massimo del 3,9 dell'anno 2000) bastato a

1. I processi demografici

²³ Tale incremento non coincide con quello risultante dalla somma delle componenti del saldo demografico (+2,3%) a causa degli iscritti e dei cancellati d'ufficio (rispettivamente 853 e 523 cittadini).

²⁴ Dato provvisorio.

²⁵ Che, è bene ricordarlo, include una componente "fittizia", poiché la maggior parte delle nuove iscrizioni in anagrafe di cittadini stranieri che hanno beneficiato della sanatoria era già presente, anche se "invisibile" al registro anagrafico, nel territorio comunale.

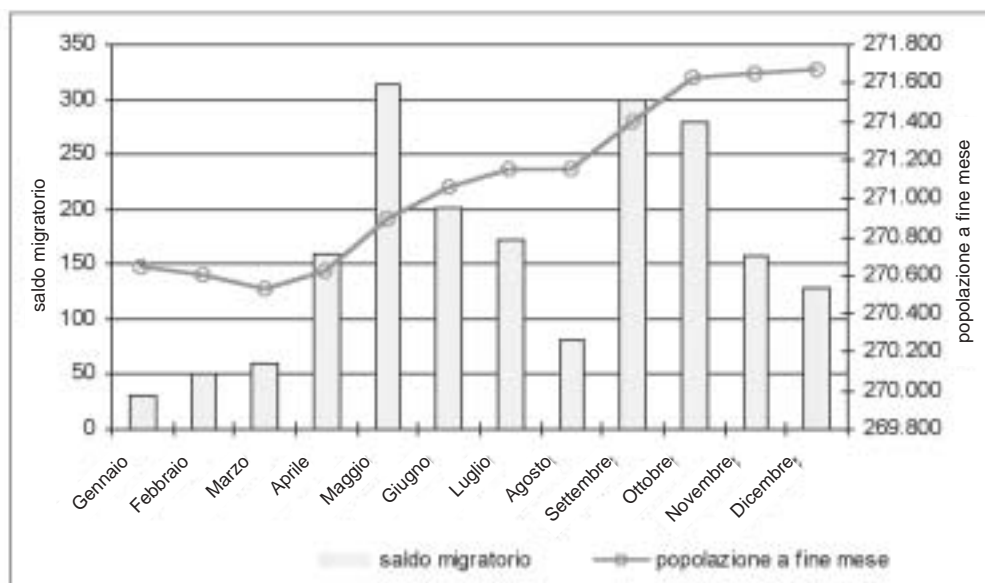
Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie

	Popolazione			Famiglie		
	2003	variazione 2003/02	var. media* annua 93/2003	2003	variazione 2003/02	var. media* annua 93/2003
Centro storico	63.947	-0,2	-1,3	32.087	1,5	-0,5
Estuario	31.670	-0,3	-1,0	13.642	0,3	-0,2
Terraferma	176.046	0,6	-0,5	78.235	2,0	0,5
Comune	271.663	0,3	-0,8	123.964	1,7	0,2

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* L'estuario è stato calcolato senza il Cavallino

Graf. 1 - Andamento della popolazione residente nel comune nel corso del 2003 (calcolata a fine mese)



Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica

Tab. 2 – Saldi demografici per 1000 abitanti

Zona	Anno	Saldo naturale	Saldo migratorio esterno	Saldo migratorio interno	Totale saldo demografico
Centro Storico	1999	-9,7	1,8	-5,4	-13,3
	2000	-9,2	3,8	-2,2	-7,6
	2001	-8,1	2,4	-4,4	-10,1
	2002	-7,8	1,3	-7,3	-13,8
	2003	-7,9	9,5	-5,8	-4,2
Estuario	1999	-4,3	-3,2	-1,9	-9,4
	2000	-5,2	-4,3	-1,7	-11,2
	2001	-3,7	-4,0	-0,7	-8,4
	2002	-5,6	-3,1	0,2	-8,5
	2003	-5,3	0,8	0,9	-3,6
Terraferma	1999	-2,9	-5,8	2,4	-6,2
	2000	-2,1	-4,0	1,1	-5,0
	2001	-2,4	-0,5	1,9	-1,1
	2002	-3,6	-1,8	2,7	-2,7
	2003	-3,7	7,4	1,9	5,7
Totale comune	1999	-4,7	-3,7		-8,3
	2000	-4,2	-2,1		-6,3
	2001	-3,9	-0,2		-4,2
	2002	-4,8	-1,2		-6,1
	2003	-4,9	7,1		2,3

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

compensare le perdite dovute al saldo naturale ($-7,9$) e al saldo migratorio interno ($-5,2$) che continua a mantenersi piuttosto elevato. Perci la popolazione diminuita anche nel 2003 ($-3,6$) seppure con un saldo decisamente più contenuto rispetto a quelli degli anni precedenti ($-13,8$ nel 2002 e $-10,1$ nel 2001).

Da segnalare, inoltre, che il flusso migratorio in uscita dal centro storico non ha subito nell'ultimo decennio grosse oscillazioni, è stato sempre superiore al flusso in entrata (ad eccezione degli anni 2000 e 2003), mentre quest'ultimo, che ha mantenuto un trend crescente fino al 2000, ha subito successivamente un'inversione di tendenza che si interrotta grazie all'impennata positiva — già analizzata — dello scorso anno.

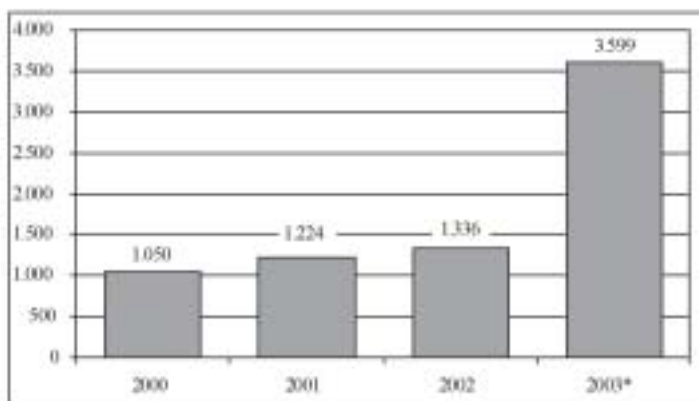
Anche nell'estuario il saldo migratorio esterno migliorato (di 0,4 punti percentuali rispetto all'anno precedente) anche se meno significativamente che in centro storico e in terraferma (dove migliorato rispettivamente di 0,8 e di 0,9 punti percentuali). Con riferimento all'andamento dei flussi (in entrata e in uscita), in questa zona le oscillazioni sono state più decise²⁶, ma i trend abbastanza costanti.

La terraferma è l'unica zona che ha registrato un aumento della popolazione, con una crescita pari al 5,5%. Va comunque notato che, paradossalmente, se da un lato la capacità della terraferma di attrarre abitanti dall'esterno dei confini comunali andava crescendo negli anni, analizzando le componenti del saldo demografico in un orizzonte temporale più ampio emerge che: a) i saldi naturali sono in

graduale ma costante peggioramento (il $-3,7$ del 2003 il peggior saldo degli ultimi dieci anni); b) il saldo migratorio interno nel 2003 è stato dell'1,8, e dunque al di sotto della media dei dieci anni precedenti (pari al 2,2). Relativamente all'andamento dei flussi in terraferma si evidenzia che: a) il flusso in entrata ha seguito un trend crescente, in particolare negli ultimi cinque anni, e questo andamento dovuto esclusivamente alla componente esterna, che ha registrato continui incrementi, passando dal 12,7 del 1994 al 20 del 2002 fino al 28,1 dell'anno scorso; b) la componente interna si è mantenuta relativamente costante (attorno al 2,3); c) il trend del flusso in uscita ha rispecchiato quello in entrata con le eccezioni degli anni 2001 e del 2003.

²⁶ Facciamo notare che ciò dipende anche dal fatto che la popolazione su cui viene calcolato il saldo è minore rispetto alle altre zone del comune.

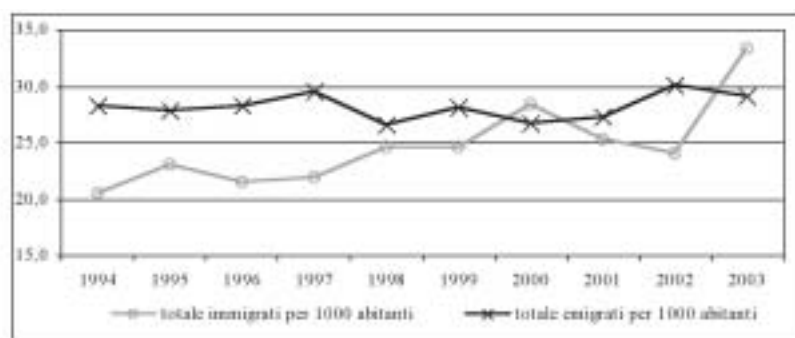
Graf. 2 - Nuove iscrizioni in anagrafe di cittadini stranieri



Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica

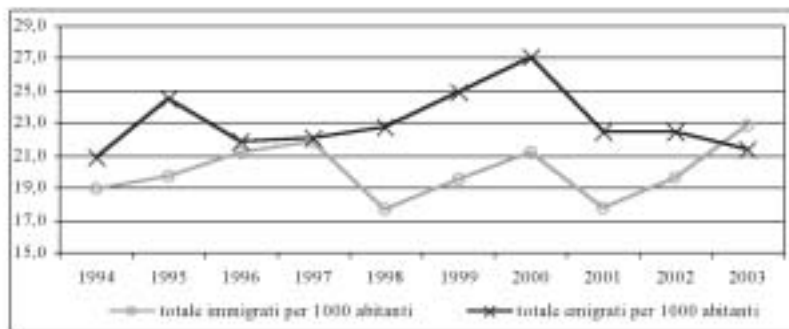
* Dati provvisori

Graf. 3 - Flussi in entrata e in uscita per 1000 abitanti nel centro storico. Anni 1994-2003



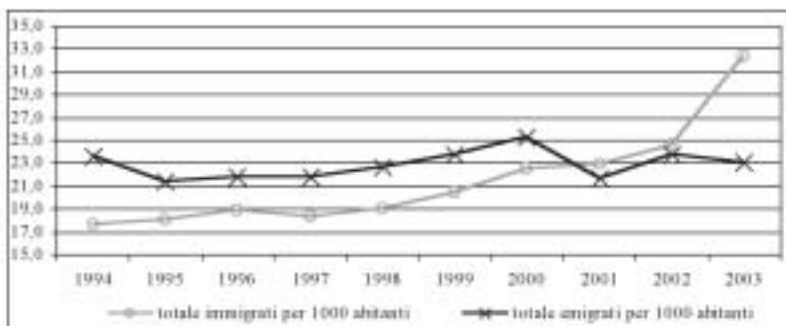
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica

Graf. 4 - Flussi in entrata e in uscita per 1000 abitanti nell'estuario. Anni 1994-2003



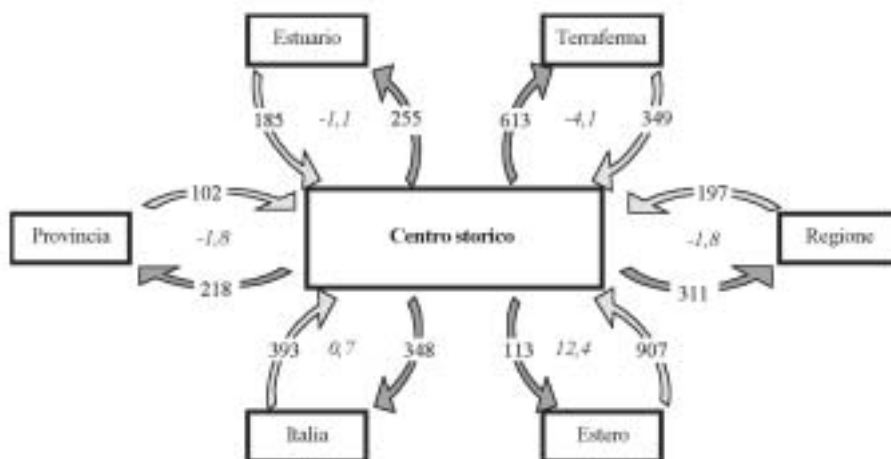
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica

Graf. 5 - Flussi in entrata e in uscita per 1000 abitanti nella terraferma. Anni 1994-2003



Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica

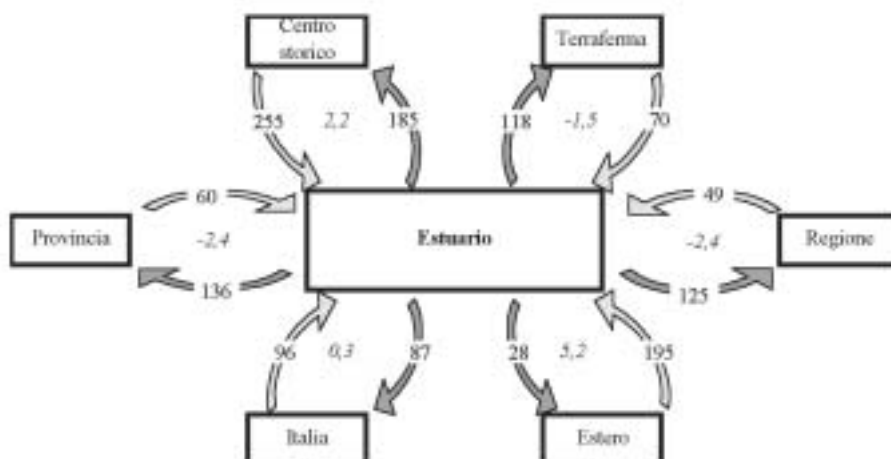
Graf. 6 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Centro storico



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

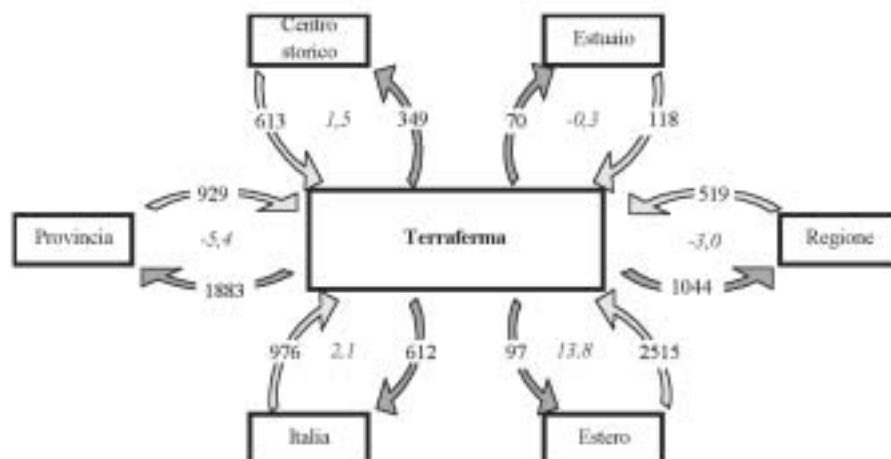
Graf. 7 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Estuario



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

Graf. 8 - Flussi migratori* per provenienza e destinazione. Terraferma



Fonte: elaborazione su dati Ufficio Statistica

* In corsivo, tra le frecce, il saldo per 1000 abitanti

2.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio abitativo

L'analisi della consistenza e dei modi d'uso del patrimonio abitativo, dai primi mesi del 2004, deve fare i conti con due nuovi fattori: il primo (che riguarda le caratteristiche dei dati che ci vengono forniti da Enel e Vesta) ha comportato la necessità di un'ulteriore revisione delle modalità utilizzate per la costruzione dei modelli d'uso del patrimonio abitativo, il secondo (relativo ai primi risultati del censimento) fornisce, dopo molti anni, alcuni riferimenti quantitativi certi sulla consistenza dello stock abitativo.

Vesta, come già negli anni scorsi l'Enel, ha ristrutturato le modalità di gestione della banca dati derivata dalla fatturazione dei suoi utenti. Ad una lettura attenta dei nuovi dati forniti dalla società erogatrice dell'acqua, emerge una più precisa capacità di captare la consistenza delle utenze attive, che si avvicina sempre più a quelle dell'Enel²⁷. Per contro Vesta, che aveva sempre rappresentato la base informativa di riferimento più importante per l'analisi della consistenza delle utenze non attive (il non occupato) dal 2003 fornisce solo il dato delle utenze disattivate nel corso dell'anno. Si è proceduto quindi per il 2003 ad una stima

delle abitazioni non occupate dismesse prima di tale periodo, considerando che fossero sostanzialmente analoghe a quelle presenti nel 2002.

I primi dati definitivi (purtroppo limitati) forniti dal Censimento Istat del 2001, indicano che all'interno del territorio comunale le abitazioni occupate sono circa 127 mila, e che il 90,4% (pari a oltre 115 mila unit) risulta occupato da almeno una persona residente. Rispetto al censimento del 1991 la variazione del numero di abitazioni risulta positiva (+4%) anche se inferiore al dato registrato in provincia (+14%). Questi dati, pur essendo ancora molto poveri, indicano (soprattutto con riferimento al dato sulle abitazioni occupate da cittadini residenti) come le stime fornite dall'Osservatorio Casa (derivate dalle forniture dei servizi a rete) risultino sostanzialmente utili a descrivere, anche in termini quantitativi, il modello d'uso del patrimonio abitativo a Venezia.

2. Il mercato abitativo

²⁷ Nel 2001 le utenze attive dell'Enel erano 131.350 contro le 110.458 di Vesta, nel 2003 le utenze Vesta sono 124.689 contro le 131.029 dell'Enel.

Tab. 3 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia 2001-2003 (valori assoluti)

	Centro storico			Estuario			Terraferma		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Abitazioni occupate									
continuativamente									
(consumi normali*)	36.200	36.620	37.186	14.700	14.929	15.015	76.000	77.694	78.828
- di cui residenti	28.900	28.899	29.017	12.700	12.707	12.721	70.800	71.504	72.006
- di cui non residenti	7.300	7.721	8.169	2.000	2.222	2.294	5.200	6.190	6.822
Abitazioni occupate									
a bassi consumi*	2.160	2.210	2.274	580	561	591	1.710	1.782	1.748
- di cui residenti	870	914	921	240	243	268	1.110	1.182	1.182
- di cui non residenti	1.290	1.296	1.353	340	318	323	600	600	566
Abitazioni non occupate	2.860	2.822	2.917	690	727	797	3.170	3.308	3.322
- di cui con utenze									
disattivate da meno di 5 anni	1.540	1.257	440**	370	201	110**	1.710	1.314	485**
- di cui con utenze									
disattivate da più di 5 anni	1.320	1.565	2.477***	320	526	687***	1.460	1.994	2.837***
Totale	41.220	41.652	42.377	15.970	16.217	16.403	80.880	82.784	83.898

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA

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

** Utenze disattivate nel 2003

*** Dato stimato

Tab. 4 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia 2001-2003 (valori percentuali)

	Centro storico			Estuario			Terraferma		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Abitazioni occupate continuativamente (consumi normali*)	87,8	87,9	87,8	92,0	92,1	91,5	94,0	93,9	94,0
- di cui residenti	70,1	69,4	68,5	70,5	78,4	77,6	87,5	86,4	85,8
- di cui non residenti	17,7	18,5	19,3	12,5	13,7	14,0	6,4	7,5	8,1
Abitazioni occupate a bassi consumi*	5,2	5,3	5,4	3,6	3,5	3,6	2,1	2,2	2,1
- di cui residenti	2,1	2,2	2,2	1,5	1,5	1,6	1,4	1,4	1,4
- di cui non residenti	3,1	3,1	3,2	2,1	2,0	2,0	0,7	0,7	0,7
Abitazione non occupate	6,9	6,8	6,9	5,3	4,5	4,9	3,9	4,0	4,0
- di cui con utenze disattivate da meno di 5 anni	3,7	3,0	1,1**	2,3	1,2	0,7**	2,1	1,6	0,6**
- di cui con utenze disattivate da pi di 5 anni	3,2	3,8	5,8***	3,0	3,2	4,2***	1,8	2,4	3,4***
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati ENEL e VESTA

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

** Utenze disattivate nel 2003

*** Dato stimato

Nel 2003, secondo i dati forniti dall'Enel e da Vesta, le abitazioni nel loro complesso sono pari a 142.678; di queste: - il 95,1% risulta avere utenze attive; - il 4,9% risulta avere utenze non attive; - l'85,6% (pari a circa 116 mila unit) risulta occupato da residenti; - il 14,4% risulta occupato da non residenti.

In termini percentuali, la consistenza delle abitazioni vuote risulta pari al 6,9% in centro storico, al 4,9% nelle isole, e al 4% in terraferma; si conferma inoltre il peso particolarmente elevato delle utenze intestate a non residenti nel centro storico, dove supera il 24% del totale delle utenze attive (contro il 16,8% dell'estuario e il 9,2% della terraferma). Nel 2003 le abitazioni occupate in modo stabile (cioè con consumi superiori ai 300 kw annui) sono oltre 131 mila (pari al 91,8% del totale), ma la situazione varia sensibilmente nelle diverse aree del comune: in terraferma si registra la quota più consistente di abitazioni occupate stabilmente (94,0%), e nel centro storico la quota più bassa (87,8%). In questo gruppo i contratti intestati ai residenti sono pari al 79,7% del totale, mentre quelli intestati a non residenti rappresentano il 12,1%. Le abitazioni con consumi normali occupate da non residenti sono particolarmente consistenti in centro storico, dove superano il 19% del totale.

Le abitazioni a bassi consumi, rappresentate da quelle utenze che consumano meno di 300 kw all'anno, sono pari a circa 4.600 unit. Nella città storica i contratti intestati a non residenti

sono il 3,2%, contro lo 0,7% della terraferma.

Questo secondo gruppo comprende sia gli alloggi occupati saltuariamente da soggetti non residenti, sia gli alloggi utilizzati a fini turistici. L'andamento nell'ultimo triennio del numero di utenze evidenzia, a livello comunale, una crescita delle utenze non attive pari al 4,7%, mentre nello stesso periodo le utenze attive sono aumentate del 3,2%.

L'aumento delle utenze non attive è stato particolarmente notevole nell'estuario (+15,5%) e nella terraferma (+4,8%), mentre nel centro storico l'incremento più significativo è stato registrato dalle utenze attive (+2,9%, contro il 2% di quelle non attive), a conferma della tendenza esistente in quest'area del territorio comunale ad un uso intensivo del patrimonio abitativo.

Le variazioni delle utenze per tipologie di abitanti evidenziano il fenomeno delle abitazioni occupate da cittadini non residenti, che a livello comunale registrano una crescita, rispetto al 2001, di quasi il 17% (contro una crescita dell'1,3% delle abitazioni occupate da cittadini residenti).

L'incremento dei contratti di fornitura intestati a non residenti risulta particolarmente notevole in terraferma (+27%), mentre in centro storico e nell'estuario, a fronte di una sostanziale stabilizzazione delle abitazioni occupate da cittadini residenti, quelle riferibili a non residenti risultano aumentate rispettivamente di circa il 11% e il 12%.

Tab. 5 - Consistenza delle utenze attive e non attive nel 2003 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	39.460	93,1	15.606	95,1	80.576	96,0	135.642	95,1
Utenze non attive	2.917	6,9	797	4,9	3.322	4,0	7.036	4,9
Totale	42.377	100,0	16.403	100,0	83.898	100,0	142.678	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 6 - Consistenza delle utenze per tipologia di abitanti nel 2003 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini residenti	29.938	75,9	12.989	83,2	73.188	90,8	116.115	85,6
Abitazioni occupate da cittadini non residenti	9.522	24,1	2.617	16,8	7.388	9,2	19.527	14,4
Totale	39.460	100,0	15.606	100,0	80.576	100,0	135.642	100,0

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 7 - Variazione delle utenze nel 2001/2003 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Utenze attive	+1.100	+2,9	+326	+2,1	+2.876	+3,7	+4.292	+3,2
Utenze non attive	+57	+2,0	+107	+15,5	+152	+4,8	+316	+4,7
Totale	+1.157	+2,8	+433	+2,7	+3.028	+3,7	+4.608	+3,3

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

Tab. 8 - Variazioni delle utenze per tipologia di abitante 2001/2003 (valori assoluti e percentuali)

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitazioni occupate da cittadini residenti	+168	+0,6	+49	+0,4	+1.278	+1,8	+1.495	+1,3
Abitazioni occupate da cittadini non residenti	+932	+10,8	+277	+11,8	+1.588	+27,4	+2.797	+16,7
Totale	+1.100	+2,9	+326	+2,1	+2.866	+3,7	+4.292	+3,3

Fonte: stime Osservatorio Casa su dati ENEL e VESTA

2.2. Le strutture ricettive extralberghiere, affittacamere e Bed & Breakfast

In una realtà fortemente caratterizzata dal turismo, dominata per lungo tempo da una sostanziale rigidità nell'offerta ricettiva, le pressioni prodotte sul mercato dalle nuove frontiere dei comportamenti di vacanza (in case e in stanze in affitto), risultano fortemente concorrenziali nei confronti della domanda espressa dai residenti e dai fruitori normali della città (così come era già accaduto con l'espansione della residenza studentesca).

L'offerta ricettiva extra-alberghiera, che a Venezia si pone in diretta concorrenza con il mercato della residenza, regolata dal testo unico della legge regionale in materia di turismo, che prevede tre tipologie di offerta: € le unità abitative ad uso turistico:

appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi, che possono essere gestite in forma imprenditoriale (classificate) e non imprenditoriale (non classificate) fino ad un massimo di quattro unità abitative ;

€ gli affittacamere: *strutture con non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile ;*

€ i bed & breakfast: *attività ricettive a conduzione familiare, gestite da privati che avvalendosi della loro organizzazione*

familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino ad un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione .

L'amministrazione comunale, nel tentativo di controllare il fenomeno e di tutelare la residenza, ha approvato una Variante al Piano della città storica, la quale prevede che per avviare un'attività di affittacamere sia necessario possedere unità immobiliari di almeno 200 metri quadrati per piano con accesso indipendente. Nel caso dell'attività di bed&breakfast, invece, la Variante ha stabilito che possa essere esercitata in alloggi con superficie di almeno 80 mq, e che non le si possano dedicare più di tre camere.

Per promuovere un approfondimento sulla consistenza e sulle caratteristiche di questo comparto, l'Osservatorio Casa ha avviato una prima ricognizione sui dati forniti dalla Provincia di Venezia (Settore Turismo), che se da un lato scontano probabilmente una certa sottostima del fenomeno, dall'altro sono i principali dati ufficiali disponibili sull'argomento.

Secondo questi dati la consistenza dell'offerta, a livello comunale, pari a 4011 posti letto, di cui 3443 nel centro storico, che corrispondono a quasi il 30% dei posti letto forniti dalle strutture alberghiere.

In termini di numero di alloggi (che rappresenta un riferimento molto più utile ai fini della valutazione degli effetti di questo comparto sul sistema casa) la situazione si presenta come segue. Considerate nel loro insieme, le unità abitative ad uso turistico, gli affittacamere e i

bed & breakfast corrispondono a 722 alloggi che rappresentano, nel 2003, lo 0,5% del totale delle abitazioni occupate, e il 3,7% delle abitazioni occupate da non residenti. Tali valori, ancora limitati in valore assoluto e relativo, acquistano un peso più significativo nel centro storico, dove sono pari a 603 unit e corrispondono all 1,5% delle abitazioni occupate, e al 6,3% delle abitazioni occupate da non residenti. Le *unit abitative ad uso turistico* sono 300, di cui 274 nella città storica; a San Marco sono più numerose le unit abitative classificate (84) che sommano 343 letti; segue il sestiere di Castello con 26 appartamenti e 110 posti letto. A Cannaregio e Santa Croce sono localizzati rispettivamente il 7,6% e 9,8% degli appartamenti. In centro storico, in media, ci

sono 3,9 posti letto per appartamento; in terraferma tale media si alza 4,7 letti per appartamento.

Per quanto riguarda gli *affittacamere* nel centro storico il numero di letti che si contano in tali strutture ammonta a 1860 unit, interessando 221 alloggi con una media di 2,8 letti per camera. Il sestiere di Cannaregio risulta al primo posto per numero di camere con il 32,6% del totale del centro storico, seguono San Marco e Castello rispettivamente con il 24,5% e il 20,5% del totale.

Il 64,3% dei *bed & breakfast* concentrato in centro storico, con 230 camere in 108 appartamenti, a Castello e Cannaregio si trovano il 42,5% di queste strutture.

Tab. 9 - Appartamenti e letti ad uso turistico in unit abitative classificate e in unit abitative non classificate

	Unità abitative classificate			Unità abitative non classificate			Totale		
	Appart.	Posti letto	Media p. letto	Appart.	Posti letto	Media p. letto	Appart.	Posti letto	Media p. letto
San Marco	84	343	4,1	22	80	3,6	106	423	4,0
Castello	26	110	4,2	42	148	3,5	68	258	3,8
Cannaregio	14	42	3,0	7	40	5,7	21	82	3,9
San Polo	6	21	3,5	13	41	3,2	19	62	3,3
Santa Croce	14	57	4,1	13	58	4,5	27	115	4,3
Dorsoduro	4	16	4,0	14	60	4,3	18	76	4,2
Giudecca	11	12	1,1	3	16	5,3	14	28	2,0
Murano	-	-	-	1	4	4,0	1	4	4,0
Totale centro storico	159	601	3,8	115	447	3,9	274	1.048	3,8
Lido	6	18	3,0	6	25	4,2	12	43	3,6
Terraferma	4	16	4,0	10	50	5,0	14	66	4,7
Totale Comune	169	635	3,8	131	522	4,0	300	1.157	3,9

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 10 - Appartamenti, camere e posti letto in affittacamere

Sestiere/Zona	Appartamenti	Camere	Posti letto	Posti letto/camera
San Marco	57	152	457	3,0
Castello	43	142	382	2,7
Cannaregio	66	207	607	2,9
San Polo	8	39	106	2,7
Santa Croce	16	52	132	2,5
Dorsoduro	28	71	144	2,0
Murano	1	4	9	2,3
San'Erasmo	1	2	14	7,0
Torcello	1	3	9	3,0
Totale centro storico	221	672	1.860	2,8
Lido	7	39	83	2,1
Terraferma	26	45	120	2,7
Totale Comune	254	756	2.063	2,7

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 11 - Appartamenti, camere, e posti letto in Bed & Breakfast

Sestiere/Zona	Appartamenti	Camere	Posti letto	Posti letto/camera
San Marco	15	37	82	2,2
Castello	23	45	98	2,2
Cannaregio	23	40	85	2,1
San Polo	17	42	125	3,0
Santa Croce	12	30	60	2,0
Dorsoduro	13	26	65	2,5
Giudecca	4	7	14	2,0
Murano	1	3	6	2,0
Totale centro storico	108	230	535	2,3
Lido	15	31	68	2,2
Terraferma	45	91	188	2,1
Totale Comune	168	352	791	2,2

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia- Settore Turismo

2.3. Il mercato immobiliare

Il capitolo si concentra sull'analisi critica dei dati relativi al settore residenziale del mercato immobiliare veneziano, articolato in centro storico e terraferma, e riferita al 2003.

L'analisi ha riguardato tre diversi aspetti del mercato immobiliare:

¶ l'aspetto quantitativo, attraverso il numero di contratti di locazione e compravendita degli alloggi;

¶ l'aspetto economico, attraverso lo studio dell'andamento del mercato e l'analisi dei valori orientativi riferiti alla compravendita e alla locazione sul libero mercato degli immobili residenziali;

¶ l'aspetto relativo al segmento del mercato residenziale veneziano gestito secondo la modalità del canone concertato *ex lege* 431/1998.

2.3.1. L'analisi delle quantità

L'indagine delle quantità scambiate in ambito comunale impiega dati relativi al numero di contratti di compravendita e di locazione forniti dall'Ufficio Centrale di Statistica del Ministero degli Interni, l'unica fonte di carattere ufficiale per l'anno 2003 che censisce tali valori.

L'analisi fornisce indicazioni di carattere generale sulle dinamiche degli scambi nel settore residenziale veneziano, anche con riferimento alle più ampie dinamiche in ambito provinciale e regionale. Tuttavia, vanno evidenziati alcuni elementi problematici della banca dati impiegata che suggeriscono di utilizzare con cautela le conclusioni dell'analisi:

¶ i dati si riferiscono al primo semestre del 2003 e quindi non è possibile effettuare comparazioni con i valori riferiti agli anni precedenti;

¶ le rilevazioni considerano il comune di Venezia nella sua totalità, senza distinguere i dati raccolti nel centro storico da quelli della terraferma;

¶ la fonte non garantisce il puntuale monitoraggio delle transazioni poiché le informazioni di base sono desunte dalle comunicazioni fornite dai commissariati di polizia che ricevono in modo non sistematico le denunce relative ai contratti di locazione e di compravendita dei singoli alloggi.

Il numero di contratti di compravendita segnalati dal Ministero degli Interni nel Comune di Venezia per il primo semestre 2003 è di 2.586, il 32% del volume censito in ambito provinciale.

Nell'ipotesi di un andamento crescente e lineare del numero di scambi, tale percentuale confermerebbe le quantità e i rapporti rilevati nel 2002, con oltre un terzo dei contratti censiti in provincia riferiti al comune di Venezia.

In ambito regionale, il capoluogo veneziano è la città veneta che, insieme a Verona e Padova, ha registrato nel primo semestre 2003 il numero di contratti di compravendita maggiore, pari al 7% del volume regionale delle transazioni. In particolare, Padova, Venezia e Verona si confermano, sia a livello comunale che a livello provinciale, le realtà con la maggiore quantità di scambi. Si tratta di un elemento evidenziato anche nelle analisi degli anni precedenti e che riflette scelte localizzative orientate verso i capoluoghi caratterizzati da una forte presenza delle istituzioni universitarie e da strutture economiche caratterizzate da una certa vivacità. Per quanto riguarda le locazioni, il numero di contratti registrati è pari a 4.379, il 45% del volume provinciale e il 10% rispetto al totale regionale (42.011 contratti).

In analogia ai dati riferiti alla compravendita di alloggi, in ambito veneto la maggiore dinamicità del mercato locativo residenziale degli affitti si riscontra a Padova, Venezia e Verona, dove è plausibile che alla domanda *tradizionale* di alloggi si unisca una domanda di carattere temporaneo, rappresentata dagli alloggi per studenti e non residenti, o segmenti della residenzialità turistica.

Gli esiti dell'analisi possono essere confrontati con le considerazioni riportate nell'Osservatorio

Tab. 12 - Numero dei contratti di compravendita e locazione censiti nel primo semestre 2003 nel Veneto

Province	Compravendite			Locazioni		
	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale	Comuni capoluogo	Altri comuni	Totale
Belluno	297	1.918	2.215	444	2.320	2.764
Padova	2.003	5.402	7.405	1.901	2.552	4.453
Rovigo	559	1.668	2.227	595	1.477	2.072
Treviso	203	1.189	1.392	311	2.329	2.640
Venezia	2.586	5.416	8.002	4.379	5.358	9.737
Verona	2.513	6.324	8.837	4.556	7.264	11.820
Vicenza	1.219	5.978	7.167	2.016	6.509	8.525
Totale contratti	9.380	27.895	37.245	14.202	27.809	42.011

Fonte: elaborazione su dati provvisori del Ministero degli Interni

Tab. 13 - Contratti di compravendita e di locazione nel Comune di Venezia dal 1998 al 2003

	1998	1999	2000	2001	2002	2003*
Numero di compravendite	5.244	5.364	5.256	4.931	5.059	2.586
Numero di locazioni	8.790	8.829	8.214	8.042	9.176	4.379

Fonte: elaborazione su dati del Ministero degli Interni

* Dati provvisori aggiornati al primo semestre 2003

sul mercato immobiliare di Nomisma. In generale, Nomisma rileva un andamento stabile del mercato immobiliare residenziale per quanto concerne domanda ed offerta, ma registra la percezione, da parte degli operatori intervistati, di un calo dell'attività transattiva nel centro storico relativa a compravendite per il primo semestre 2003. Per la terraferma, invece, Nomisma rileva una situazione stazionaria dal lato dell'offerta, e un modesto calo della domanda.

In sintesi, il dato della fonte ufficiale conferma la tendenza alla stabilità del libero mercato residenziale veneziano rispetto al 2002 per quanto concerne l'aspetto delle quantità.

2.3.2. I valori immobiliari. Le dinamiche del mercato e i valori orientativi

Il secondo aspetto indagato è quello dei valori di mercato e di locazione registrati dalle fonti ufficiali nell'anno 2003. Le fonti ufficiali sono rappresentate da autorevoli soggetti che raccolgono ed elaborano sistematicamente dati economici puntuali riferiti ai principali segmenti del mercato immobiliare per restituire mappature di valori articolati su base territoriale, e riportandone gli esiti in pubblicazioni di rango nazionale.

Nell'ambito di questa analisi sono state considerate le seguenti fonti:

¥ Il Consulente Immobiliare, la rivista de *Il Sole 24 Ore* che pubblica, con scadenza semestrale, le quotazioni medie degli immobili in funzione dei diversi segmenti di mercato;

¥ L'Osservatorio Immobiliare di Nomisma, che pubblica ogni quadrimestre numerosi indicatori di carattere economico relativi ai

principali segmenti di mercato;

¥ L'Osservatorio Immobiliare a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Fiaip), che riporta semestralmente i valori relativi al mercato della residenza per la maggior parte dei capoluoghi di provincia;

¥ il periodico del gruppo Gabetti operatori immobiliari - Gabetti Agency - che riporta valori, indicatori di andamento e previsioni relative ai mercati immobiliari entro cui operano gli operatori Gabetti.

Rispetto ai dati riportati dalle fonti ufficiali considerate vanno sottolineati alcuni elementi. L'analisi comparata delle indicazioni fornite da questi soggetti consente di elaborare un quadro dei valori immobiliari nel centro storico e nella terraferma di carattere orientativo, ma comunque caratterizzato da una certa autorevolezza.

Inoltre, se le prime due fonti (Consulente Immobiliare e Nomisma), già ampiamente riconosciute ed accreditate, scontano una limitata capacità di approfondimento delle specificità del mercato locale, l'Osservatorio elaborato da Fiaip e la pubblicazione di Gabetti forniscono una buona articolazione territoriale dei valori scontando, tuttavia, una minore indipendenza (poiché i dati provengono dagli operatori associati ai due soggetti).

Inoltre, necessario tenere conto che le tipologie e i livelli manutentivi degli immobili di riferimento per le fonti non sono perfettamente omogenei. Per questa ragione, l'analisi comparata dei valori può evidenziare elementi di divergenza che richiedono cautela nella lettura degli esiti.

Il trend dei valori di mercato e di locazione

L'analisi delle dinamiche che hanno contraddistinto il mercato immobiliare e quello

locativo del centro storico e della terraferma sono analizzate con riferimento a due tipi di dati:

¥ la prima analisi, riferita al centro storico e alla terraferma, tiene conto dei valori immobiliari e locativi riportati da Nomisma e riferiti all'intervallo di tempo compreso tra il 1998 e il 2003;

¥ il secondo livello di analisi riguarda le dinamiche dei valori immobiliari nei sestieri del centro storico, sulla base dei dati rilevati da Fiaip per le abitazioni nuove e usate. Una simile indagine non stata effettuata per la terraferma in assenza dei dati riferiti al 2003.

Il primo livello di indagine si concentra sulle dinamiche di lungo periodo e considera il periodo compreso tra il 1997 e il 2003. L'analisi di trend evidenzia un progressivo aumento dei valori di mercato di abitazioni nuove ed usate sia per il centro storico che per la terraferma.

L'andamento evidenzia un leggero incremento dei valori, rappresentato da uno scarto tra i dati del 2002 e del 2003 pari al 9% per il centro storico e al 7% per la terraferma.

Si rileva inoltre che il dato del centro storico risulta lievemente maggiore rispetto a quello della terraferma, in linea con le rilevazioni degli anni precedenti.

L'analisi della serie storica dei canoni di locazione per il centro storico e la terraferma consente di verificare se il mercato locativo caratterizzato dalle medesime dinamiche di quello delle compravendite. L'analisi si concentra nel periodo compreso tra il 1998 e il 2003 e considera i valori in funzione dell'articolazione in operata da Nomisma (aree di pregio, centrali, semicentrali e periferiche).

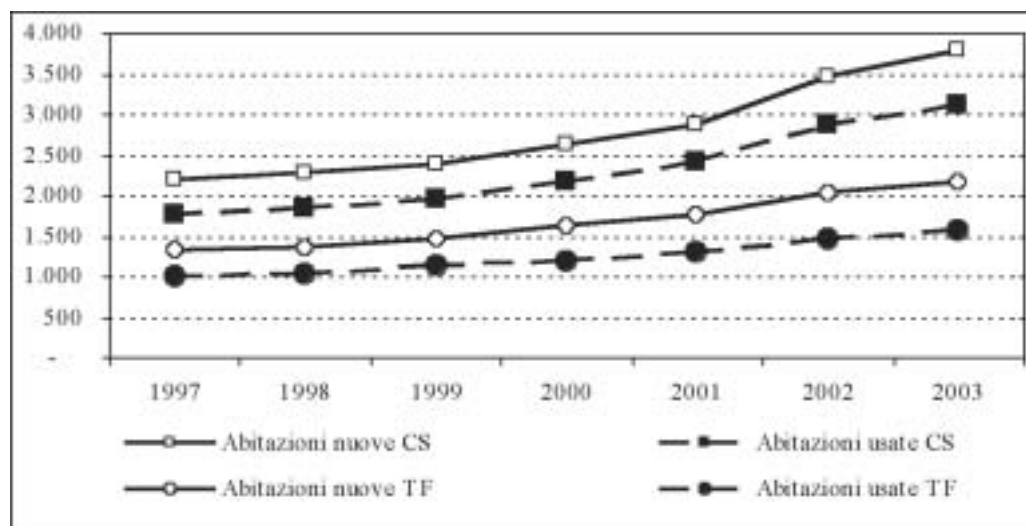
Il trend, caratterizzato da una crescita continua, in linea generale registra incrementi medi annui compresi tra il 6% nelle aree di pregio e il 4% nelle aree semicentrali. Centro e periferia sono caratterizzate da una crescita di poco inferiore al 5%.

Il secondo livello di analisi indaga, a partire dai dati riportati da Fiaip, le dinamiche immobiliari con riferimento ai sottomercati riferiti ai singoli sestieri. In particolare, in ragione degli scarti registrati, possibile argomentare la presenza, all'interno della città, di sottomercati più dinamici e di ambiti caratterizzati da valori in decremento.

Per quanto riguarda le abitazioni nuove, i valori nel corso dell'intervallo 2001-2002 sono aumentati mediamente del 5% in tutta la città, con l'unica eccezione di S. Marco che ha registrato un aumento del 9%; nel corso dell'anno successivo (2002-2003), i valori presentano anche significative differenze. In particolare, per il sestiere di San Marco l'aumento dei valori si attesta al 73%. Si tratta di un'indicazione anomala che, in ragione della divergenza rispetto alle altre fonti, opportuno assumere con cautela. In altri due sestieri vengono individuate dinamiche positive: i valori per gli immobili a Cannaregio sono aumentati mediamente del 28%, del 14% quelli localizzati a Castello. Si tratta di parti della città su cui probabilmente si stanno orientando domanda ed offerta immobiliare, a discapito di altre parti che, al contrario, registrano una diminuzione dei valori — il caso di San Polo e delle aree centrali del Lido — o una stasi (Dorsoduro).

Il mercato delle abitazioni usate caratterizzato da indicazioni non univoche. Per quanto riguarda il 2001-2002, il mercato delle abitazioni usate ha registrato aumenti compresi tra il 4% e il 10%, ad eccezione di una modesta diminuzione registrata nelle aree centrali del Lido. Più significativo appare invece lo scarto fra i valori del 2002 e quelli del 2003. In analogia alla tipologia delle nuove abitazioni, i valori per le abitazioni localizzate nel sestiere di San Marco presentano un aumento dell'87% rispetto all'anno precedente: come in precedenza, si tratta di un valore da assumere con una certa cautela.

Graf. 9 - Il trend dei valori di compravendita nel centro storico e nella terraferma dal 1997 al 2003

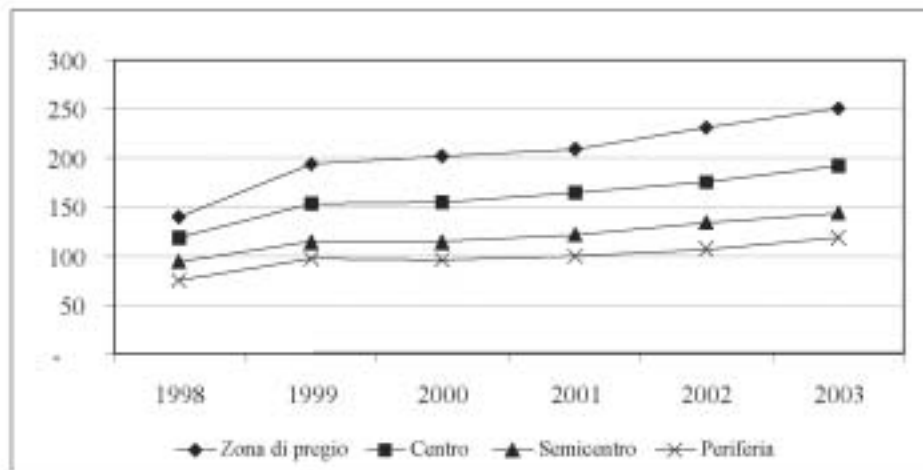


Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Per quanto riguarda le altre localizzazioni, Cannaregio e Castello sono i sestieri caratterizzati dai maggiori aumenti del valore (rispettivamente 38% e 20%), seguiti da Dorsoduro e San Polo. Dinamiche negative sono

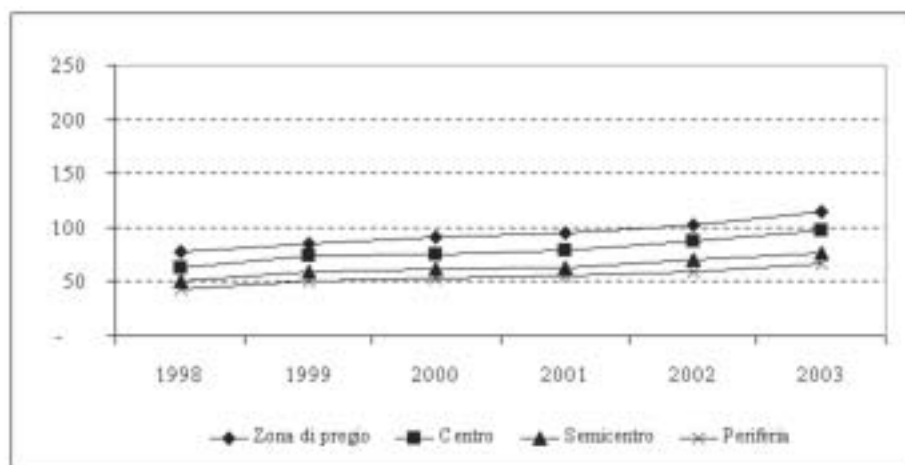
state rilevate nelle aree pi periferiche e meno accessibili: alla Giudecca, Sant'Elena e in misura minore al Lido, le abitazioni usate hanno subito un decremento di valore nel periodo analizzato.

Graf. 10 - Il trend dei canoni di locazione per il centro storico dal 1998 al 2003



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Graf. 11 - Il trend dei canoni di locazione per la terraferma dal 1998 al 2003



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Tab. 14 - Le variazioni di valore per le abitazioni nuove e usate riportate da Fiaip fra il 2001 e il 2003

	Abitazioni nuove		Abitazioni usate	
	Variazione % 2002/2001	Variazione % 2003/2002	Variazione % 2002/2001	Variazione % 2003/2002
San Marco	9	73	6	87
Dorsoduro	3	0	4	10
Cannaregio	6	28	8	38
San Polo	5	-4%	6	10
Santa Croce	6	5	4	3
Castello	6	14	8	20
Lido centro	3	-3	-3	-6
Giudecca	5	2	10	-18
Sant'Elena	5	2	10	-18
Lido periferia	nd	nd	nd	nd

Fonte: FIAIP

L'analisi delle fonti ufficiali

Consulente Immobiliare. Il Consulente

Immobiliare riporta le quotazioni relative alle compravendite riferite ad alloggi liberi.

I valori di compravendita si articolano in funzione della localizzazione degli immobili in centro, semicentro e periferie, sia per il centro storico che per la terraferma.

Un'ulteriore suddivisione dei valori del centro storico operata in ragione dell'età degli alloggi: abitazioni nuove o integralmente ristrutturate e abitazioni recenti, ovvero con una vetustà massima di 35 anni. Per la terraferma viene considerata la sola categoria delle abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in edifici moderni e di buona qualità.

Per quanto riguarda le locazioni, i dati raccolti ed elaborati fanno riferimento ad un alloggio libero di superficie compresa tra i 60 e i 120 mq, non nuovo ma in un buono stato di manutenzione e dotato di tutti i servizi localmente in uso.

Nel centro storico il valore più elevato è stato registrato per le abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in zone di pregio, e si attesta a 5.000 euro/mq commerciale, mentre si scende a 3.600 euro/mq commerciale per la stessa tipologia di abitazione in zone semicentrali e al Lido, con uno scarto del 28% tra una zona e l'altra. Nelle zone periferiche il valore di mercato scende ulteriormente del 14%, arrivando a 3.100 euro/mq commerciale.

Per quanto concerne le abitazioni recenti, il valore rilevato è di 3.600 euro/mq commerciale con uno scarto del 22% rispetto alle zone semicentrali, caratterizzate da un valore di mercato di 2.800 euro/mq commerciale. Nelle

aree più periferiche si ha un dato di 2.300 euro/mq commerciale, con uno scarto pari al 18% rispetto alla stessa tipologia in zone semicentrali (2.800 euro/mq commerciale). Per la terraferma, il valore registrato per le abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in zone centrali si attesta a 2.900 euro/mq commerciale, con una variazione del 31% rispetto alle zone del semicentro (2.000 euro/mq commerciale). Per le abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in zone periferiche il valore immobiliare scende del 20%, arrivando a 1.600 euro/mq commerciale.

L'analisi comparativa tra le abitazioni localizzate nel centro storico e nella terraferma evidenzia come lo scarto in funzione della localizzazione in centro, semicentro e periferia rispettivamente del 42%, 44% e 48% per le abitazioni nuove, mentre un simile confronto non può essere effettuato per quelle usate per mancanza di dati specifici.

Anche le rilevazioni relative alle locazioni segnalano valori più elevati nel centro storico rispetto alla terraferma, anche se in questo caso lo scarto maggiore si ha tra gli edifici posti in zone centrali (46%), per poi scendere al 33% in zone semicentrali e al 31% in zone periferiche.

Il valore più elevato di 240 euro/mq commerciale all'anno per le zone centrali del centro storico e di 130 euro/mq commerciale all'anno per la stessa zona nella terraferma. Passando alle aree classificate semicentrali, il valore si attesta a 180 euro/mq/anno nel centro storico e a 120 euro/mq/anno nella terraferma. Per le zone più periferiche i dati rilevati segnano rispettivamente 130 e 90 euro/mq commerciale all'anno.

Tab. 15 - Le quotazioni del Consulente Immobiliare relative alle compravendite in centro storico e in terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o completamente ristrutturate	Abitazioni recenti	Variazione % fra abitazioni nuove e recenti
Centro storico			
Centro	5.000	3.600	28
Lido-semicentro	3.600	2.800	22
Periferia	3.100	2.300	26
Terraferma			
Zone di pregio	2.900	nd	nd
Centro	2.000	nd	nd
Periferia	1.600	nd	nd

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare

Tab. 16 - I canoni di locazione annui in centro storico e in terraferma (euro/mq commerciale)

	Centro storico	Terraferma	Variazione % fra centro storico e terraferma
Centro	240	130	46
Semicentro	180	120	33
Periferia	130	90	31

Fonte: elaborazione su dati Consulente Immobiliare

Tab. 17 - Le quotazioni Nomisma in centro storico e in terraferma (euro/mq commerciale)

	Centro storico	Terraferma	Variazione % fra centro storico e terraferma
Abitazioni nuove o ristrutturate			
Zone di pregio	6.450	3.164	51
Centro	5.095	2.738	46
Semicentro	3.825	2.260	41
Periferia	3.093	1.860	40
Abitazioni usate abitabili			
Zone di pregio	5.229	2.222	58
Centro	4.191	2.011	52
Semicentro	3.255	1.693	48
Periferia	2.500	1.315	47
Abitazioni da ristrutturare			
Zone di pregio	4.338	1.712	61
Centro	3.500	1.645	53
Semicentro	2.655	1.293	51
Periferia	1.954	1.035	47

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Tab. 18 - I canoni di locazione annui in centro storico e in terraferma (euro/mq commerciale)

	Centro storico	Terraferma	Variazione % fra centro storico e terraferma
Zone di pregio	254	119	53
Centro	195	111	43
Semicentro	146	93	36
Periferia	122	81	33

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Nomisma. L'Osservatorio Immobiliare di Nomisma restituisce i valori relativi al mercato immobiliare residenziale di Venezia per il centro storico e la terraferma, operando una suddivisione più dettagliata rispetto al Consulente Immobiliare sia dal punto di vista della posizione nella città, sia dal punto di vista dello stato di manutenzione degli immobili presi a riferimento.

Le rilevazioni vengono articolate in funzione della localizzazione in zone di pregio, centrali, semicentrali e periferiche. Per quanto riguarda lo stato di manutenzione, le quotazioni si riferiscono ad abitazioni nuove o ristrutturate, usate abitabili e da ristrutturare completamente. Secondo la fonte, la localizzazione in zone di pregio quella che presenta maggiori scarti tra il centro storico e la terraferma per tutti i livelli manutentivi considerati, ed è sempre maggiore del 50%. Variazioni molto significative si evidenziano anche in ragione delle altre localizzazioni (centro, semicentro e periferia). Per quanto concerne i canoni locativi, la fonte si riferisce ad alloggi usati abitabili nel libero mercato del centro storico e della terraferma. Il valore più alto si rileva nelle zone di pregio (254 euro/mq per anno) e in quelle centrali (195 euro/mq per anno) mentre si passa a 146 euro/mq per anno nelle zone semicentrali e a 122 euro/mq per anno nelle zone periferiche del centro storico.

Per la terraferma i valori sono più contenuti e l'intervallo di valori passa dai 119 euro/mq per

anno delle zone di pregio al minimo delle zone periferiche pari ad 81 euro/mq per anno.

Fiaip. L'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali riporta i dati registrati per il centro storico di Venezia suddividendo gli immobili secondo la localizzazione in sestieri e considerando tre sottomercati in ragione della vetustà degli immobili: quelli delle abitazioni nuove, usate e da ristrutturare.

Se da un lato Fiaip presenta il punto di forza di una più precisa ed articolata suddivisione territoriale per sestieri, d'altro lato non riporta i valori di mercato della terraferma, né quelli relativi agli affitti per centro storico e terraferma. Per quanto riguarda il mercato delle abitazioni nuove, il mercato veneziano si articola nel modo seguente. I sestieri più pregiati sotto il profilo dei valori immobiliari si confermano San Marco e Dorsoduro con quotazioni superiori a 5.000 euro/mq commerciale. In particolare, viene indicato in 9.000 euro/mq commerciale il valore di riferimento per gli immobili nuovi localizzati nel sestiere di San Marco; si tratta di un'indicazione anomala che, in ragione della divergenza rispetto alle altre fonti, è opportuno assumere con cautela.

A seguire, le aree caratterizzate da apprezzamento risultano essere Cannaregio, San Polo e Santa Croce con valori compresi tra 4.550 e 4.300 euro/mq commerciale. Castello presenta valori

Tab. 19 - Le quotazioni Fiaip per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Case nuove o ristrutturate	Case in buono stato abitabili	Case da ristrutturare
San Marco	9.000	6.650	4.800
Dorsoduro	5.050	3.850	3.300
Cannaregio	4.550	3.850	3.050
San Polo	4.400	3.450	2.800
Santa Croce	4.300	3.450	2.900
Castello	4.050	3.350	2.800
Lido di Venezia centro	3.350	2.350	1.775
Giudecca	3.300	2.350	1.775
Sant'Elena	3.300	2.350	1.775
Lido di Venezia periferia	2.850	1.950	1.550

Fonte: elaborazione su dati Fiaip

tali da suggerire un apprezzamento intermedio che lo colloca nelle aree tradizionalmente definite semicentrali, mentre le aree con valori inferiori — ma sempre comunque superiori a 3.300 euro/mq — sono quelle caratterizzate da una minore accessibilità: Sant'Elena, Giudecca, Lido centro. Sono solo le aree periferiche del Lido a presentare valori inferiori a 3.000 euro/mq commerciale. Il mercato delle abitazioni recenti presenta valori più contenuti e una diversa articolazione territoriale. San Marco sembra essere l'unica area caratterizzata da valori sostenuti (6.650 euro/mq commerciale) mentre Dorsoduro e Cannaregio presentano valori più contenuti

(3.850 euro/mq commerciale). Valori ulteriormente inferiori si registrano a San Polo, Santa Croce e Castello (attorno a 3.400 euro/mq commerciale) mentre gli immobili localizzati nelle aree più periferiche hanno valori che si attestano intorno a 2.300 euro/mq commerciale.

Gabetti Agency. Come le pubblicazioni di Fiaip, anche la pubblicazione curata da Gabetti - Gabetti Agency - classifica i valori rilevati dalle agenzie immobiliari affiliate, secondo un'articolazione territoriale molto dettagliata, ma limitata al centro storico, prendendo a riferimento, oltre ai sestieri, precise zone della città.

Tab. 20 - Le quotazioni di Gabetti per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o restaurate max 10 anni	Abitazioni recenti max 30 anni	Abitazioni vecchie oltre 30 anni
Dorsoduro			
Salute/Accademia	4.883	4.337	3.255
Toletta/S.Margherita	4.069	3.255	2.982
San Basilio	3.255	2.982	2.604
Santa Marta	2.982	2.604	2.384
Santa Croce			
Piazzale Roma	3.528	2.982	2.709
Riva di Biasio	3.150	3.255	2.604
Cannaregio			
Ponte delle Guglie	3.528	2.982	2.436
Misericordia	3.150	2.709	2.174
Sant'Alvise	2.982	2.604	2.069
Santi Apostoli	3.686	3.150	2.552
Castello			
Santa Maria Formosa	3.686	3.255	2.825
San Giovanni e Paolo	3.360	2.982	2.447
S. Francesco della Vigna	2.982	2.720	2.279
Arsenale	3.360	2.982	2.447
Via Garibaldi	2.982	2.604	2.174
Giardini/Biennale	3.255	2.982	2.279
San Marco			
Santo Stefano	4.883	4.337	3.150
Calle XXII Marzo	4.610	4.232	3.255
Mercerie	4.467	4.149	3.173
Fenice	4.337	4.074	2.982
San Polo			
Campo San Polo	4.074	3.801	2.982
Rialto	3.620	3.360	2.690
Frari	4.074	3.686	2.982
Lido			
S. Maria Elisabetta	3.801	3.528	2.825
San Nicol	2.709	2.436	1.901

Fonte: elaborazione su dati Gabetti

Le categorie di immobili assunte a riferimento sono: immobili nuovi o restaurati (con un'età massima di 10 anni); immobili recenti (massimo 30 anni), e immobili vecchi (con oltre 30 anni di *vetust*). Fra gli elementi di debolezza della fonte va evidenziato che non vengono considerate le zone di Sant'Elena e Giudecca. Inoltre, la fonte non riporta le quotazioni della terraferma e quelle relative al mercato delle locazioni.

Sulla base dei dati, tutte le aree di San Marco, le zone prossime a Campo San Polo e a Campo dei Frari e l'area tradizionalmente di pregio di Dorsoduro - compresa tra la Salute e Campo Santa Margherita — sono zone di particolare pregio, registrando i valori di mercato più elevati e compresi tra 4.900 e 4.100 euro/mq commerciale.

Le aree più pregiate di Cannaregio (Guglie, Santi Apostoli), Castello (Santa Maria Formosa) e in misura minore Arsenal e zona dei Giardini, le aree di Santa Croce prossime a Piazzale Roma e il centro del Lido presentano valori inferiori ma comunque superiori a 3.200 euro/mq commerciale.

La terza fascia di valori, intorno a 3.000 euro/mq commerciale corrisponde alle aree più decentrate di Dorsoduro (Santa Marta), Cannaregio, Castello e le aree meno apprezzate di Santa Croce.

Una ripartizione analoga emerge dall'analisi delle quotazioni degli immobili recenti o vecchi. Data l'eccellente suddivisione territoriale proposta da Gabetti Agency, è possibile individuare con maggiore precisione i sottomercati che caratterizzano il mercato immobiliare veneziano ed individuare i diversi gradi di apprezzamento della domanda in funzione della presenza di una maggiore quantità dei servizi, della vicinanza a zone tradizionalmente di prestigio e della prossimità ai luoghi dell'accessibilità via gomma e ferro.

Una sintesi delle fonti ufficiali. L'analisi dei dati riportati dalle fonti ufficiali consente di costruire un quadro generale della mappa dei valori nel corso del 2003. Le specifiche caratteristiche delle fonti impiegate, le classificazioni di tipo posizionale, caratterizzate da diversi livelli di dettaglio, e la condizione manutentiva e la *vetust* dell'immobile di riferimento hanno rilevanti implicazioni nell'elaborazione del quadro di sintesi. Inoltre, i dati riportati dalle fonti e analizzati nelle pagine precedenti fanno riferimento a prezzi effettivi comunicati dalle agenzie accreditate per quanto riguarda Fiaip e Gabetti mentre in particolare Nomisma affianca a prezzi medi anche valori di tipo previsivo ottenuti tramite sondaggi e questionari somministrati ad operatori del settore. Per queste ragioni, il confronto tra Consulente Immobiliare e Nomisma risulta più immediato rispetto a quello con le altre due fonti, in ragione

dell'analoga articolazione territoriale proposta nella classificazione dei valori. La successiva comparazione tra i valori emersi da tale confronto e i dati riportati da Fiaip e Gabetti apre alla costruzione di un quadro più preciso ma problematico delle geografie immobiliari di riferimento per la città.

Mentre solo Nomisma considera le zone di pregio per le quali rileva un valore di 6.450 euro/mq commerciale, nelle aree centrali il valore medio di mercato desunto da Nomisma e Consulente Immobiliare per un'abitazione nuova pari a circa 5.050 euro/mq commerciale. Nelle zone semicentrali e periferiche il valore medio scende rispettivamente a 3.700 e 3.100 euro/mq commerciale.

L'approfondimento del quadro di sintesi apre all'impiego dei dati Fiaip e Gabetti, che presentano valori divergenti. San Marco e Dorsoduro sono i sestieri che presentano - secondo Fiaip — i valori più elevati, rispettivamente 9.000 e 5.050 euro/mq commerciale; i dati riportati da Gabetti affinano questa geografia segnalando fra le aree di maggiore pregio le aree di Dorsoduro est (Salute e Accademia) e tutto il sestiere di S. Marco, con valori compresi tra 4.800 e 4.300 euro/mq commerciale. In sintesi, se esiste una sostanziale convergenza sull'identificazione delle aree di maggiore pregio, si evidenzia l'assenza di un quadro unitario sotto il profilo dei valori.

Un secondo livello di valori riguarda le aree caratterizzate da un buon apprezzamento del mercato. Si tratta di aree localizzate a San Polo, Cannaregio, Castello e Santa Croce che, secondo i dati di Fiaip, si collocano intorno ai 4.500 — 4.000 euro/mq commerciale. Tali aree sono indicate più precisamente da Gabetti, e riguardano Campo San Polo, le aree collocate lungo Strada Nova, le aree della Toletta e Campo S. Margherita, Piazzale Roma e S. Maria Formosa. Va evidenziato che, come negli altri casi, Gabetti individua un valore strutturalmente più basso rispetto alle altre fonti, compreso tra 3.500 e 4.000 euro/mq.

Infine, le aree che in ragione dei più modesti valori possono essere classificate periferiche secondo Fiaip sono quelle caratterizzate da un livello di accessibilità più modesto: Giudecca, Sant'Elena e Lido con valori intorno a 3.300 euro/mq commerciale. Rispetto a questa lettura, caratterizzata da una certa semplificazione, Gabetti propone una mappa delle aree periferiche che, oltre alle aree già menzionate, comprende le parti più periferiche di Cannaregio (Misericordia, Sant'Alvise), Castello (S. Francesco della Vigna, via Garibaldi, Arsenal e Dorsoduro (Santa Marta, San Basilio).

Una ragione che in parte può spiegare le diverse indicazioni fornite dalle fonti riconducibile alla classificazione territoriale proposta da Fiaip che, se da un lato di più immediata lettura,

dall'altro annulla le differenze - anche significative - presenti all'interno di alcuni sestieri tra le aree maggiormente apprezzate dalla domanda (in quanto caratterizzate dalla presenza di aree di grande pregio e dotate di un buon livello di servizi e accessibilità), e quelle più marginali. Tale fenomeno particolarmente accentuato nel caso dei sestieri di Dorsoduro e Castello.

Per la terraferma, il confronto tra le quotazioni riportate dalle quattro fonti non è possibile, in quanto solo Nomisma fornisce un quadro esaustivo articolato secondo la ripartizione del territorio e in ragione della vetustà dell'immobile. Al contrario, Consulente Immobiliare considera per la terraferma solo la tipologia delle abitazioni nuove o integralmente ristrutturate in edifici moderni.

Con questa premessa, è possibile rilevare che per le abitazioni nuove o completamente ristrutturate, il valore medio è di circa 3.160 euro/mq commerciale per le zone di pregio, per le zone centrali di 2.820 euro/mq commerciale, mentre si scende a 2.130 euro/mq commerciale nelle zone semicentrali e a 1.730 euro/mq commerciale in quelle periferiche. Per quanto concerne i valori riferiti all'affitto, solo Consulente Immobiliare e Nomisma riportano le quotazioni dei canoni. Anche in questo caso le indicazioni non appaiono univoche poiché Consulente Immobiliare rileva valori più elevati rispetto alla medesima tipologia di beni assunta da Nomisma.

La ragione della mancata convergenza può — almeno in parte — essere causata dalle differenti modalità di raccolta e classificazione dei dati che le diverse fonti assumono.

In sintesi, i valori delle locazioni sul libero mercato per l'anno 2003 presentano un valore superiore a 200 euro/mq-anno per le aree più apprezzate dal mercato: in particolare, nelle aree di pregio il valore si attesta a 254 euro/mq/anno mentre in quelle centrali scende a 217 euro/mq/anno.

Gli ambiti semicentrali e quelli periferici presentano rispettivamente affitti annui parametrici pari a 163 euro e 126 euro.

Il confronto con i valori rilevati per la terraferma evidenziano lo strutturale scarto presente con la terraferma. In particolare, nelle aree di pregio del centro storico gli affitti sono oltre il doppio rispetto a quelli della terraferma (rispettivamente 256 e 119 euro/mq/anno) mentre in quelle centrali lo scarto — pure molto significativo — si attesta all'80% (rispettivamente 217 e 120 euro/mq/anno).

Solo nelle aree semicentrali e in quelle periferiche le variazioni si attestano intorno al 50%.

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

L'analisi del mercato delle locazioni a canone concertato mira ad individuare alcune caratteristiche legate a questo specifico mercato nel comune di Venezia.

L'aspetto problematico dell'analisi legato alla reperibilità dei dati di base, infatti attualmente non esiste una banca dati ufficiale che rilevi le informazioni inerenti agli alloggi affittati secondo la modalità stabilita dalla L. 431/98. L'acquisizione delle informazioni strumentali a questa analisi è resa possibile dalla collaborazione con alcuni soggetti che supportano la stipula e la gestione di questa tipologia di contratto per conto dell'offerta o della domanda. Tali soggetti sono rappresentati dalle associazioni degli inquilini (Sunia, Sicut, Uniat e Unione inquilini) e dei proprietari (Asppi, Confedilizia, Uppi) che, nella maggior parte dei casi, hanno aderito all'accordo territoriale, ed enti pubblici o no profit (Ire, Ater, Esu, Fondazione Groggia, Istituzione Elemosiniere, Opera Pia Coletti) proprietari o gestori di patrimoni immobiliari nel territorio comunale di Venezia.

L'indagine ha permesso di censire 407 contratti, e le informazioni raccolte si riferiscono al numero di contratti stipulati e in essere nel 2003, all'importo dei canoni e alle principali caratteristiche dell'alloggio cui si riferisce il contratto.

Tab. 21 - I soggetti e le informazioni raccolte

Contatti	Numero di contratti forniti*
Asppi	25
Ater	50
Confedilizia	0
Esu	0
Groggia	5
Ire	177
IVSSP (ex Istituzione Elemosiniere)	0
Opera Pia Istituti Riuniti	0
Sicut	147
Sunia	0
Uniat	3
Unione inquilini	0
Uppi	0
Totale	407

* La durata dei canoni stipulati sia 3+2 che 4+4.

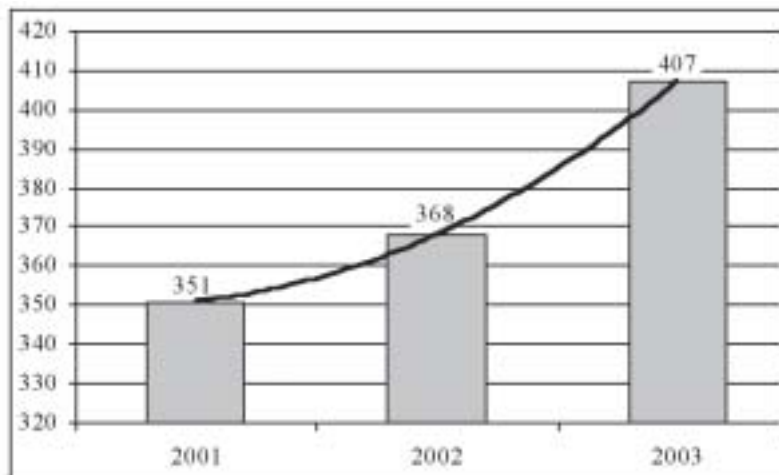
Una prima lettura dei dati, favorita dalla restituzione grafica della serie storica, consente di individuare un incremento pari al 10% circa del numero dei contratti — nuovi o in essere — censiti nel 2003 rispetto a quanto registrato negli anni precedenti²⁸. Si tratta tuttavia di un'indicazione ambigua, in quanto appare

²⁸ A questo proposito, cfr. Sesto e Settimo Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

Tab. 22 - Aspetti localizzativi e temporali del campione

	Centro storico ed estuario	Terraferma	Nd	Totale	%
Contratti in essere nel 2003	131	4	-	135	33
Contratti stipulati nel 2003	73	27	22	122	30
Contratti di cui non si conosce data	8	139	3	150	37
Totale	212	170	25	407	100,0
%	52	42	6	100	

Graf. 12 - Serie storica dei dati censiti a partire dal 2001



ambigua, in quanto appare difficile argomentare se tale aumento dovuto ad una maggiore diffusione di questa tipologia di canone, ad una maggiore propensione dei proprietari a locare il proprio alloggio secondo questa formula, oppure alla accresciuta disponibilità delle fonti a fornire i dati richiesti.

A distanza di tre anni dall'avvio dell'iniziativa che ha come obiettivo l'analisi del comportamento della domanda e dell'offerta nei confronti di questo strumento e dei suoi effetti, la difficoltà a reperire dati di qualità, e l'asimmetria informativa che ne scaturisce, rendono ancora di difficile interpretazione gli esiti dell'analisi e la stesura di un bilancio, anche parziale.

Ne consegue che l'analisi delle caratteristiche generali dei contratti censiti (numero di contratti nuovi o rinnovati e in essere), economiche (importo dell'affitto), intrinseche e localizzative degli immobili, ricostruisce anche per il 2003 un quadro di carattere orientativo.

Il campione appare stratificato in modo omogeneo, poiché poco più della metà dei casi (212 su 407) si riferisce ad immobili localizzati in centro storico mentre nella terraferma si registrano 170 casi, pari al 44% del campione. Del 6% circa del campione non si conosce la localizzazione.

Un'ulteriore indicazione di carattere generale riguarda l'anno in cui sono stati stipulati i contratti. Il 52% del campione è formato da contratti a canone concertato stipulati prima del

2003 mentre il 47% del campione rappresenta contratti stipulati nell'anno 2003.

A questo proposito, appare utile approfondire la geografia dei valori, in funzione delle zone omogenee riportate nell'accordo territoriale, allo scopo di individuare le zone maggiormente interessate dalla concertazione.

I 212 contratti censiti in centro storico sono così articolati. L'area caratterizzata dal maggiore numero di alloggi — quasi un quarto del campione — risulta essere quella che comprende i sestieri di Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole.

Particolarmente interessati da questa tipologia contrattuale risultano essere anche i sestieri di S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina, dove si registra il 19% dei casi. Infine, nelle aree dei sestieri di San Marco e Dorsoduro est, tradizionalmente considerate le aree più pregiate della città, il ricorso al canone concertato appare residuale (8% del campione).

Analogamente a quanto già emerso nelle analisi riferite agli scorsi anni, l'impiego della modalità del canone concertato appare più frequente nelle aree semicentrali e periferiche a discapito delle aree di maggiore pregio, tradizionalmente considerate a maggiore tensione abitativa in ragione della scarsità di offerta e dei valori locativi particolarmente elevati.

Per quanto attiene alla terraferma, la modesta quantità di dati disponibili circa la localizzazione dei contratti censiti (28 casi noti

su 170 censiti) suggerisce di non effettuare specifiche analisi. L'unica indicazione riguarda la localizzazione prevalente che sembra essere quella compresa entro il centro di Mestre (26 casi).

Per quanto attiene le tipologie degli immobili locati nella terraferma, una prima indicazione di carattere generale viene fornita dalla superficie media degli alloggi, pari a circa 67 mq, con un intervallo di dati compreso tra 20 mq e 135 mq; anche in questo caso si tratta di un'indicazione di carattere orientativo poiché solo nel 15% dei casi nota la dimensione. La tipologia di alloggi più frequente rappresentata dagli alloggi di medie dimensioni, con superficie compresa tra 50 e 60 mq.

Per quanto concerne il centro storico, la lettura appare più significativa in ragione della maggiore rappresentatività del campione (su 212 casi, solo di 8 non nota la dimensione).

La distribuzione delle classi di superficie evidenzia la prevalenza della tipologia di alloggi medio-grandi (con superficie compresa tra 70 e 80 mq.), e con una spiccata presenza di alloggi con superficie compresa tra 40 e 80 mq (il 66% dei casi del centro storico).

L'ultimo aspetto oggetto di analisi riguarda i canoni di locazione. Anche in questo caso, i dati sono analizzati con riferimento ai sottomercati della terraferma e del centro storico.

Per quanto riguarda il centro storico, la zona usualmente considerata di pregio presenta un modesto numero di casi (l'8% dei casi del centro storico) caratterizzati da canoni inferiori a quanto previsto nell'accordo territoriale, e molto distanti dai canoni di mercato riportati dalle fonti ufficiali per la stessa zona (oltre 210 euro/mq per anno).

Infatti, i canoni rilevati sono compresi tra i 13 e i 159 euro/mq per anno — con un valore medio di 59 euro/mq — mentre l'accordo prevede un intervallo compreso tra 72 euro/mq per anno e 140 euro/mq per anno.

Un numero significativo di casi relativi alle aree semicentrali, ovvero comprese nella zona

omogenea 2, rispecchia i valori concordati dalle associazioni che hanno sottoscritto l'accordo. Il valore medio per questa zona pari a 62 euro, e la classe di affitti di massima frequenza quella compresa tra 60 e 80 euro/mq per anno. Anche in questo caso, va evidenziato il divario tra i canoni rilevati e i valori relativi al mercato libero delle locazioni attestati a 163 euro/mq per anno.

Infine, l'analisi delle zone periferiche (ovvero la zona omogenea 3) conferma la tendenza osservata per le aree semicentrali: i valori dei canoni rilevati — prevalentemente compresi tra 50 e 60 euro/mq/anno — sono in linea con l'accordo territoriale e presentano una distribuzione meno ampia, infatti sono compresi tra 19 euro e 86 euro/mq/anno con un valore medio di 50 euro/mq per anno.

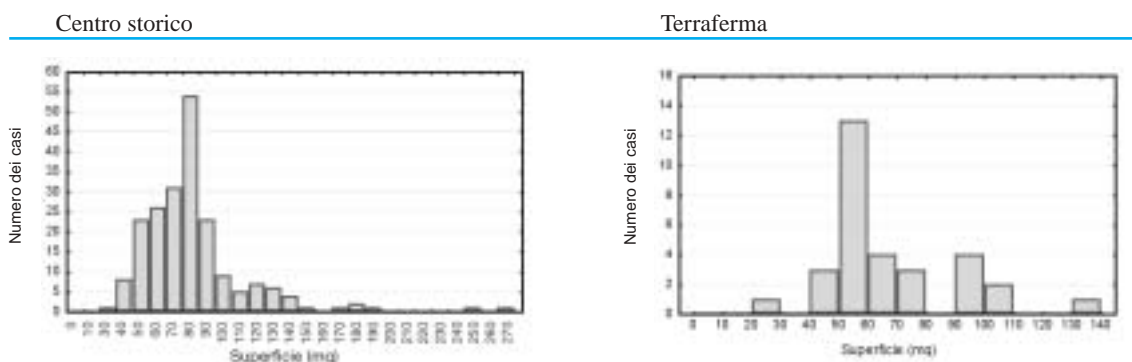
Per quanto riguarda la terraferma, pure con la cautela dovuta alla natura poco significativa del campione, nelle aree centrali di Mestre (zona omogenea 4), i valori sono prevalentemente compresi nella classe compresa fra 70 e 80 euro/mq per anno. Merita sottolineare come la variabilità dei valori sia meno accentuata rispetto a quelli del centro storico poiché il valore minimo pari a 30 euro/mq per anno, mentre il valore massimo di 77 euro/mq per anno, con un valore medio di 68 euro/mq per anno. Si tratta di valori inferiori rispetto a quelli rilevati nel libero mercato e in linea con quelli stabiliti dall'accordo territoriale, dove il valore massimo di circa 67 euro/mq per anno.

In sintesi, l'analisi per il 2003 se da un lato conferma alcune linee di lettura già emerse nelle analisi degli scorsi anni (come la distribuzione dei casi, prevalentemente orientata nelle aree semicentrali e periferiche, le dimensioni medio-grandi degli alloggi censiti e la distanza sempre maggiore fra i canoni concertati e quelli liberi), dall'altro evidenzia la difficoltà di lettura univoca dei dati.

Tab. 23 - La localizzazione del campione in funzione delle zone omogenee

Zona Omogenea e localizzazione		Casi	%
Z.O. 1	S. Marco, Dorsoduro est	31	7,6
Z.O. 2	S. Polo, S. Croce, Cannaregio sud, Castello ovest, Lido e Pellestrina	77	18,9
Z.O. 3	Cannaregio nord, Dorsoduro ovest, Castello est, Giudecca e altre isole	96	23,6
	Zona omogenea non specificata	8	2,0
	Totale centro storico	212	52,1
Z.O. 4	Mestre centro	26	6,4
Z.O. 5	Terraferma (escluso Mestre centro)	2	0,5
	Zona omogenea non specificata	142	34,9
	Totale terraferma	170	41,8
	Dati non disponibili	25	6,1
	Totale comune	407	100

Graf. 13 - La superficie degli alloggi

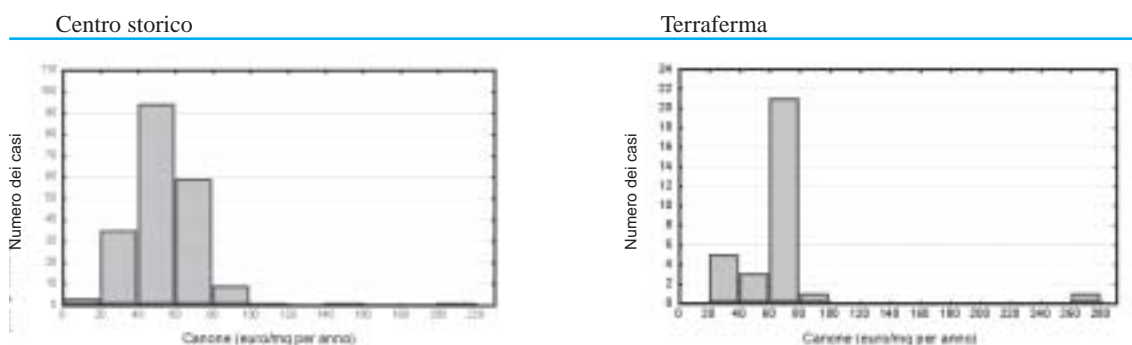


Tab. 24 - Valori e classi di affitto in funzione della localizzazione

Valori e classi	Z.O. 1	Z.O. 2	Z.O. 3	Z.O. 4	Z.O. 5
V. min. (euro/mq anno)	13	22	19	30	61
V.max. (euro/mq anno)	158	214	86	77	270
V.medio (euro/mq anno)	59	62	50	68	165

Numero di casi	Z.O. 1	Z.O. 2	Z.O. 3	Z.O. 4	Z.O. 5
0-20 euro/mq anno	1	0	2	0	0
20-40 euro/mq anno	5	11	19	4	0
40-60 euro/mq anno	10	21	63	2	0
60-80 euro/mq anno	13	35	11	20	1
80-100 euro/mq anno	1	7	1	0	0
100-120 euro/mq anno	0	1	0	0	0
>120 euro/mq anno	1	1	0	0	1

Graf. 14 - Le classi di frequenza degli affitti



2.4. Andamento delle procedure di sfratto

Nel corso del 2003 il Tribunale ha emesso complessivamente, con riferimento al territorio comunale veneziano, 415 provvedimenti di sfratto, di cui il 47,7% per morosità e il 52,3% per finita locazione.

Rispetto all'anno precedente si registra una diminuzione del numero di sfratti emessi pari a 29 unità (-1,8%), anche se gli sfratti per finita locazione, pur limitatamente, aumentano (+1,3%).

Alla fine del 2003 i titoli in esecuzione attivi nel comune di Venezia ammontano a 293 unità; rispetto al 31 dicembre 2002, quando i titoli in esecuzione erano 380, si registra un decremento

del 22,9% dovuto alla proroga fino a giugno 2003 degli sfratti per locatori che si trovino in condizioni di grave disagio²⁹.

La consistenza degli sfratti attivi a fine anno il risultato dei nuovi titoli emessi (dal primo gennaio 2003 al 31 dicembre 2003), di quelli ereditati dall'anno precedente, e degli sfratti eseguiti nello stesso periodo. In base alla banca dati costituita dall'Osservatorio Casa, i provvedimenti di sfratto in esecuzione nel corso del 2003 ammontano a 197 nuovi titoli, 104 dei quali nel centro storico, e 93 nella terraferma.

²⁹ Procedure sospese fino al 30 giugno 2004 (Decreto Legge 24 giugno 2003 n.147).

A questi sono da sommare quelli ancora esecutivi dal 31 dicembre 2002, pari a 206.

Gli sfratti eseguiti durante il 2003 sono complessivamente 110³⁰.

I nuovi titoli in esecuzione emessi nel 2003 confermano come il fenomeno sia molto più incidente nel centro storico. Se si analizzano i dati per sestiere emerge come Castello e Cannaregio siano le zone che registrano il maggior numero di provvedimenti in esecuzione, rispettivamente con il 30,8% e il 14,4% del totale del centro storico. In terraferma risultano ai primi posti due quartieri appartenenti al centro di Mestre: il quartiere Piave e quello di San Lorenzo.

Il confronto dei dati sugli sfratti nel corso degli ultimi 3 anni consente di individuare da un lato una sostanziale stabilità del numero degli sfratti eseguiti ogni anno (attorno alle 100 unit), dall'altro una notevole variabilità degli altri due fattori che concorrono a definire l'andamento del fenomeno (nuovi titoli emessi e titoli dell'anno precedente ancora in esecuzione a fine anno): fatto, questo, attribuibile probabilmente più agli interventi normativi che si succedono in proposito che ad una irregolarità nella capacità amministrativa ad eseguire le procedure.

³⁰ Dal 2002 questo dato viene fornito senza la disaggregazione fra centro storico e terraferma.

Tab. 25 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel comune di Venezia

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2000	150	47,3	167	52,7	317	100,0
2001	235	53,9	201	46,1	436	100,0
2002	215	48,4	229	51,6	444	100,0
2003	198	47,7	217	52,3	415	100,0

Fonte: elaborazione su dati Tribunale di Venezia

Tab. 26 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel comune di Venezia. Variazioni 2000/2003

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
2001/2000	+85	+56,7	+34	+20,4	+119	+37,5
2002/2001	-20	-8,5	+28	+13,9	+8	+1,8
2003/2002	-17	-7,9	-12	-5,2	-29	-6,5

Fonte: elaborazione su dati Tribunale di Venezia

Tab. 27 - Titoli in esecuzione e sfratti eseguiti nel corso del 2003

	Centro storico		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Titoli in esecuzione al 31/12/2002					380	
Titoli del 2002 ancora in esecuzione al 31/12/2003	169	82,0	37	18,0	206	100,0
Titoli in esecuzione emessi dal 1/1/2003 al 31/12/2003	104	52,8	93	47,2	197	100,0
Sfratti eseguiti nel corso del 2003*					110	
Titoli in esecuzione al 31/12/2003*					293	

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

* Dato disponibile solo per l'intero comune

Tab. 28 - Titoli in esecuzione emessi nel 2003. Centro storico ed estuario

	v.a.	%
Castello	32	30,8
Cannaregio	15	14,4
Lido-Malamocco-Alberoni-Pellestrina	11	10,6
Dorsoduro	11	10,6
Santa Croce	10	9,6
San Polo	11	10,6
San Marco	7	6,7
Murano	3	2,9
Giudecca	2	1,9
Burano	2	1,9
Totale	104	100,0

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

Tab. 29 - Titoli in esecuzione emessi nel 2003. Terraferma

	v.a.	%
Piave 1866	24	25,8
San Lorenzo	18	19,4
Marghera	17	18,3
Carpenedo Bissuola	12	12,9
Favaro-Campalto	10	10,8
Chirignago-Gazzera	6	6,5
Terraglio	4	4,3
Zelarino -Trivignano	2	2,2
Totale	93	100,0

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

Tab. 30 - Sfratti emessi, in esecuzione ed eseguiti: confronto 2001/2003 - Totale comune

	2001	2002	2003
Titoli dell'anno precedente in esecuzione al 31/12	214	48	206
Titoli in esecuzione emessi nel corso dell'anno	346	434	197
Sfratti eseguiti nel corso dell'anno	132	102	110
Titoli in esecuzione al 31/12	428	380	293

Fonte: elaborazione su dati Unep di Venezia

3.1. Il patrimonio pubblico

3.1.1. Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico

La tabella seguente riporta la consistenza e l'utilizzo del patrimonio residenziale di proprietà comunale al 31 dicembre 2003. Su un totale di 4.916 alloggi adibiti a residenza quelli occupati³¹ sono 4.538 (pari al 92%). La voce Altro, oltre ai circa 40 alloggi già assegnati ma per i quali il contratto di locazione non è stato ancora registrato, comprende gli alloggi in carico al service manutenzione, che sono circa 170 (di cui 105 in centro storico ed estuario e i rimanenti in terraferma) e un centinaio di alloggi sfitti (di cui una settantina circa in centro storico e una trentina in terraferma) in attesa di essere rimessi a reddito³².

Nella seconda tabella sono invece riportati gli alloggi adibiti ad uso residenziale gestiti dall'Ater (di sua proprietà o di proprietà dello Stato e della ASL). Gli alloggi di proprietà Ater sono 5.493, dei quali l'88% di tipo Erp; quelli dello Stato e della ASL — tutti Erp — sono rispettivamente 819 e 141. Complessivamente

quindi nel territorio comunale il patrimonio residenziale pubblico ammonta a quasi 12.000 alloggi, la maggior parte a conduzione Erp, dei quali quasi 10.500 risultano essere occupati³³. Altri 1.845 alloggi circa, di proprietà Ater, sono inseriti in piano di vendita.

3. Le politiche pubbliche

³¹ Per "alloggio occupato" si intende l'alloggio con contratto di locazione registrato. Si fa notare che il nuovo programma gestionale del patrimonio residenziale del Comune di Venezia non è ancora a regime; in particolare proprio la registrazione dei nuovi contratti di locazione è in ritardo, per cui un certo numero di alloggi assegnati e già occupati possono invece risultare ancora sfitti. Secondo una stima approssimativa, ma che non dovrebbe discostarsi di molto dalla realtà, gli alloggi occupati dovrebbero essere circa 40 in più rispetto a quelli riportati nella prima colonna (mentre in tabella confluiscono nella voce 'altro'). Non sono inoltre stati ancora inseriti nel database del comune alcuni alloggi di recente acquisizione che mancano pertanto dal computo complessivo.

³² Nel corso del 2003, a causa della scadenza del contratto con la Ma.Gest.Imm. per la gestione delle manutenzioni sul patrimonio residenziale comunale, si è verificato un rallentamento dell'attività di rimessa a reddito degli alloggi di risulta.

³³ Esclusi quelli di proprietà del comune ubicati fuori comune e quelli ASL per i quali non è disponibile il dato sullo stato di occupato o non occupato.

Tab. 31 - Distribuzione del patrimonio abitativo comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio (al 31/12/03)

	Occupato	Unità di servizio	In attesa di assegnazione	Altro*	Totale alloggi
S. Marco - S. Elena - Castello - Cannaregio	598	4	-	54	656
Dorsoduro - S. Croce - S. Polo - Giudecca	966	10	1	107	1.084
Totale centro storico	1.564	14	1	161	1.740
Lido Malamocco - Alberoni	172	2	-	7	181
Pellestrina - S. Piero in Volta	95	2	-	-	97
Murano	206	2	1	53	262
Burano	72	-	1	5	78
Totale estuario	545	6	2	65	618
Favaro Veneto	308	3	-	11	322
Carpeneo - Bissuola	620	2	-	12	634
Terraglio - S. Lorenzo - XXV Aprile - Piave 1866	54	6	-	3	63
Cipressina - Zelarino - Trivignano	102	-	-	4	106
Chirignago - Gazzera	506	2	-	9	517
Marghera - Catene - Malcontenta	677	2	-	64	743
Totale terraferma	2.267	15	-	103	2.385
Totale comune	4.376	35	3	329	4.743
Fuori comune	162	1	-	10	173
Totale complessivo	4.538	36	3	339	4.916

Fonte: elaborazione su dati Venis e Settore Servizi Abitativi

* In questo gruppo di alloggi sono compresi quelli attualmente in ristrutturazione, quelli di rotazione, un certo numero di alloggi per i quali è prevista la demolizione, ed altri sui quali sono in corso verifiche

Tab. 32 - Distribuzione del patrimonio abitativo a gestione Ater in comune di Venezia per ente proprietario e per zona

	Ater			Stato			ASL		
	Erp	Non Erp	Totale	Erp	Non Erp	Totale	Erp	Non Erp	Totale
Centro storico	1.385	661	2.046	122	-	122	136	-	136
Estuario	482	20	502	67	-	67	1	-	1
Terraferma	2.943	2	2.945	474	-	474	4	-	4
Totale	4.810	683	5.493	819	-	819	141	-	141

Fonte: Ater Venezia

Tab. 33 - Alloggi Ater: distribuzione del patrimonio abitativo in comune di Venezia per zona, quartiere e stato dell'alloggio (al 31/12/03)

	Occupato		Altro*		Totale	In piani di vendita**		
	v.a.	%	v.a.	%		v.a.	%	
Centro storico	1.927	94,2	119	5,8	2.046	100,0	-	-
Estuario	495	98,6	7	1,4	502	100,0	-	-
Terraferma	2.764	93,9	181	6,1	2.945	100,0	1.845	33,6
Totale	5.186	94,4	307	5,6	5.493	100,0	1.845	33,6

Fonte: Ater Venezia

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

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

Tab. 34 - Alloggi dello Stato: distribuzione del patrimonio abitativo in comune di Venezia per zona, quartiere e stato dell'alloggio (al 31/12/03)

	Occupato		Altro*		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	117	95,9	5	4,1	122	100,0
Estuario	65	97,0	2	3,0	67	100,0
Terraferma	551	87,5	79	12,5	630	100,0
Totale	733	89,5	86	10,5	819	100,0

Fonte: Ater Venezia

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

Le due tabelle seguenti riportano la distribuzione per zone del comune degli alloggi comunali e Ater per superficie dell'alloggio. Per quanto riguarda il caso degli alloggi comunali facciamo notare che la tabella non confrontabile con quelle pubblicate negli annuari precedenti: mentre per gli anni scorsi veniva utilizzata la superficie abitabile come misura della superficie dell'alloggio, in questo caso sono stati presi in considerazione i metri quadri totali³⁴. Resta comunque valida, anzi diventa ancora più evidente e applicabile anche al caso dell'Ater, la considerazione fatta a proposito della disequazione tra superficie

degli alloggi e dimensione dei nuclei familiari: mentre gli alloggi di piccole dimensioni, sotto i 45 mq, rappresentano una quota ridotta dell'intero patrimonio residenziale (il 5,6% nel caso degli alloggi comunali e il 2,7% nel caso degli alloggi Ater), i nuclei composti da una o due persone, che teoricamente dovrebbero abitare questi alloggi, rappresentano i due terzi di tutti i nuclei familiari.

³⁴ Questa scelta non è stata deliberata ma imposta dal cambio di gestione dell'archivio informatizzato del patrimonio residenziale del comune.

Tab. 35 - Alloggi comunali occupati per superficie e zona

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	143	9,1	48	8,7	64	2,6	255	5,6
46-60 mq	353	22,6	210	38,3	656	27,1	1.219	26,9
61-75 mq	464	29,7	140	25,5	427	17,6	1.031	22,7
76-95 mq	425	27,2	123	22,4	696	28,7	1.244	27,4
Oltre 95 mq	178	11,4	28	5,1	581	24,0	787	17,4
Totale alloggi	1.563	100,0	549	100,0	2.424	100,0	4.536	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 36 - Alloggi Ater occupati per superficie e zona

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	109	5,7	3	0,6	24	0,9	136	2,7
46-60 mq	515	27,0	44	8,9	290	10,8	849	16,7
61-75 mq	761	39,9	214	43,3	402	15,0	1.377	27,1
76-95 mq	385	20,2	175	35,4	1.095	41,0	1.655	32,6
Oltre 95 mq	135	7,1	58	11,7	862	32,2	1.055	20,8
Totale alloggi	1.905	100,0	494	100,0	2.673	100,0	5.072	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 37 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	507	32,4	166	30,2	775	32,0	1.448	31,9
2	518	33,1	197	35,9	885	36,5	1.600	35,3
3	332	21,2	103	18,8	449	18,5	884	19,5
4	161	10,3	61	11,1	233	9,6	455	10,0
5 e pi	45	2,9	22	4,0	82	3,4	149	3,3
Totale	1.563	100,0	549	100,0	2.424	100,0	4.536	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 38 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater per numero di componenti

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	715	39,2	129	25,6	790	28,8	1.634	32,2
2	644	35,3	173	34,4	938	34,2	1.755	34,6
3	213	11,7	106	21,1	380	13,8	699	13,8
4	141	7,7	66	13,1	283	10,3	490	9,7
5 e pi	73	4,0	24	4,8	173	6,3	270	5,3
n.d.	37	2,0	5	1,0	180	6,6	222	4,4
Totale	1.823	100,0	503	100,0	2.744	100,0	5.070	100,0

Fonte: Ater Venezia

Per quanto riguarda la tipologia dei redditi percepiti dagli inquilini degli alloggi comunali, risulta che la quota di nuclei che pu contare su una sola fonte di reddito aumentata rispetto alla situazione registrata l anno precedente, passando dal 49% al 57% (tenendo presente per che circa il 32% dei nuclei sono composti da una persona sola) . La pensione rimane la fonte di reddito pi diffusa: riguarda il 64% dei nuclei — contro il 61,5% dell anno precedente — (il 46,5% come fonte unica — compresi anche i casi in cui viene percepita pi di una pensione — il 17,6% percepita assieme a redditi da lavoro dipendente). Il lavoro dipendente rappresenta l unica fonte — compresi i plurireddito — per il 27% delle famiglie. I percettori di redditi da

lavoro autonomo sono solo il 3,8%, e solo per l 1,8% rappresenta l unica entrata finanziaria. La situazione non molto dissimile nel caso dei nuclei familiari che abitano in alloggi Ater: anche qui il reddito da pensione, come fonte unica, risulta essere la modalit prevalente, interessando quasi la met dei casi; circa un quarto dei nuclei percepisce redditi da lavoro dipendente mentre la percentuale di nuclei che possono contare su redditi da lavoro autonomo si attesta al 4,4%.

La quota di nuclei che hanno dichiarato di non aver percepito nessun reddito pari al 5% per i residenti in alloggi comunali e al 5,5% per i residenti in alloggi Ater.

Tab. 39 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia di reddito del nucleo

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Monoreddito	882	56,4	300	54,6	1.398	57,7	2.580	56,9
- da lavoro dipendente	263	16,8	66	12,0	384	15,8	713	15,7
- da pensione	574	36,7	228	41,5	984	40,6	1.786	39,4
- da lavoro autonomo	45	2,9	6	1,1	30	1,2	81	1,8
Plurireddito	596	38,1	233	42,4	899	37,1	1.728	38,1
- da lavoro dipendente	146	9,3	65	11,8	302	12,5	513	11,3
- da pensione	127	8,1	50	9,1	148	6,1	325	7,2
- da lav. dip.+pensione	284	18,2	112	20,4	403	16,6	799	17,6
- misto	39	2,5	6	1,1	46	1,9	91	2,0
Nessun reddito	85	5,4	16	2,9	127	5,2	228	5,0
Totale	1.563	100,0	549	100,0	2.424	100,0	4.536	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 40 - Famiglie assegnatarie di alloggi Ater* per tipologia di reddito del nucleo

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale Comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Pensione	869	45,4	213	34,5	1.056	50,5	2.138	46,2
Lavoro dipendente	353	18,4	107	17,3	686	32,8	1.146	24,8
Autonomo	27	1,4	136	22,0	41	2,0	204	4,4
Misto	580	30,3	147	23,8	154	7,4	881	19,1
Nessun reddito	86	4,5	14	2,3	155	7,4	255	5,5
Totale	1.915	100,0	617	100,0	2.092	100,0	4.624	100,0

Fonte: Ater Venezia

3.1.2. Rimesse a reddito e manutenzioni del patrimonio comunale

A fine marzo del 2003 giunto a scadenza il contratto relativo alla gestione tecnico-manutentiva del patrimonio abitativo comunale da parte della Ma.Gest.Imm., e successivamente l'Amministrazione ha individuato in Edilveneziana il soggetto titolare di questa attività.

Parte del 2003 ha dunque coinciso con una fase transitoria, caratterizzata da notevoli discontinuità di finanziamenti e da una attività di manutenzione sostanzialmente limitata al completamento degli interventi già avviati e alla realizzazione degli interventi più urgenti.

Le tabelle che seguono rendono conto dei risultati complessivi conseguiti in questo campo nel corso dell'intero anno.

Le prime due tabelle evidenziano, rispetto al 2002, una notevole diminuzione del numero di interventi realizzati, sia per quanto riguarda le manutenzioni, sia con riferimento alle rimesse a reddito: a livello comunale gli interventi di manutenzione sono diminuiti del 32%, mentre per quanto riguarda le rimesse a reddito l'attività si è ridotta di quasi il 57%.

La riduzione dell'attività è stata particolarmente significativa in terraferma (—37% le manutenzioni, —83% le rimesse a reddito), mentre in centro storico ad un rallentamento più contenuto degli interventi di manutenzione (—24,6%) ha corrisposto una sostanziale stabilità delle rimesse a reddito.

Si noti inoltre che in centro storico, oltre ai 28 interventi di rimessa a reddito riportati in

tabella, è stata realizzata un'altra decina di interventi di piccola entità che, per motivi di urgenza, è stata affidata ad un'altra società pubblica di manutenzione.

La spesa complessiva, considerando il solo fatturato, è stata di 2 milioni 569 mila euro (con una diminuzione di oltre il 30% rispetto all'anno precedente) ma considerando la sua distribuzione nelle due zone del territorio comunale, la situazione si diversifica nettamente: in centro storico, infatti, la spesa fatturata cresce, rispetto al 2002, del 23%, mentre in terraferma si registra una variazione negativa di oltre il 62%.

In particolare, mentre in centro storico si registra una crescita del fatturato sia nel comparto delle rimesse a reddito (+30%) che in quello delle manutenzioni (+20%), in terraferma entrambi i settori evidenziano variazioni negative (rispettivamente attorno al 63% e al 70%).

La discordanza dei dati registrati in centro storico (più precisamente: la variazione negativa del numero di interventi, cui si contrappone la variazione positiva del fatturato), riferibile alla sensibile crescita della spesa media per intervento, che nei due anni considerati supera il 25% nel comparto delle rimesse a reddito, ma arriva addirittura al 60% nel settore delle manutenzioni.

Anche in terraferma la crescita della spesa media per gli interventi di rimessa a reddito risulta estremamente rilevante (+83%), ma in compenso i costi medi nel comparto delle manutenzioni registrano una diminuzione attorno al 35%.

Tab. 41 - Anno 2002. Numero di interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito

Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito
382	27	545	61	927	88

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti).

Tab. 42 - Anno 2003 Numero di interventi di manutenzione* e di rimessa a reddito

Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito	Manutenzioni	Rimesse a reddito
288	28	343	10	631	38

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Compresi gli interventi su chiamata (guasti)

Mediamente, la spesa per gli interventi di manutenzione di circa 3.000 euro per alloggio; da notare, nel triennio, non tanto la crescita della spesa media per alloggio, quanto piuttosto il diverso andamento registrato nelle due zone: mentre nel 2001 non si registravano infatti scarti significativi fra centro storico e terraferma, negli anni successivi le differenze sono andate progressivamente aumentando: nel 2003 la spesa media stata di 4.300 euro per alloggio in centro storico, e di 1.900 euro per alloggio in terraferma.

Considerando le rimesse a reddito la spesa media di circa 18.000 euro per alloggio, ma in questo caso gli interventi realizzati in terraferma risultano mediamente pi onerosi di quelli del centro storico (20.800 euro contro 16.600 euro); da notare infine che mentre il centro storico mostra una crescita costante della spesa media per intervento, in terraferma il dato caratterizzato da notevole discontinuit , con una sensibile contrazione della spesa fra il 2001 e il 2002, ed una ancor pi netta crescita fra il 2002 e il 2003.

Analizzando la distribuzione della spesa nei due comparti di attivit non si registrano variazioni

significative: quasi il 74% del totale stato utilizzato nel comparto delle manutenzioni e degli interventi su chiamata, mentre il rimanente 26% ha finanziato interventi di rimessa a reddito, con scostamenti del tutto irrilevanti nelle due zone del territorio comunale.

Considerando, assieme alla spesa fatturata, anche gli impegni residui a fine anno, si conferma la netta caduta dell'attivita che ha interessato la terraferma, e questo dato si riflette significativamente sulla distribuzione della spesa nelle due zone del territorio comunale, che registra novit sostanziali rispetto agli anni precedenti: mentre nel biennio trascorso, infatti, la terraferma aveva assorbito circa il 60% della spesa complessiva, nel 2003, a fronte di una distribuzione sostanzialmente paritaria del patrimonio abitativo fra le due zone (e probabilmente in ragione sia delle diverse fonti che finanziano l'attivita di manutenzione — Legge Speciale e Bilancio Comunale — sia della maggiore inerzia che caratterizza gli interventi nella citt storica) nel centro storico si concentrato quasi il 70% della spesa complessiva, contro il 30% della terraferma.

Tab. 43 - Anno 2002. Interventi di manutenzione e di rimessa a reddito: importi spesi ed impegno residuo al 31 dicembre (in migliaia di euro)*

	Centro storico ed estuario			Terraferma			Totale comune		
	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali
Importi spesi	1.020	357	1.377	1.639	692	2.331	2.659	1.049	3.708
Impegno residuo			566			478			1.044
Totale			1.943			2.809			4.752

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* I valori riportati sono quelli relativi ai lavori di competenza della Societa (al netto di Iva ecc.)

Tab. 44 - Anno 2003. Interventi di manutenzione e di rimessa a reddito: importi spesi ed impegno residuo al 31 dicembre (in migliaia di euro)*

	Centro storico ed estuario			Terraferma			Totale comune		
	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali	Man.	R.R.	Totali
Importi spesi	1.230	464	1.694	667	208	875	1.897	672	2.569
Impegno residuo			641			145			786
Totale			2.335			1.020			3.355

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* I valori riportati sono quelli relativi ai lavori di competenza della Societa (al netto di Iva ecc.)

Tab. 45 - Attivita* della Ma.Gest.Imm. nel triennio 2001-2003

	2001		2002		2003	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	1.125	39,4	1.943	40,9	2.335	69,6
Terraferma	1.729	60,6	2.809	59,1	1.020	30,4
Totale comune	2.854	100,0	4.752	100,0	3.355	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ma.Gest.Imm.

* Importi spesi ed impegnati a fine anno (in migliaia di euro)

3.2. La domanda

3.2.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica, Bando 2001

La graduatoria definitiva relativa al Bando 2001 stata pubblicata nel mese di giugno 2003.

La differenza del numero di domande ammesse rispetto ai dati provvisori presentati nel precedente Rapporto Annuale dovuta all'elevato numero di assegnazioni che sono intervenute in fase di definizione della graduatoria definitiva.

L'analisi dei dati disponibili sulle caratteristiche delle famiglie consente di approfondire alcuni aspetti legati alla composizione, alle tipologie e ai redditi dei nuclei, sia in rapporto alla totalità delle domande presenti in graduatoria, sia con riferimento a quelle con punteggio più elevato, ed in particolare alle prime 200 (che si possono considerare, sulla base dell'esperienza degli anni più recenti, quelle con più elevata possibilità di assegnazione).

La tipologia di famiglia più frequente fra quelle presenti in graduatoria, a livello comunale, quella unipersonale, con il 38,3% dei casi, segue la famiglia nucleare completa (genitori con uno

o più figli) che rappresentano quasi il 24% dei richiedenti, quindi le coppie sole (20%), i nuclei composti da un solo genitore con figli (13,5%), ed infine la tipologia indicata come altro³⁵ (4,3%).

Si tratta, per i valori medi, che tengono conto complessivamente delle domande espresse dal centro storico, dalla terraferma, e anche di quelle provenienti da fuori comune.

Analizzando separatamente le diverse zone si evidenziano differenze piuttosto consistenti, soprattutto per quel che riguarda il peso dei nuclei unipersonali (molto più rilevante in centro storico) e quello delle famiglie nucleari complete (decisamente più rappresentate in terraferma).

Con riferimento al numero dei componenti, il confronto fra le due zone (coerentemente con quanto appena esposto) evidenzia in centro storico un maggior peso dei nuclei composti da una sola persona cui fa riscontro, in terraferma, una presenza decisamente più consistente delle famiglie composte da 3 o più persone (mentre la percentuale dei nuclei composti da due persone non fa registrare differenze significative).

³⁵ A questa categoria appartengono i nuclei composti da genitori con figli e altri conviventi.

Tab. 46 - Bandi Erp 1997-2001: domande di assegnazione ammesse per zona

	1997		1999		2001	
	v.a	%	v.a	%	v.a	%
Centro storico	732	35,4	729	37,2	603	35,3
Estuario	212	10,3	167	8,5	143	8,4
Terraferma	1.056	51,1	975	49,7	906	53,0
Fuori comune/non residenti	66	3,2	91	4,6	56	3,3
Totale domande	2.066	100,0	1.962	100,0	1.708	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 47 - Bando 2001: domande ammesse per tipologia familiare

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Unipersonale	329	44,1	307	33,9	14	27,5	4	80,0	654	38,3
Nucleare completa	147	19,7	242	26,7	19	37,3	-	-	408	23,9
Genitore solo con figli	92	12,3	126	13,9	12	23,5	-	-	230	13,5
Coppia	148	19,8	190	21,0	3	5,9	1	20,0	342	20,0
Altro	30	4,0	41	4,5	3	5,9	-	-	74	4,3
Totale	746	100,0	906	100,0	51	100,0	5	100,0	1.708	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 48 - Bando 2001: domande ammesse per numero di componenti del nucleo

Numero componenti	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	329	44,1	307	33,9	14	27,5	4	80,0	654	38,3
2	230	30,8	283	31,2	14	27,5	1	20,0	528	30,9
3	117	15,7	172	19,0	14	27,5	-	-	303	17,7
4	43	5,8	91	10,0	5	9,8	-	-	139	8,1
5 o più	27	3,6	53	5,8	4	7,8	-	-	84	4,9
Totale	746	100,0	906	100,0	51	100,0	5	100,0	1.708	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Le tabelle seguenti si riferiscono alle 200 domande con punteggio pi elevato: a questo riguardo c da notare non solo che esse provengono per oltre il 59,5% dal centro storico, ma anche che in centro storico quasi il 16% delle domande presentate si trova all interno di questa fascia, mentre in terraferma questo rapporto scende all 8,7%.

Con riferimento alle tipologie familiari, a livello comunale si evidenzia che, mentre il peso dei nuclei unipersonali e di quelli composti da un solo genitore con figli non mostra differenze significative, diminuisce invece decisamente il peso delle famiglie nucleari complete (che sono quasi il 24% delle domande presenti in graduatoria, ma rappresentano solo il 14% delle prime 200), mentre le coppie e le altre tipologie familiari vedono aumentare il loro peso di oltre 5 punti percentuali ciascuna.

Con riferimento alla numerosit dei nuclei, invece, ad una poco significativa variazione dei nuclei composti da una sola persona, si accompagna un peso nettamente superiore dei nuclei composti da 2 e 5 o pi persone, cui fa riscontro un peso ridotto dei nuclei composti da 3 e 4 persone.

Ne deriva che gli attuali meccanismi di attribuzione dei punteggi, a livello comunale, sembrano da un lato premiare le coppie sole e le famiglie molto numerose, dall altro penalizzare la tipologia riferibile alla famiglia nucleare completa di tipo medio, cio composta di tre o quattro componenti. Anche in

centro storico, alla stabilit del dato relativo ai nuclei unipersonali, ai genitori soli con figli, ed alle altre tipologie familiari, si accompagna una premiazione delle coppie, ed una penalizzazione di analoga entit delle famiglie nucleari complete, cui fa riscontro (con riferimento alla numerosit dei nuclei) una penalizzazione di quelli composti da 3 e 4 persone, a favore di quelli composti da due persone (e in misura molto pi modesta di quelli composti da pi di 5 persone). In terraferma, invece, alla penalizzazione (ancora pi marcata) dei nuclei riferibili alle coppie con figli fa riscontro una analoga premiazione delle altre tipologie familiari, ed in particolare dei nuclei di dimensione maggiore.

Dal punto di vista delle tipologie di reddito, ovviamente, sono i nuclei monoreddito quelli percentualmente pi rappresentati nella graduatoria (78,3% a livello comunale), ed in particolare quelli da lavoro dipendente (pi rappresentati in terraferma) seguiti da quelli da pensione (pi rappresentati in centro storico).

Con riferimento alle 200 domande con punteggio pi elevato si evidenzia in particolare il peso straordinario che i nuclei monoreddito da pensione assumono in centro storico (48,7%) cui fa riscontro il peso delle famiglie monoreddito da lavoro dipendente in terraferma (oltre la met del totale).

Tab. 49 - Bando 2001: distribuzione delle prime 200 domande in graduatoria per tipologie familiari

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Unipersonale	52	43,7	26	32,9	-	-	-	-	78	39,0
Nucleare completa	15	12,6	13	16,5	-	-	-	-	28	14,0
Genitore solo con figli	15	12,6	11	13,9	-	-	-	-	26	13,0
Coppia	32	26,9	18	22,8	-	-	1	100,0	51	25,5
Altro	5	4,2	11	13,9	1	100,0	-	-	17	8,5
Totale	119	100,0	79	100,0	1	100,0	1	100,0	200	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 50 - Bando 2001: distribuzione delle prime 200 domande in graduatoria per numerosit del nucleo

Numero componenti	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	52	43,7	26	32,9	-	0,0	-	0,0	78	39,0
2	45	37,8	27	34,2	1	100,0	1	100,0	74	37,0
3	14	11,8	11	13,9	-	0,0	-	0,0	25	12,5
4	2	1,7	2	2,5	-	0,0	-	0,0	4	2,0
5 o pi	6	5,0	13	16,5	-	0,0	-	0,0	19	9,5
Totale	119	100,0	79	100,0	1	100,0	1	100,0	200	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 51 - Bando 2001: tipologie reddituali delle domande ammesse in graduatoria

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Monoreddito	580	77,7	719	79,4	43	84,3	3	60,0	1.345	78,7
- da pensione	219	29,4	158	17,4	1	2,0	-	-	378	22,1
- da lavoro dipendente	330	44,2	540	59,6	42	82,4	3	60,0	915	53,6
- da lavoro autonomo	30	4,0	21	2,3	-	-	-	-	51	3,0
- da immobili	1	0,1	-	-	-	-	-	-	1	0,1
Plurireddito	113	15,1	114	12,6	4	7,8	1	20,0	232	13,6
- solo da pensione	35	4,7	19	2,1	-	0,0	1	20,0	55	3,2
- solo da lavoro dipendente	32	4,3	50	5,5	3	5,9	-	-	85	5,0
- solo da lavoro autonomo	1	0,1	1	0,1	-	-	-	-	2	0,1
- misto	45	6,0	44	4,9	1	2,0	-	-	90	5,3
Nessun reddito	53	7,1	73	8,1	4	7,8	1	20,0	131	7,7
Totale	746	100,0	906	100,0	51	100,0	5	100,0	1.708	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 52 - Bando 2001: tipologie reddituali delle prime 200 domande in graduatoria

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Fuori comune		n.d.		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Monoreddito	93	78,2	57	72,2	1	100,0	-	-	151	75,5
- da pensione	58	48,7	15	19,0	-	-	-	-	73	36,5
- da lavoro dipendente	31	26,1	40	50,6	1	100,0	-	-	72	36,0
- da lavoro autonomo	4	3,4	2	2,5	-	-	-	-	6	3,0
Plurireddito	19	16,0	9	11,4	-	-	1	100,0	29	14,5
- solo da pensione	9	7,6	3	3,8	-	-	1	100,0	13	6,5
- solo da lavoro dipendente	3	2,5	2	2,5	-	-	-	-	5	2,5
- misto	7	5,9	4	5,1	-	-	-	-	11	5,5
Nessun reddito	7	5,9	13	16,5	-	-	-	-	20	10,0
Totale	119	100,0	79	100,0	1	100,0	1	100,0	200	100,0

Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

3.2.2. Le domande di assistenza agli sfratti

Al 31 dicembre 2003 le domande di assistenza allo sfratto attive in tutto il territorio comunale erano 390 (di cui 306 in centro storico e 84 in terraferma) con una diminuzione, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, di 45 domande attive, pari al 10,3%. La diminuzione delle domande attive ha interessato tutte le zone del comune, anche se con intensità maggiore il centro storico (-11,3%) rispetto alla terraferma (-6%).

Il grafico seguente mostra l'andamento delle nuove domande di assistenza presentate negli ultimi anni: al forte calo — particolarmente evidente nel centro storico — registratosi nel 2001 e nel 2002³⁶ seguito nel corso del 2003 un leggero aumento — rispetto all'anno precedente — in entrambe le zone del comune. Per quanto riguarda le diverse tipologie di soluzione, a livello comunale continua a prevalere l'assegnazione di alloggio pubblico (con il 58,4% dei casi), seguita dalle soluzioni in proprio/altro, con circa il 33%.

In particolare nel centro storico (ed estuario) si registra una netta prevalenza della prima

modalità, che rappresenta quasi il 65% dei casi risolti.

In terraferma invece le tipologie di soluzione si presentano più diversificate: l'incidenza delle assegnazioni di alloggio pubblico si ferma attorno al 44%, seguita dalle soluzioni in proprio (27%), dai cosiddetti alloggi Uppi³⁷ (quasi il 21% dei casi), ed infine dall'erogazione di Bonus (8,3%).

Il grafico successivo mostra infine come il rapporto delle famiglie sottoposte a sfratto assistite dall'Amministrazione pubblica sui nuclei familiari residenti risulti molto diversificata all'interno del territorio comunale: in centro storico gli sfratti assistibili sono infatti 6,7 ogni 1000 famiglie residenti (nel 2002 erano 7,6 ogni 1000 famiglie), mentre in terraferma questo valore scende all'1,1 (nel 2002 erano 1,2 ogni 1000 famiglie).

³⁶ In questi due anni le nuove richieste di assistenza (pervenute per singolo anno) sono diminuite del 61% nella città storica e del 51% nella terraferma.

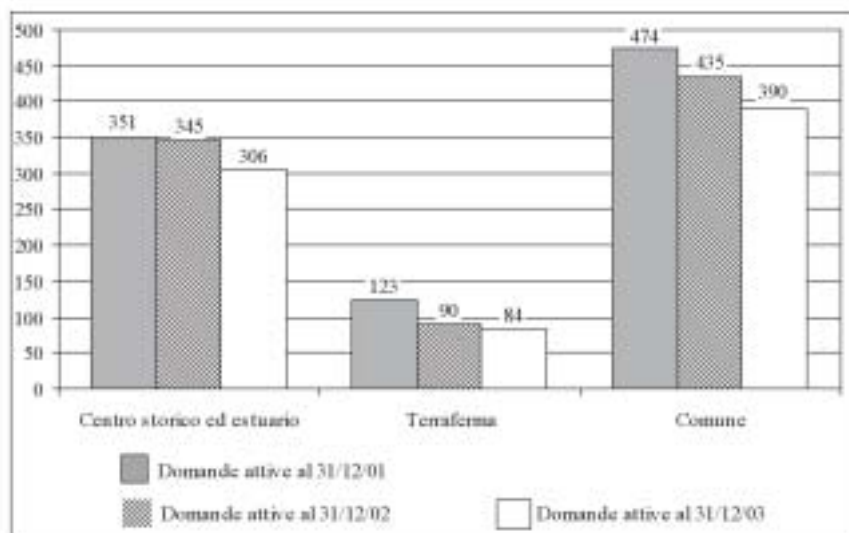
³⁷ Che prevede la sistemazione dei nuclei sottoposti a sfratto in alloggi privati convenzionati con il Comune (normalmente in attesa dell'assegnazione di un alloggio pubblico).

Tab. 53 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2003

	Centro storico ed estuario	Terraferma	Totale comune
Sfratti attivi al 31/12/2002	345	90	435
Domande pervenute nel 2003	74	42	116
Casi risolti nel 2003	113	48	161
Sfratti attivi al 31/12/2003	306	84	390

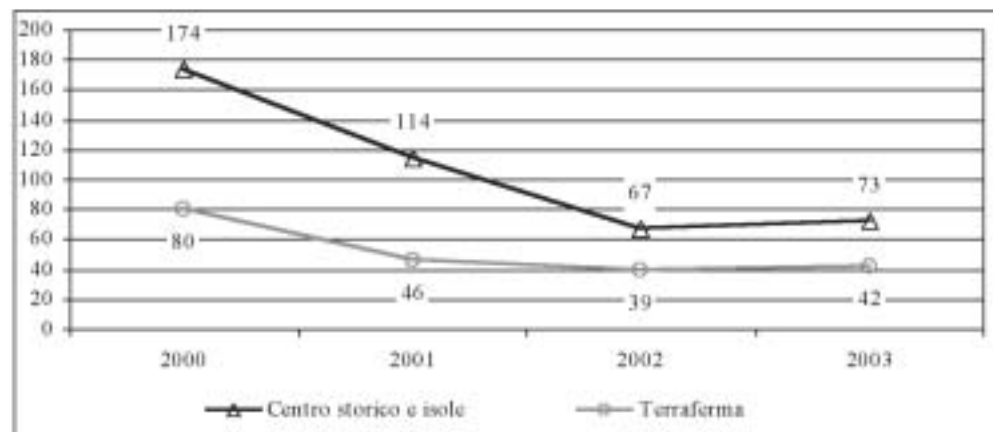
Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Graf. 15 - Domande di assistenza allo sfratto attive. Anni 2001-2003



Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Graf. 16 - Nuove domande di assistenza allo sfratto pervenute nel periodo 2000-2003



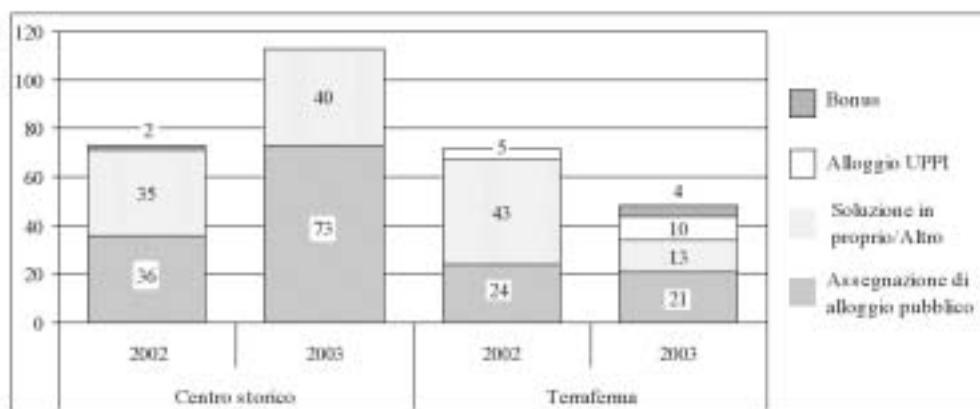
Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Tab. 54 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione nel corso del 2003

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Assegnazioni alloggio pubblico	73	64,6	21	43,8	94	58,4
Alloggio UPPI	-	-	10	20,8	10	6,2
Bonus	-	-	4	8,3	4	2,5
Soluzione in proprio/altro	40	35,4	13	27,1	53	32,9
Totale	113	100,0	48	100,0	161	100,0

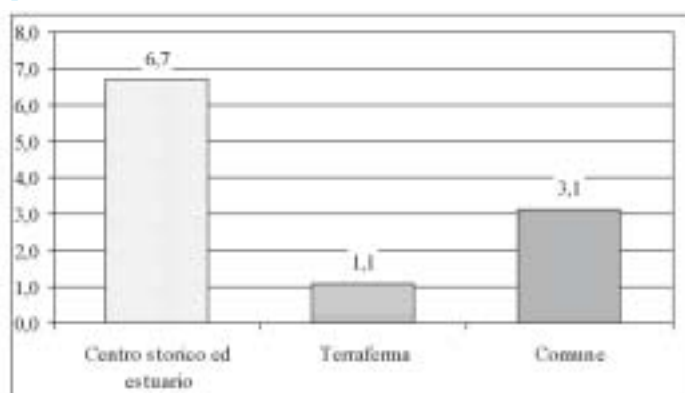
Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Graf. 17 - Casi risolti per tipologia di soluzione: Anni 2002-2003



Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi

Graf. 18 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31/12/03 per 1000 nuclei familiari residenti



Fonte: elaborazione su dati Settore Servizi Abitativi.

3.3. L'offerta

3.3.1. Le assegnazioni di alloggi pubblici

L'anno 2003 evidenzia una decisa inversione di tendenza rispetto al progressivo rallentamento delle assegnazioni che si era verificato nei tre anni precedenti: si tratta di un ottimo risultato (+62% rispetto al 2002), anche se non raggiunge i livelli (eccezionali) del 2000.

E il centro storico (con l'estuario) che registra la crescita più notevole, ed infatti in questa zona che si concentra (dopo due anni di prevalenza della terraferma) la maggior parte delle assegnazioni (oltre il 52%).

Relativamente alle tipologie di assegnazione, quelle per graduatoria rappresentano complessivamente oltre il 58% del totale delle assegnazioni, seguite (a notevole distanza) dalle assegnazioni per sfratto e da altre emergenze di vario tipo. Considerando separatamente le due zone del territorio comunale, in centro storico (dopo le assegnazioni per graduatoria) risulta di particolare rilevanza il peso delle assegnazioni per sfratto (oltre il doppio, rispetto alla terraferma), mentre in terraferma al secondo

posto si trovano le emergenze e casi sociali.

Rispetto all'anno precedente sono da segnalare da un lato una crescita notevole delle assegnazioni per graduatoria e (in valore assoluto) di quelle a canone libero, dall'altro una netta contrazione del peso percentuale delle assegnazioni per sfratto che per, in valore assoluto, mostrano una sostanziale stabilità (ad indicare probabilmente una certa rigidità di questa tipologia di domanda).

In particolare, in centro storico le assegnazioni per graduatoria aumentano dal 16,7% al 54%, mentre quelle per sfratto passano dal 48% al 23%. Meno rilevanti le variazioni in terraferma, anche se le assegnazioni per sfratto diminuiscono di quasi 9 punti percentuali, mentre quelle per emergenze e casi sociali aumentano di 14 punti.

Distinguendo gli alloggi assegnati per proprietà (comunale e Ater), si evidenzia un'altra novità rispetto agli anni precedenti: mentre nel 2001 e nel 2002 la maggior parte delle assegnazioni aveva riguardato alloggi di proprietà comunale (oltre il 75% nel 2001, quasi il 63% nel 2002), nel 2003 si registra una netta prevalenza (attorno al 65%) delle assegnazioni su alloggi Ater, particolarmente rilevante in terraferma, dove rappresenta quasi il 73% delle assegnazioni totali.

Tab. 55 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater)

	2000		2001		2002		2003	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	196	66,2	69	41,8	55	37,2	126	52,5
Terraferma	100	33,8	96	58,2	93	62,8	114	47,5
Totale comune	296	100,0	165	100,0	148	100,0	240	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 56 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per zone e per tipologie di assegnazione* (valori percentuali)

	Centro storico ed estuario			Terraferma			Totale comune		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Graduatorie	15,9	25,9	54,0	42,7	64,9	63,2	31,5	50,6	58,3
Emergenze	71,0	57,4	29,3	57,3	28,7	34,2	63,0	44,9	31,7
Canone libero	13,0	16,7	16,7	-	-	-	5,5	4,5	8,7
Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	6,4	2,6	-	-	1,2
Totale comune	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

* Il confronto è sulle maggiori tipologie di assegnazione

Tab. 57 - Anno 2003: nuove assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater) per tipologie di assegnazione

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria generale	68	54,0	70	61,4	138	57,5
Bandi speciali OST	-	-	1	0,9	1	0,4
Bandi speciali	-	-	1	0,9	-	0,4
Sfratti	29	23,0	12	10,5	41	17,1
Emergenze e casi sociali	8	6,3	27	23,7	35	14,6
Canone libero	21	16,7	-	-	21	8,7
Riserva forze dell'ordine	-	-	3	2,6	3	1,2
Totale nuove assegnazioni	126	100,0	114	100,0	240	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Le variazioni intervenute nell'ultimo triennio, che da una parte evidenziano una forte crescita delle assegnazioni su alloggi Ater (+22% fra il 2001 e il 2002, + 212% fra il 2002 e il 2003), e dall'altra la progressiva contrazione delle assegnazioni su alloggi comunali (rispettivamente, -14%, e -21%), se da un lato confermano l'importanza degli accordi raggiunti con l'Ater in relazione al riutilizzo degli alloggi di risulta (e il ruolo che l'offerta Ater ha giocato nell'invertire la tendenza al declino delle assegnazioni che si era registrata negli anni più recenti), dall'altra indicano un preoccupante indebolimento dei livelli di offerta comunale. Nel mese di giugno del 2003 la graduatoria del 2001 è diventata definitiva, e dunque da questa data si può considerare chiusa a tutti gli effetti la precedente graduatoria del 1999.

La verifica della quantità e delle caratteristiche delle domande cui ha corrisposto l'assegnazione di un alloggio pubblico, ci dà la possibilità di verificare in che misura la domanda esplicita sia stata soddisfatta nell'arco di validità della graduatoria stessa, e dunque di ragionare su un ipotetico indice di soddisfazione della domanda di edilizia residenziale pubblica.

Il metodo adottato è il seguente: si considerano da un lato tutte le domande valide presentate³⁸, e dall'altro tutte le assegnazioni riferibili a questo universo (assegnazioni per graduatoria, da Bandi

Speciali, per sfratto, per emergenze, ecc.).

Il rapporto fra i due valori concorre a definire la quota di domanda soddisfatta (per zone del territorio comunale), e le tipologie di assegnazione. Mediamente le domande cui ha corrisposto un'assegnazione, sul totale delle domande presentate, attorno al 25%, con scostamenti minimi nelle due zone del territorio comunale: la distribuzione territoriale delle assegnazioni complessive corrisponde esattamente alla composizione territoriale delle domande presentate, ad indicare una condizione di assoluto equilibrio fra il centro storico e la terraferma.

La situazione si diversifica invece notevolmente considerando le tipologie di assegnazione: mediamente quelle per graduatoria rappresentano il 57,6% del totale delle assegnazioni, ma raggiungono il 62,6% in terraferma, mentre in centro storico si fermano al 52,4%, a conferma del peso che le emergenze, ed in particolare gli sfratti, assumono in quest'area.

³⁸ Si è scelto di considerare tutte le domande valide presentate, e non solo le domande presenti in graduatoria, perché a molte delle domande 'presentate' ha corrisposto un'assegnazione (o per emergenza, o in ragione della precedente graduatoria) proprio nel periodo compreso fra la chiusura del Bando e la pubblicazione della graduatoria definitiva, e si è ritenuto opportuno considerare anche questa quota di domanda 'soddisfatta' fra i fattori che concorrono a definire l'indice di soddisfazione della domanda esplicita.

Tab. 58 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici nel corso del 2003

	Alloggi Ater		Alloggi comunali		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico ed estuario	73	58,0	53	42,0	126	100,0
Terraferma	83	72,8	31	27,2	114	100,0
Totale comune	156	65,0	84	35,0	240	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 59 - Nuove assegnazioni di alloggi pubblici nel triennio 2001-2003

	Alloggi Ater			Alloggi comunali			Totale		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Centro storico ed estuario	23	17	73	46	38	53	69	55	126
Terraferma	18	33	83	78	68	31	96	101	114
Totale comune	41	50	156	124	106	84	165	156	240

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

Tab. 60 - Bando Erp 1999: domande presentate e domande soddisfatte*

	Domande presentate		Assegnazioni totali		di cui per graduatoria		di cui per altri motivi		Assegnazioni Tot. /Domande
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	
Centro storico ed estuario	1.161	48,8	294	48,7	154	52,4	140	47,6	25,3
Terraferma	1.217	51,2	310	51,3	194	62,6	116	37,4	25,5
Totale comune	2.378	100,0	604	100,0	348	57,6	256	42,4	25,4

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Assegnazioni

* Si intendono complessivamente le assegnazioni intervenute dal momento della presentazione delle domande fino a tutta la vigenza del Bando (giugno 2003)

3.3.2. I programmi di edilizia residenziale pubblica

Il Monitor sui programmi comunali di edilizia residenziale fa registrare, nel corso del 2003, la conclusione e la consegna di quattro interventi, tre dei quali in centro storico, ed uno a Murano. I tre interventi del centro storico sono quelli la cui conclusione era slittata dal 2002 al 2003, e contano complessivamente 49 alloggi, mentre quello di Murano un intervento di ristrutturazione (realizzato da Edilveneziana) su un ex convento (Agostiniane) già utilizzato come residenza pubblica.

Si tratta di un intervento di ristrutturazione complesso, su un totale di 33 alloggi, articolato per stralci successivi, che ha richiesto la realizzazione di un piano di rotazione e di trasferimento dei residenti: in alcuni casi gli spostamenti sono stati all'interno dell'area di intervento, in altri casi all'esterno; nella maggioranza dei casi i trasferimenti sono stati provvisori mentre in altri, per scelta degli assegnatari, sono diventati definitivi.

A conclusione dell'intervento, per effetto del piano dei rientri (e della scelta di alcuni nuclei di rimanere negli alloggi nei quali erano stati trasferiti) si registra una disponibilità di 19 alloggi in luogo dei 6 inizialmente previsti.

A fine anno, dunque, il numero di alloggi che si sono resi disponibili, per effetto degli interventi comunali di edilizia residenziale pubblica giunti a

conclusione, sono stati (considerando anche i 12 alloggi di SS. Cosma e Damiano destinati a categorie artigiane) in totale 68, con un risultato complessivo nettamente migliore rispetto al 2002, anche se molto al di sotto degli anni precedenti. Il 72% degli alloggi realizzati nel corso del 2003 sono concentrati nel centro storico, il 28% ha riguardato l'estuario, mentre non si sono verificate nuove disponibilità nell'area di terraferma.

In riferimento ai programmi in fase di realizzazione, gli interventi in corso (considerando assieme i diversi stralci dell'area S. Anna) risultano essere complessivamente 7, 2 dei quali in centro storico, 4 nell'estuario, ed uno in terraferma. In termini di alloggi la disponibilità prevista per i prossimi anni di circa 150 alloggi, distribuiti per il 44% nell'estuario, per il 39% nel centro storico, e per il restante 17% in terraferma.

Questi dati non solo confermano, ancora una volta, il progressivo svuotamento dei programmi comunali di edilizia residenziale pubblica in corso, ma anche rivelano una distribuzione territoriale delle future disponibilità piuttosto sfasata rispetto alla distribuzione della domanda di edilizia residenziale pubblica.

Ma l'elemento che ormai si evidenzia maggiormente è il fatto che, una volta concluso l'intervento di S. Anna nel centro storico (55 alloggi, la cui consegna prevista per stralci successivi fra il 2004 e il 2005), e quello di Bissuola in terraferma (26 alloggi la cui

consegna si prevede nel 2004), l'unico intervento di una certa consistenza ancora in programma quello delle Conterie di Murano (36 alloggi).
Dal punto di vista dei finanziamenti si conferma

l'importanza della Legge Speciale, che copre da sola oltre il 68% della spesa relativa agli interventi in corso, seguita dai finanziamenti derivanti dal Protocollo d'Intesa Comune/Cer/Regione, e dall'accordo di Programma.

Tab. 61 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel quadriennio 1999-2002 (numero di alloggi)

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

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

Tab. 62 - Programmi comunali di edilizia residenziale: interventi conclusi nel triennio 2000-2002

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
Interventi conclusi nel 2001				
1. Dorsoduro 1204	CS	3	Legge Speciale	470
2. Giudecca 259	CS	3		
3. Ca' Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	8.120
4. Via Mancini	T	20	Comune/Cer/Regione	1.388
Totale alloggi		110		
Interventi conclusi nel 2002				
1. Castello 2483	CS	2		
2. Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	4.193
Totale alloggi		48		
Interventi conclusi nel 2003				
1. SS. Cosma e Damiano	CS	25	Edilizia sperimentale	5.165
2. Cannaregio/ Calle del Cristo	CS	7	Legge Speciale	786
3. San Polo/ Carampane	CS	17	Legge Speciale	3.770
4. Murano ex Agostiniane**	E	19	Comune/Cer/Regione	3.020
Totale alloggi		68		

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

* Importi indicativi, in migliaia di Euro

** Le nuove disponibilità derivanti dall'intervento di ristrutturazione dell'ex convento delle Agostiniane sono passate dai 6 alloggi inizialmente previsti agli attuali 19. La spesa relativa ai lavori, per l'intero intervento, è stata di 3 milioni e 20 mila Euro, più 150 mila euro di lavori sugli alloggi di rotazione

Tab. 63 - Programmi comunali di edilizia residenziale: numero di alloggi in fase di realizzazione (dicembre 2003)

Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
58	38,9	65	43,6	26	17,4	149	100,0

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse.

Tab. 64 - Interventi comunali di edilizia residenziale in corso a dicembre 2003

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Stato Avanzamento	Importo	Consegna * Previsione
1. S. Anna 1° lotto /4° stralcio	CS	13	Legge Speciale	In corso	1.500	2004
S. Anna 1° lotto /6° stralcio		9		Appalto 2004	500	2005
2. S. Anna 1° lotto/ 2° stralcio	CS	15	Legge Speciale	In corso	6.000	2004
S. Anna 1° lotto /5° stralcio		18		Appalto 2004	2.500	2005
3. Mazzorbo/ ex Materna	E	4	Legge Speciale	Progetto definitivo	568	2004
4. Cannaregio 792 (prog. Unesco)	CS	3	Legge Speciale	Inizio lavori 2004	790	2004
5. Murano/ Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	Inizio lavori 2003	594	2004
6. PRU Bissuola C2.19	T	26	Accordo di Programma	In corso	2.840	2004
7. Lido/ via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	Da riappaltare	1.832	2004
8. Murano/ Conterie	E	36	Comune/Cer/Regione	Bonifica**	2.933	2006
Totale alloggi		149				

Fonte: elaborazione su dati di fonti diverse

* Importi indicativi, in migliaia di Euro

** Nell'area delle Conterie è stata avviata la fase di messa in sicurezza e di bonifica dei terreni; per quanto riguarda l'edificio A (36 alloggi di edilizia pubblica) il piano di intervento prevede l'avvio del cantiere nel corso del 2004

3.4. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attualmente attivi nel nostro comune sono di due tipi: quelli derivanti dalla disciplina prevista dalle deliberazioni comunali (D.G.C. 364/98 e 391/2001), e quelli previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia (L. 431/98), attivi a partire dall'anno 2000.

I primi sono finanziati interamente dal comune, mentre per i secondi la legge prevede un finanziamento nazionale operato in sede di Legge Finanziaria (che viene ripartito fra le Regioni), ed una successiva ripartizione fra i comuni ad opera delle Regioni; a questa disponibilità si sommano poi le eventuali integrazioni da parte delle singole Regioni e dei Comuni.

3.4.1. I contributi comunali

Per quanto riguarda i contributi comunali, nel periodo gennaio-dicembre 2003 si registrata una crescita sia del numero di utenze (+5,7%) che degli importi erogati (+20%); da notare, tuttavia, come il segno positivo sia dovuto interamente all'andamento registrato in terraferma (dove i nuclei familiari che hanno beneficiato dei contributi sono aumentati del 18,9%), mentre il centro storico e l'estuario passano dalle 33 utenze del primo trimestre alle 14 di fine dicembre (su un totale di 203).

La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale, dunque, accentua ulteriormente il netto squilibrio (già rilevato in precedenza) a favore della terraferma, che assorbe da sola oltre il 90% della spesa complessiva.

Netta, inoltre, la riduzione che si è verificata rispetto all'anno precedente, sia per quanto riguarda la spesa complessiva (-58,7%) sia in relazione al numero di utenze (che dal primo trimestre 2002 alla fine del 2003 sono passate da 574 a 203³⁹), con una riduzione di quasi il 65%.

3.4.2. I contributi L. 431/98

Per quanto riguarda i contributi L.431/98, nel corso del 2003 sono stati erogati i contributi relativi al Bando del 2002, per il quale erano state presentate 2.035 domande, 1.938 delle quali accoglibili.

Ai parametri del bando precedente, queste domande esprimevano un fabbisogno stimabile in quasi 4 milioni di euro, contro un finanziamento regionale di poco superiore ad 1 milione 800 mila euro.

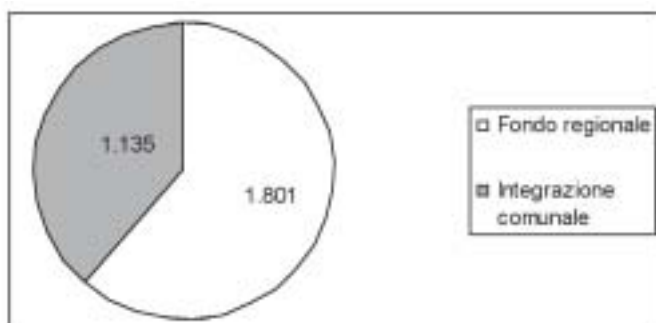
Ø in questo contesto che il Comune, nel corso dell'anno, ha stabilito di operare una selezione (sui soggetti che già risultavano essere destinatari di contributi comunali) che ha ridotto il numero di domande ammesse a 1.551 unit, ed il fabbisogno finanziario a circa 2 milioni 935 mila euro, somma raggiunta grazie ad un'integrazione comunale pari ad 1 milione 135 mila euro.

Complessivamente, la spesa erogata per contributi all'affitto (comunali ed ex L. 431/98) è stata di circa 3,4 milioni di euro (1,8 di provenienza regionale e 1,6 milioni di euro dall'Amministrazione comunale) per un numero di utenti complessivi attorno alle 1.842 unit: sono stati 1.551, infatti, quelli che hanno beneficiato dei contributi ex L. 431/98, mentre sono stati complessivamente 291 i nuclei che, nel corso dell'anno, hanno potuto contare sui contributi comunali⁴⁰.

³⁹ Ricordiamo che nel corso del 2002, nella prospettiva di una progressiva unificazione dei due tipi di contributo, si è tentato di operare un graduale spostamento di utenze dal primo al secondo regime.

⁴⁰ Questo valore non coincide con quello della tabella che riporta i valori registrati alla fine dei singoli trimestri in quanto comprende tutti i nuclei che hanno usufruito di contributi comunali nel corso dell'anno: sia quelli per i quali il cui contributo è iniziato, sia quelli per i quali il contributo è cessato durante il 2003.

Graf. 19 - L.431/98. Anno 2003: spesa* per contributi all'affitto per fonti di finanziamento (Bando 2002)



Tab. 65 - Contributi comunali: utenze e importi erogati* nel corso del 2003

	1° trimestre		2° trimestre		3° trimestre		4° trimestre		Totale periodo	
	Utenze	Imp.	Utenze	Imp.	Utenze	Imp.	Utenze	Imp.	Importo	%
S. Marco - S. Elena/ Castello - Cannaregio	11	7.981	4	2.905	3	2.324	4	2.924	16.134	3,4
Dorsoduro - S. Croce/ S. Polo - Giudecca	17	8.790	8	5.022	6	3.329	6	3.329	20.470	4,3
Totale centro storico	28	16.772	12	7.927	9	5.653	10	6.253	36.605	7,6
Municipalità Lido/ Pellestrina - S. P. in Volta	1	712	1	1.549	-	-	-	-	2.261	0,5
Murano	2	574	1	342	2	574	2	574	2.063	0,4
Burano	2	516	2	870	1	775	2	1.250	3.411	0,7
Totale estuario	5	1.802	4	2.761	3	1.348	4	1.823	7.734	1,6
Favaro Veneto	10	7.334	7	5.268	6	4.751	6	4.022	21.375	4,4
Carpeneo - Bissuola	14	7.474	34	22.545	20	14.362	24	17.202	61.583	12,8
Terraglio - S. Lorenzo/ XXV Aprile - Piave 1866	92	54.427	83	59.461	89	65.392	124	81.780	261.060	54,3
Cipressina - Zelarino/ Trivignano	17	12.371	16	11.323	16	11.666	17	12.442	47.802	9,9
Chirignago - Gazzera	6	2.431	4	2.720	6	4.074	6	3.816	13.041	2,7
Municipalità Marghera	20	9.838	13	5.794	12	7.588	12	8.075	31.295	6,5
Totale terraferma	159	93.875	157	107.111	149	107.833	189	127.336	436.155	90,8
Totale comune	192	112.449	173	117.799	161	114.834	203	135.412	480.494	100,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in Euro, arrotondati all'unità

3.5. I contributi per l'acquisto e per il recupero

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

Nel corso del 2003 è stato pubblicato l'ottavo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario⁴¹, a cui hanno partecipato 513 nuclei familiari (già costituiti o di prossima costituzione) con un decremento, rispetto al bando precedente, di 257 domande (pari a -28%) e di 399 domande (pari a -44%) rispetto al bando 2001. Le domande ammesse in graduatoria sono state 478 (il 93% di quelle presentate, il valore più alto mai registrato) suddivise quasi equamente tra la fascia A delle giovani coppie⁴² (273 domande) e la fascia B degli altri nuclei (240 domande).

Lo stanziamento complessivo per questo tipo di finanziamento ammonta a 5,784 milioni di euro, di cui 4,5 milioni destinati ai contributi per le giovani coppie e i rimanenti 1,284 milioni per i contributi agli altri nuclei.

Le domande alle quali in linea teorica è possibile concedere il finanziamento, fino ad esaurimento del fondo, sono 117 (92 per la fascia A e 25 per la fascia B). Rispetto al bando precedente le domande finanziabili si sono ridotte del 19% (per lo scorso bando erano complessivamente 145) pur se il finanziamento è più consistente (5,8

milioni di euro per il bando 2003 contro i 5,2 milioni di euro per il bando 2002) Il tasso di soddisfazione, inteso come il rapporto tra le domande finanziabili e le domande ammesse in graduatoria del 36% per le giovani coppie e dell'11% nel caso degli altri nuclei. Il finanziamento medio, per entrambe le fasce, è di oltre 49 mila euro.

⁴¹ Il termine per la presentazione della domanda di finanziamento è scaduto nel mese di gennaio 2004. Al momento è disponibile solo la graduatoria provvisoria.

⁴² Per giovani coppie si intendono: 1) coppie di nuova formazione (che hanno contratto matrimonio negli ultimi 5 anni); 2) giovani coppie che si impegnano a contrarre matrimonio entro 6 mesi dal rogito; 3) convivenze anagraficamente accertabili di almeno un anno. L'età massima dei richiedenti non può essere superiore ai 40 anni.

Tab. 66 - Bandi Legge Speciale 1995-2002 per l'acquisto della prima casa: domande presentate e domande ammesse in graduatoria

Bando	Stanzamenti (in migliaia di euro)		Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	% Ammesse	Domande finanziate*	
	Fascia A	Fascia B				Fascia A	Fascia B
1995	1.808	1.808	1.953	1.752	89,7	65	66
1997	5.165	5.165	541	477	88,2	280	259
1998	3.099	2.066	1.404	1.239	88,2	75	50
1999	7.230	3.099	868	761	87,7	175	75
2001	3.615	1.033	913	752	82,4	92	26
2002	4.000	1.165	656	576	87,8	110	35
2003	4.500	1.284	514	478	93,0	92	25
Totale	29.417	15.619	6.849	6.035	88,1	889	536

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* Per il bando 2003 si considerano le pratiche teoricamente finanziabili in base alla graduatoria e al contributo richiesto

Tab. 67 - Bando 2002 prima casa: domande presentate e finanziate per tipologia dei richiedenti

	Fondi impegnati*	Domande presentate	Domande ammesse in graduatoria	Domande finanziate
Fascia A: giovani coppie	4.500	273	256	92
Fascia B: altri nuclei	1.284	240	222	25
Totale	5.784	513	478	117

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

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

I bandi in corso per l'acquisto della prima casa in terraferma sono attualmente due, relativi rispettivamente agli anni 2002 e 2003.

Per quanto riguarda il primo, i contributi erogati al 31 dicembre 2003 erano 60 (dei 96 previsti), suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (22 contributi erogati su 38); per gli sfrattati (5 contributi erogati su 8), per i single (26 contributi erogati su 38), ed infine quella relativa a tutti gli altri nuclei familiari (con 7 contributi erogati sui 12 previsti).

Anche il bando 2003 prevede l'erogazione di 96 contributi (di 25.800 euro ciascuno) per un importo complessivo di 2.476.800 euro, suddivisi nelle stesse quattro graduatorie⁴³.

Complessivamente le domande risultate idonee — e dunque inserite in graduatoria — sono state 500⁴⁴, il 51% delle quali proveniente dalla categoria giovani coppie, il 35% dai single, il 13% dagli altri nuclei.

Le domande della categoria soggetti sottoposti a sfratto rappresentano solo l'1% delle domande totali, a fronte di una disponibilità pari al 10% dei contributi complessivi, ad ulteriore conferma della scarsa efficacia di questa forma di sostegno nei confronti di quella specifica fascia di disagio abitativo.

Il grafico seguente mostra il numero delle domande idonee presenti in graduatoria per i tre bandi finora pubblicati: mentre il secondo bando aveva registrato, rispetto al primo, un incremento del 20% del numero delle domande,

l'ultimo ha visto una contrazione di oltre il 25%: diminuiscono, in particolare (—31%), le domande da parte delle giovani coppie, che tuttavia rimane la categoria più numerosa, seguita dai single (—25%).

Con riferimento a queste due categorie, il rapporto tra contributi previsti e domande presentate (che può essere visto come un indice grezzo di soddisfazione), si colloca in entrambi i casi fra il 17 e il 18%.

⁴³ I redditi dei nuclei familiari (per tutte le graduatorie) dovevano essere compresi tra 20.403,30 euro e 39.251,00 euro.

⁴⁴ Hanno fissato appuntamento per la presentazione della domanda 807 persone: 224 hanno rinunciato o non si sono presentate mentre le domande risultate non idonee o annullate sono state 12.

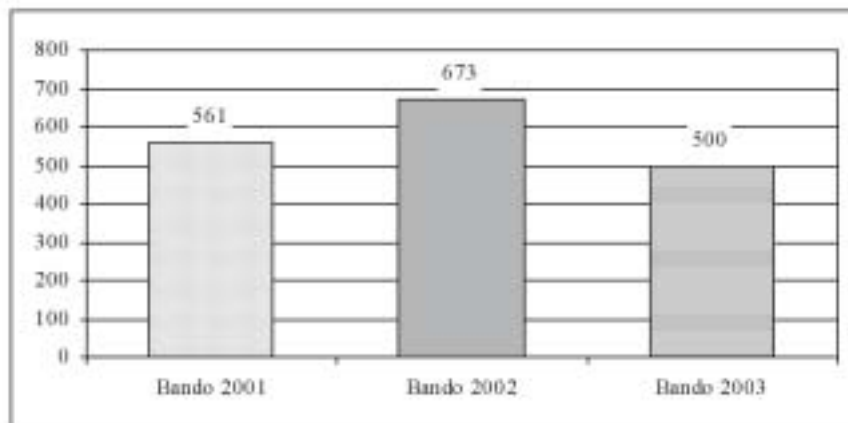
Tab. 68 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2002

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili	Contributi erogati**	B/A %
Giovani coppie	368	38	22	10,3
Sfrattati	8	8	5	100,0
Single	234	38	26	16,2
Altri nuclei	63	12	7	19,0
Totale	673	96	60	14,3

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

** Al 31 dicembre 2003

Graf. 20 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bandi 2001-2003: domande presentate

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

Tab. 69 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bando 2003

	A. Domande presentate*	B. Contributi erogabili*	B/A %
Giovani coppie	253	45	17,8
Sfrattati	6	6	100,0
Single	174	30	17,2
Altri nuclei	67	15	22,4
Totale	500	96	19,2

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

* Sono escluse le domande non idonee e quelle annullate

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

Per il 15° bando, che si è chiuso il 31 marzo 2004, il fondo della Legge Speciale per il recupero ed il restauro del patrimonio residenziale ha stanziato complessivamente, fra finanziamenti in conto capitale (suddivisi tra richiedenti privati ed enti) e finanziamenti in conto interessi (solo per utenti privati), 10.336 milioni di euro. Rispetto al bando precedente le risorse disponibili sono diminuite di oltre un terzo (lo stanziamento complessivo nel 2003 era stato infatti pari a 15,8 milioni di euro). Le informazioni finora disponibili sono le seguenti.

Sono state presentate richieste per interventi su 593 fabbricati da parte dei privati (+2% rispetto al bando precedente) e su 34 fabbricati da parte di enti (+36% sul bando 2003). Le domande in conto interessi hanno invece riguardato 108 alloggi, tutti di proprietà di privati, e sono diminuite del 18% rispetto al bando precedente (erano 131). Rispetto al Bando precedente il fabbisogno per gli interventi in conto capitale aumentato: per la domanda privata si è passati dai 75,2 milioni di euro agli 80,8 (+7,4%); per la domanda da parte di enti si è passati invece dagli 8,9 milioni del 2003 ai 10,7 del 2004 (+20,4%). È invece diminuito il fabbisogno per le domande in conto interessi, che si attesta per il bando corrente sugli 8,9 milioni di euro, contro i 9,7 milioni del bando precedente.

Tab. 70 - Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati in conto capitale e numero di interventi finanziati**

Bando	Anno	Contributi*	N. interventi	Importo medio per intervento*
1	1985	1.760	66	26,7
2	1987	8.583	289	29,7
3	1989	5.854	156	37,5
4	1990	4.766	117	40,7
5	1992	4.286	111	38,6
6	1993	9.374	199	47,1
7	1994	8.522	231	36,9
8	1996	17.953	314	57,2
9	1997	12.672	209	60,6
10	1998	16.991	220	77,2
11	2000	14.203	181	78,5
12	2001	14.203	199	71,4
13	2002	14.177	171	82,9
14	2003	13.747	159	86,5
15**	2004	10.336	-	-
Totale		157.427	2.622	60,0

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

** I dati del 15° bando comprendono anche lo stanziamento per interventi in conto interessi

Tab. 71 - Bando 2003 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia del contributo

	Privati	Conto Capitale		Conto interessi
		Enti		
Domande presentate	593	34		10
Fabbisogno (in milioni di euro)	80,805	10,669		8,88

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Contributi Legge Speciale

