

Errata corrige

Pag. 19 prima colonna, secondo capoverso, sesta riga

errata: in ampio

corrige: un ampio

Pag. 24 seconda colonna

errata: Tab. 24 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti per quartiere. Anno 2005

corrige: Tab. 24 - I valori medi di mercato fornti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove e usate della terraferma (euro/mq commerciale)

Pag. 25 seconda colonna, primo capoverso, riga 9

errata: ?14,6%

corrige: -14,6%

Pag. 25 seconda colonna, primo capoverso, riga 10

errata: ?34,5%

corrige: -34,5%

Pag. 47 da aggiungere alla Tab. 71 le seguenti note:

* Per il bando n. 7 si tratta del contributo di previsione

** Dati provvisori

*** Domande finanziabili sulla base dei finanziamenti previsti

XI Rapporto Annuale Monitor 2006

*Il presente lavoro è stato curato da Anna Renzini
e Michele Zanella dell'Osservatorio Casa,
Manuela Bertoldo e Francesco Sbetti di Sistema Snc
Antonella Faggiani di Mesa Srl*

Si ringraziano per la collaborazione:

*Marta Bertolissi, Marco Bocca, Ezio Ceolin,
Guido Iannaccone, Maria Maso, Piergiorgio Pilloni,
Edvige Porcellano e Silvia Rizzoli delle
Politiche della Residenza,
Olga Berengo del Servizio Emergenze Sociali
e Contributi,
Sandro Mattiuzzi della Direzione Centrale Sviluppo
del Territorio e Mobilità,
Lucio Antonio Pagan del Servizio Edilizia Comunale
e Residenziale,
Franco Gazzarri dei Lavori Pubblici,
Dario Zoli del Servizio Statistica e Ricerca,
Alessandro Perinelli, Michele Dal Zin e
Silvia Peretto dell'Ufficio Contributi della
Legge Speciale,
Gabriele Manente di Venis,
Maurizio Camoli, Riccardo Cianchetti,
Claudio Michieletto, Matteo Negro e
Luigi Zeno di Edilveneziana,
Tiziano Miolo, Domenico Contarin e
Adriano Bosello dell'Ater,
Maria Pina Puliafito dell'Ufficio Notifiche
Esecuzioni e Protesti di Venezia,
Enrica Tronchin del Tribunale di Venezia,
Daniela Ferro e Francesco Semenzato di Vesta,
Mauro Finato e Ezio Della Palma dell'Enel,
ed inoltre le seguenti Agenzie Immobiliari:
House Deal Consulting, Grimaldi, VE.N.I.CE Cera,
Immobiliare Uscotti, Broker House Srl, Casapiù Sas,
Immobiliare Bevilacqua, Agenzia Immobiliare Emmedi,
Immobiliare Silvestri, Il Mediatore*

Monitor 2006

1. Le dinamiche demografiche	11
2. Il mercato abitativo	15
2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo	15
2.2. Il mercato immobiliare	17
2.3. Andamento delle procedure di sfratto	25
2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: affittacamere e Bed&Breakfast	27
3. Le politiche pubbliche	31
3.1. La domanda	31
3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica	31
3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti	33
3.2. L'offerta	34
3.2.1. Il patrimonio pubblico	34
Consistenza e modalità d'uso del patrimonio residenziale pubblico	34
I nuclei assegnatari di alloggi comunali	38
Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali	39
I programmi di edilizia residenziale pubblica	40
I programmi Ater	43
Nuove assegnazioni di alloggi pubblici	44
3.2.2. I contributi all'affitto	45
I contributi comunali	45
I contributi L.431/98	46
3.2.3. I contributi comunali per l'acquisto della prima casa in terraferma	47
3.2.4. I contributi Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico	48
3.2.5. I contributi Legge Speciale per il recupero del patrimonio privato in centro storico	48

La pubblicazione dell'XI Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa ci da modo di fare il punto sulla situazione della residenza nella nostra città e di fissare le prossime mete.

I dati presentati confermano la crescita del disagio abitativo, anche se con caratteristiche diverse dal passato. Alla tradizionale domanda delle fasce più deboli, si aggiunge, infatti, quella del cosiddetto ceto medio e dei giovani, che non riescono più a soddisfare la propria domanda sul libero mercato. Di tale peggioramento delle condizioni economiche sono testimonianza l'aumento del numero degli sfratti per morosità, le crescenti richieste di contributi all'affitto, le domande di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Se, nonostante la riduzione delle risorse, l'Amministrazione Comunale ha incrementato i fondi per il sostegno all'affitto e per le manutenzioni, problemi seri ci sono per quanto riguarda la disponibilità degli alloggi. Sono, infatti, esauriti e programmi di edilizia residenziale pubblica e i piani di social housing varati recentemente richiedono, ovviamente, un certo lasso di tempo per la realizzazione. Fondamentale è, quindi, l'utilizzo di tutti gli alloggi che si rendono disponibili per turnover e la loro rimessa a reddito. In questo contesto, particolare significato assume l'Accordo di Programma sottoscritto con Ministero delle Infrastrutture che consente il recuperare il 100% degli alloggi sfitti di proprietà comunale nell'arco del prossimo triennio.

E' evidente che il disagio abitativo non può essere contrastato senza la ripresa di investimenti statali e comunali. A questo proposito, l'attivazione del Tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative, istituito dal Ministero delle Infrastrutture, d'intesa con i Ministeri della Solidarietà Sociale, delle Politiche Giovanili, delle Politiche per la Famiglia, dell'Economia, rappresenta un segnale importante. Fondamentale è che le linee guida definite unitariamente da quel Tavolo si traducano in provvedimenti legislativi e in capitoli di bilancio. Anche la Regione ha deciso di procedere alla predisposizione di una Legge quadro regionale in materia di politiche per la residenza, indirizzata a contrastare il disagio abitativo e a favorire il soddisfacimento del diritto alla casa dei cittadini. L'Assessore Giorgetti ha manifestato la volontà di giungere ad un testo condiviso con le Amministrazioni Locali e un positivo confronto è già stato avviato.

Dal 1 gennaio 2007 è diventata pienamente operativa la riorganizzazione del settore Politiche della Residenza. A Palazzo Zanchi, in Rio Terà dei Pensieri, hanno trovato idonea e qualificata sede tutti gli uffici comunali competenti in materia. Poco lontano, ai Magazzini Parisi, Edilveneziana, a cui compete la responsabilità delle manutenzioni e della gestione amministrativa degli alloggi, ha attivato Uffici e sportello.

Stanno prendendo avvio gli "sportelli casa" nel territorio: un operatore della Direzione Politiche della Residenza è stato dislocato presso ciascuna Municipalità affinché, lavorando a stretto contatto con i Servizi Sociali, possa affrontare meglio i problemi e, possibilmente, prevenire l'insorgere del disagio abitativo.

Finalmente, nel giugno del 2007 si è insediata la Consulta per la Casa, strumento di supporto all'Amministrazione Comunale (Giunta e Consiglio) per l'individuazione degli strumenti più utili per affrontare le problematiche dell'abitare.

Si è avviato un positivo confronto con gli Enti che in città hanno proprietà edilizie residenziali: si è convenuto che va data priorità alla domanda

abitativa dei giovani e delle famiglie che rischiano di essere espulse dalla città per la difficoltà di trovare alloggi a canoni sostenibili.

Purtroppo, invece, scarsi o, meglio, nulli sono i risultati dell'accordo sottoscritto nel luglio 2006 con le Associazioni della proprietà, che si impegnavano a rendere disponibili centoventi alloggi a canone concordato. Mi auguro che, attraverso una migliore informazione agli associati, qualcosa i possa fare,

Particolarmente critica è la situazione a Venezia insulare, dove la questione casa si intreccia strettamente con la natura stessa della città. Se vogliamo – come vogliamo – che Venezia continui ad essere "città normale", è assolutamente necessario evitare di scendere sotto l'attuale numero di abitanti, anzi, è necessario cercare di attirare nuove quote di popolazione e stabilizzare almeno una parte di quei cittadini che, pur non essendo anagraficamente residenti, a Venezia vivono, lavorano o studiano. Con l'Assessorato all'Urbanistica si sta cercando di individuare norme che consentano di porre un argine alla trasformazione di alloggi in residenze ad uso turistico: senza misure in questa direzione diventa, davvero, difficilissimo, se non impossibile, contenere il disagio abitativo.

In una situazione di indubbia difficoltà, tre segnali positivi:

- 1) la convenzione sottoscritta con Molino Stucki s.p.a., che consente al Comune di acquisire 18 alloggi, quale beneficio pubblico per un'operazione di valorizzazione dell'area privata. Inoltre si è stabilito che la vendita a prezzo convenzionato degli appartamenti che verranno realizzati nell'area Scalera avverrà con il pieno coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale;
- 2) il bando, che verrà pubblicato tra breve, per l'assegnazione di 12 alloggi nel complesso di Sant'Anna di Castello a giovani;
- 3) il protocollo d'intesa tra questa Amministrazione e l'Università per il restauro dell'ex Caserma Manin, da destinare in parte a residenza studentesca e in parte a residenza "normale".

Questi interventi, al di là della loro dimensione, vogliono segnare una traiettoria: l'attenzione ai giovani, una positiva collaborazione con l'Università, un rapporto costruttivo con il mondo dell'impresa basato sul riconoscimento dei diversi ruoli, senza alcuna commistione e mantenendo saldamente nelle mani dell'Amministrazione Pubblica la responsabilità delle strategie e dei controlli. Per quanto riguarda la terraferma, finalmente si è passati alla fase attuativa del programma di social housing. IVE è in procinto di appaltare l'intervento di Via Pertini, dando, quindi, piena forma agli obiettivi che ci siamo posti: ripondere alla domanda abitativa del cosiddetto ceto medio e, contemporaneamente, concorrere alla riqualificazione del territorio.

A questo riguardo, non posso nascondere una preoccupazione. Intravedo, infatti, il rischio che proprio, e solo, sull'edilizia residenziale pubblica si attui un ridimensionamento delle previsioni del PRG. Se, infatti, la ricerca di una maggiore qualità degli interventi è obiettivo assolutamente prioritario anche per l'Assessorato alle Politiche della Residenza, non sarebbe accettabile un taglio generalizzato degli interventi: il disagio che sta crescendo tra i nostri cittadini intorno al tema della casa non ce lo consente.

Infine, i ringraziamenti, assolutamente non rituali, all'Osservatorio Casa, servizio utilissimo, non solo per il Comune, e a tutta la Direzione Politiche della Residenza, che con grande professionalità e grande spirito di servizio, fa fronte, con piccoli numeri e con pochi strumenti, ai bisogni enormi dei nostri cittadini.

Presentazione

Mara Rumiz,
Assessore alla Casa e
Politiche della Residenza,
Patrimonio e
Lavori Pubblici
Venezia

Monitor 2006

Nel corso del 2006 la popolazione residente nel comune di Venezia è diminuita di 846 unità (di cui 103 vanno però attribuite alla differenza tra iscritti e cancellati d'ufficio) pari a $-0,31\%$ in termini percentuali. Considerando solo le componenti demografiche – naturale e migratoria – la diminuzione è stata dello $0,28\%$ (743 residenti in valori assoluti). Specificamente il calo dei residenti è imputabile al solo saldo naturale (differenza tra nuovi nati e morti), che ha registrato un valore pari a $-4,3\%$, mentre il saldo migratorio (differenza tra immigrati ed emigrati) ha segnato un $+1,5\%$.

Le diverse zone del territorio comunale, comunque, si differenziano sia per l'intensità dei fenomeni demografici sia, in certi casi, per il loro segno. L'analisi disaggregata per zone e quartieri evidenzia che:

- nel centro storico il saldo naturale è stato pari a $-7,6\%$ – il valore più basso di tutto il comune – specificamente $-9,0\%$ e $-5,4\%$ rispettivamente per l'ex Quartiere 1 (San Marco-Castello-Sant'Elena-Cannaregio e per l'ex Quartiere 2 (Dorsoduro-San Polo-Santa Croce-Giudecca).
- il saldo migratorio *interno* del centro storico (che considera gli scambi di residenti con le altre due zone del territorio comunale) è pari al $-8,5\%$, in particolare esso è stato particolarmente negativo nell'ex Quartiere 1, con $-11,4\%$. Le zone in cui prevalentemente trasferiscono la loro residenza gli abitanti della città antica sono Mestre centro (un terzo del saldo migratorio interno è nei confronti di quest'area), Marghera, Carpendo-Bissuola, Favaro-Campalto e il Lido;
- il saldo migratorio *esterno* della città storica (che considera i movimenti di popolazione con le aree esterne al territorio comunale) ha registrato un valore di $+5,1\%$, ben superiore al $+1,6\%$ dell'anno precedente. Il buon andamento del saldo migratorio esterno è dovuto da una parte al saldo positivo con l'estero ($+5,9\%$) e con l'Italia escluso il Veneto ($+1\%$), dall'altra alla perdita contenuta di residenti nei confronti degli altri comuni della provincia;
- nell'estuario il saldo naturale ha subito un peggioramento, passando dal $-5,4\%$ degli anni 2004-2005 al $6,3\%$ del 2006. Il saldo migratorio interno non ha invece subito significative variazioni, permanendo appena al di sopra del pareggio ($+0,2\%$). È invece migliorato, pur rimanendo di segno negativo, il saldo migratorio esterno, passato dal $-6,1\%$ del 2005 al $-4,4\%$ del 2006.
- la terraferma registra un leggero miglioramento del saldo naturale, che passa dal $-3,0\%$ dello scorso anno al $-2,7\%$ del 2006. Il saldo migratorio interno non presenta variazioni significative rispetto all'anno precedente, attestandosi a $+3,0\%$, mentre il saldo migratorio esterno segna un aumento

rispetto a quello del 2005, passando dal $+0,4\%$ al $+1,3\%$.

Scendendo ad un livello di maggior dettaglio, si evidenzia inoltre che:

- l'ex Quartiere 1 mostra il calo demografico più consistente di tutto il Comune ($-15,1\%$) a causa di un saldo naturale particolarmente negativo e, soprattutto, di una forte perdita di residenti nei confronti delle altre zone del comune, in particolare verso Mestre centro, il Lido, Marghera e l'ex Quartiere 2;
- l'estuario registra un saldo demografico medio attorno al $-10,6\%$, con andamenti particolarmente negativi a Murano-S.Erasmo ($-13,6\%$) e al Lido (-11%).
- la terraferma nel suo insieme registra l'unico saldo demografico totale positivo, ma con una notevole articolazione interna: si collocano infatti in area positiva le zone di Marghera ($+10,4\%$, grazie ad un saldo migratorio pari a $+11,6\%$ e ad un saldo naturale non eccessivamente negativo) e di Favaro ($+6\%$, dovuto ad un elevato saldo migratorio interno); in area negativa le zone Carpendo-Bissuola, mentre si presentano sostanzialmente stabili Mestre centro, Zelarino e Chirignago-Gazzera.

I dati confermano processi demografici che già, come Osservatorio Casa, avevamo evidenziato, e più precisamente:

- i movimenti della popolazione residente all'interno del comune sono caratterizzati: da forti flussi in uscita dalla città storica verso la terraferma, in particolare verso la zona est (Mestre centro, Carpendo-Bissuola, Favaro Veneto), verso il Lido e verso Marghera (e in questo caso sono soprattutto gli stranieri che spostano la loro residenza); un saldo negativo per Mestre centro nei confronti delle altre aree della terraferma, non compensato dal saldo positivo con il centro storico;
- si conferma un saldo migratorio negativo con gli altri comuni della provincia (in particolare quelli della prima corona) e con le altre province del Veneto, per tutte le zone del comune, con valori elevati soprattutto per la terraferma;
- il saldo migratorio con l'estero è positivo per tutte le zone del comune, con valori notevoli nelle municipalità di Mestre-Carpenedo e, soprattutto, di Marghera. In effetti gli stranieri residenti sono aumentati, nel corso del 2005, di quasi il 15% a livello comunale, e del 30% a Marghera, che nell'arco degli ultimi cinque anni ha visto quasi quintuplicata la presenza di residenti stranieri, portando la loro percentuale oltre il 10% sulla popolazione residente (mentre per il comune la percentuale è del $6,3\%$).

1. Le dinamiche demografiche

Tab. 1 - Consistenza e variazione della popolazione e delle famiglie. Anno 2006

	Popolazione			Nuclei familiari		
	v.a.	variazione 2006/05	var. media	v.a.	variazione 2006/05	var. media
			annua 96/2006 *			annua 96/2006 *
Municipalità Venezia-Murano-Burano	70.594	-1,12	-1,26	35.437	-0,29	-0,45
Municipalità Lido-Pellestrina	21.719	-1,01	-0,84	9.691	0,21	-0,02
Municipalità Favaro-Veneto	23.156	0,65	-0,35	9.949	2,28	0,73
Municipalità Mestre-Carpenedo	87.974	-0,26	-0,35	41.591	0,70	0,62
Municipalità Chirignago-Zelarino	37.219	-0,13	0,26	16.131	0,50	1,14
Municipalità Marghera	28.272	1,07	-0,45	13.060	2,15	0,60
Centro storico	61.611	-1,10	-1,26	31.535	-0,22	-0,44
Estuario	30.702	-1,07	-3,89	13.593	-0,11	-2,95
Terraferma	176.621	0,10	-0,24	80.731	1,09	0,73
Comune**	268.934	-0,31	-0,97	125.859	0,63	-0,04

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

* L'estuario è stato calcolato senza il Cavallino

** Esclusi i senza fissa dimora

Tab. 2 – Saldi demografici per 1.000 abitanti. Anni 2001-2006

Zona	Anno	Saldo migratorio interno	Saldo migratorio esterno	Totale saldo migratorio	Saldo naturale	Totale saldo demografico
Centro storico	2001	-4,4	2,4	-2,0	-8,1	-10,1
	2002	-7,3	1,3	-6,0	-7,8	-13,8
	2003	-5,2	9,5	4,3	-7,9	-3,6
	2004	-8,0	6,6	-1,4	-7,9	-9,3
	2005	-8,8	1,6	-7,2	-7,1	-14,2
	2006	-8,5	5,1	-3,5	-7,6	-11,0
Estuario	2001	-0,7	-4,0	-4,7	-3,7	-8,4
	2002	0,2	-3,1	-2,9	-5,6	-8,5
	2003	0,7	0,8	1,5	-5,3	-3,8
	2004	0,6	-3,8	-3,2	-5,4	-8,6
	2005	0,3	-6,1	-5,8	-5,4	-11,1
	2006	0,2	-4,4	-4,2	-6,3	-10,6
Terraferma	2001	1,9	-0,5	1,3	-2,4	-1,1
	2002	2,7	-1,8	0,8	-3,6	-2,7
	2003	1,8	7,4	9,2	-3,7	5,5
	2004	2,8	2,6	5,4	-3,0	2,4
	2005	3,1	0,4	3,4	-3,0	0,4
	2006	3,0	1,3	4,3	-2,7	1,5
Totale comune	2001		-0,2	-0,2	-3,9	-4,2
	2002		-1,2	-1,2	-4,8	-6,1
	2003		7,1	7,1	-4,9	2,3
	2004		2,8	2,8	-4,4	-1,6
	2005		-0,1	-0,1	-4,2	-4,3
	2006		1,5	1,5	-4,3	-2,8

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 3 - Immigrati per zone di provenienza. Anno 2006

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Da altre zone del comune	367	292	555	1.133	722	551	395	323	808	-
Provincia	174	39	158	448	244	224	141	72	1.074	1.287
Regione	261	47	98	344	120	85	254	54	647	955
Italia	398	74	119	527	136	184	395	77	966	1.438
Estero	503	90	130	1.028	260	451	489	104	1.869	2.462
Totale immigrati	1.703	542	1.060	3.480	1.482	1.495	1.674	630	5.364	6.142

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 4 - Emigrati per zone di destinazione. Anno 2006

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Verso altre zone del comune	924	256	333	1.215	456	436	922	317	287	-
Provincia	308	121	339	1.014	653	525	246	183	2.531	2.960
Regione	281	131	125	603	186	100	261	151	1.014	1.426
Italia	344	71	63	361	98	83	334	81	605	1.020
Estero	132	22	8	119	23	26	125	29	176	330
Totale emigrati	1.989	601	868	3.312	1.416	1.170	1.888	761	4.613	5.736

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 5 - Saldi migratori per 1.000 residenti per zone di provenienza e destinazione. Anno 2006

	Municipalità						Zone			Totale comune
	Venezia Murano Burano	Lido Pellestr.	Favaro Veneto	Mestre Carpen.	Chirign. Zelarino	Marghera	Centro stor.	Est.	Terr.	
Interno al comune	-7,8	1,6	9,6	-0,9	7,1	4,1	-8,5	0,2	3,0	0,0
Provincia	-1,9	-3,8	-7,8	-6,4	-11,0	-10,7	-1,7	-3,6	-8,3	-6,2
Regione	-0,3	-3,8	-1,2	-2,9	-1,8	-0,5	-0,1	-3,1	-2,1	-1,7
Resto Italia	0,8	0,1	2,4	1,9	1,0	3,6	1,0	-0,1	2,0	1,6
Estero	5,2	3,1	5,3	10,3	6,4	15,1	5,9	2,4	9,6	7,9
Totale	-4,0	-2,7	8,3	1,9	1,8	11,6	-3,5	-4,2	4,3	1,5

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 6 - Stranieri residenti al 31 dicembre. Anni 2001-2006

Municipalità e zone	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Var %	Var %	% stran.
							2006/ 2001	2006/ 2005	su pop. res.
Venezia-Murano-Burano	2.395	2.094	2.871	3.247	3.203	3.399	41,9	6,1	4,8
Lido-Pellestrina	491	444	557	621	632	674	37,3	6,6	3,1
Favaro-Veneto	318	323	549	668	809	1.011	217,9	25,0	4,4
Mestre-Carpenedo	2.330	2.510	4.040	5.214	6.132	6.946	198,1	13,3	7,9
Chirignago-Zelarino	589	598	1.002	1.417	1.761	2.029	244,5	15,2	5,5
Marghera	606	802	1.315	1.841	2.232	2.900	378,5	29,9	10,3
Centro Storico	2.331	2.028	2.768	3.140	3.084	3.285	40,9	6,5	5,3
Estuario	555	510	660	728	751	788	42,0	4,9	2,6
Terraferma	3.843	4.233	6.906	9.140	10.934	12.886	235,3	17,9	7,3
Totale comune	6.729	6.771	10.334	13.008	14.769	16.959	152,0	14,8	6,3

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Tab. 7 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2006 per cittadinanza. Valori assoluti

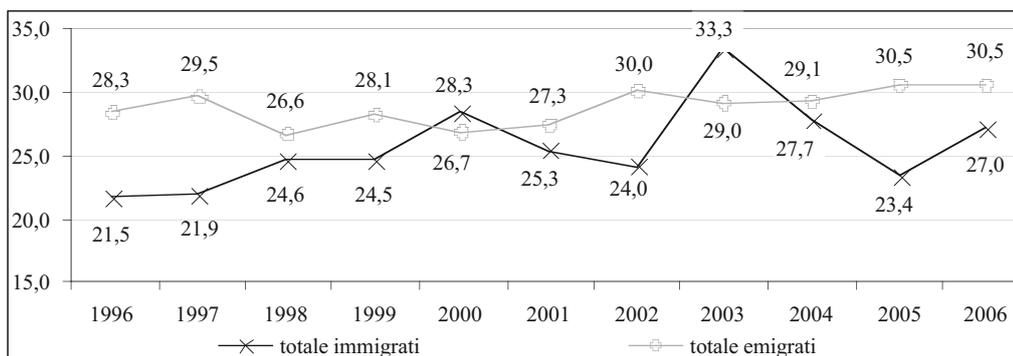
Municipalità/Zona	Unione Europea		Extra Unione Europea		America del nord		America latina		Asia Oceania		Apolide/ ignota	Totale
	Unione Europea	Unione Europea	Africa	Asia	America del nord	America latina	Asia	Oceania				
Venezia-Murano-Burano	705	941	250	125	222	1.146	9	3	3	3.401		
Lido-Pellestrina	142	284	38	15	64	129	2	-	-	674		
Favaro-Veneto	48	516	139	3	90	212	1	1	1	1.010		
Mestre-Carpenedo	294	3.109	497	35	272	2.705	4	5	5	6.921		
Chirignago-Zelarino	77	1.278	191	1	49	455	2	-	-	2.053		
Marghera	91	1.286	259	6	117	1.140	0	1	1	2.900		
Centro Storico	672	901	242	121	205	1.133	9	3	3	3.286		
Estuario	175	324	46	19	81	142	2	-	-	789		
Terraferma	510	6.189	1.086	45	528	4.512	7	7	7	12.884		
Totale comune	1.357	7.414	1.374	185	814	5.787	18	10	10	16.959		

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

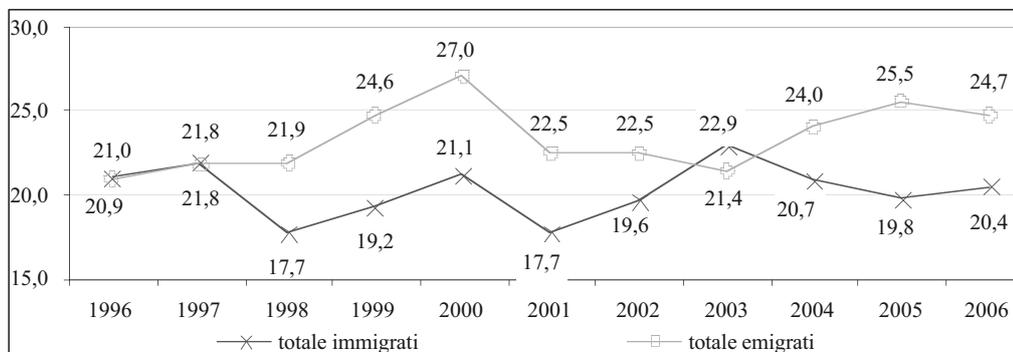
Tab. 8 - Stranieri residenti al 31 dicembre 2006 per cittadinanza. Valori percentuali

Municipalità/Zona	Unione Europea		Extra Unione Europea		Asia	Oceania	Apolide/ ignota	Totale	
	Unione Europea	Extra Unione Europea	Africa	America del nord					
Venezia-Murano-Burano	20,7	27,7	7,4	3,7	6,5	33,7	0,3	0,1	100,0
Lido-Pellestrina	21,1	42,1	5,6	2,2	9,5	19,1	0,3	-	100,0
Favaro-Veneto	4,8	51,1	13,8	0,3	8,9	21,0	0,1	0,1	100,0
Mestre-Carpenedo	4,2	44,9	7,2	0,5	3,9	39,1	0,1	0,1	100,0
Chirignago-Zelarino	3,8	62,3	9,3	0,0	2,4	22,2	0,1	-	100,0
Marghera	3,1	44,3	8,9	0,2	4,0	39,3	0,0	0,0	100,0
Centro Storico	20,5	27,4	7,4	3,7	6,2	34,5	0,3	0,1	100,0
Estuario	22,2	41,1	5,8	2,4	10,3	18,0	0,3	-	100,0
Terraferma	4,0	48,0	8,4	0,3	4,1	35,0	0,1	0,1	100,0
Totale comune	8,0	43,7	8,1	1,1	4,8	34,1	0,1	0,1	100,0

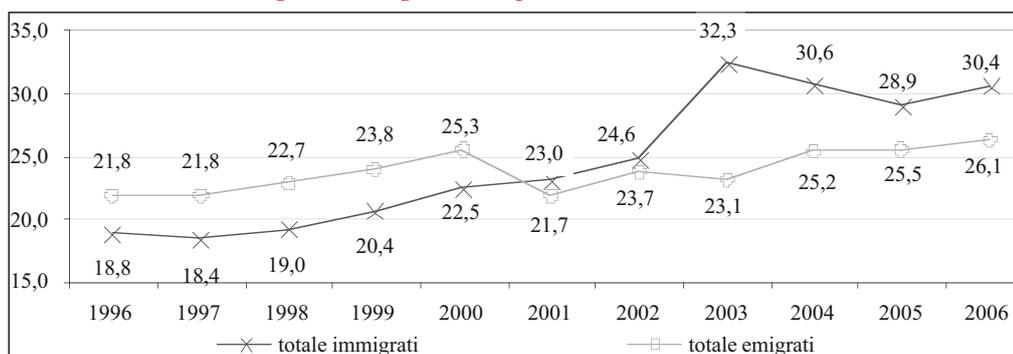
Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 1 - 1996-2006: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nel centro storico

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 2 - 1996-2006: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti nell'estuario

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

Graf. 3 - 1996-2005: immigrati ed emigrati totali per 1.000 abitanti in terraferma

Fonte: elaborazione su dati Servizio Statistica e Ricerca

2. Il mercato abitativo

2.1. Modalità d'uso del patrimonio abitativo

Le analisi sulle modalità d'uso del patrimonio abitativo, e cioè la valutazione della consistenza degli alloggi abitati da residenti, non residenti e vuote, costituisce una importante componente dell'Osservatorio Casa in quanto contribuisce alla interpretazione delle problematiche che incidono nella alimentazione del disagio abitativo e contemporaneamente forniscono indicazioni sul versante delle politiche attivabili dall'Amministrazione Comunale.

Attraverso queste analisi, costruite utilizzando i dati riferiti alle utenze servite da Enel e Vesta, si è potuto disporre, nel tempo, di una fonte in grado di fornire indicazioni quantitative e qualitative.

Le società di erogazione dei servizi, per ragioni legate alla modalità di registrazione delle fatturazioni, così come alle modifiche introdotte dai processi di liberalizzazione del mercato e alle innovazioni tecnologiche (i contatori digitali), hanno fornito negli ultimi anni dei dati che rendono sempre più complessa la valutazione e la comparabilità tra gli stessi. In particolare l'ENEL fa registrare tra il 2004 e il 2005 un incremento di oltre 7.000 utenze, fornendo così un valore molto diverso da VESTA, cosa che non succedeva in precedenza, così come solo nel 2006 si registra da parte di VESTA un valore significativo di utenze intestate a non residenti¹. Queste ragioni, già denunciate nei Rapporti dell'Osservatorio Casa degli scorsi anni, non superabili allo stato attuale, pur ponendo non piccoli problemi interpretativi, rendono utile la lettura incrociata dei dati forniti da ENEL e da VESTA in quanto, pur non essendo omogenee in valore assoluto, presentano una distribuzione relativa sostanzialmente omogenea per quanto riguarda le tipologie di residenti così come rispetto all'evoluzione temporale degli ultimi tre anni.

Consistenza delle utenze

Le tabelle seguenti evidenziano come al 2006 la misurazione della consistenza delle utenze domestiche, corrispondenti alle abitazioni, sia significativamente diversa tra ENEL e VESTA: sono infatti pari a 147.007 per la prima e 135.723 per la seconda. Anche se le modalità di registrazione e fatturazione non sono le stesse, uno scarto così elevato (presente solo dal 2004) non è facilmente spiegabile. Infatti le abitazioni censite dall'ENEL, conseguenti alla "pulitura della banca dati contratti e dei punti fornitura", rappresentano una quota troppo elevata rispetto a quella definita in sede di censimento.

Gli scostamenti più significativi si registrano nella terraferma per quanto riguarda le utenze dei residenti e nel centro storico per i non residenti; secondo l'Enel i non residenti del centro storico superano il 25%, contro il 15% valutato da Vesta.

Qualora si passi dai valori assoluti alla distribuzione percentuale, si evidenzia come:

- la quota di contratti intestati a non residenti sia particolarmente più elevata nel centro storico, mentre viene valutata poco più del 10% da entrambe le banche dati nella terraferma;
- esista una profonda differenza nel modello d'uso abitativo tra residenti e non residenti, non assimilabile ad un "modello urbano normale". Nel centro storico le cifre stanno a dimostrare che, nel patrimonio abitativo intestato a non residenti, a fianco di utilizzatori costituiti da lavoratori e persone in mobilità residenziale, troviamo una quota sicuramente rilevante di studenti e seconde case ad uso turistico. Processo quest'ultimo che si incrocia con il crescente fenomeno degli alloggi ad uso turistico, affittacamere e Bed & Breakfast.

¹ Si precisa che nel caso delle forniture di Enel e Vesta, per non residente si intende l'intestatario di un contratto per una abitazione diversa da quella in cui risiede, mentre per l'Istat non residente è chi non risiede nel comune.

Tab. 9 - Forniture attive Enel nel comune di Venezia. Anno 2006

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Residenti	33.457	74,6	11.323	80,3	78.772	89,5	123.552	84,0
Non residenti	11.402	25,4	2.775	19,7	9.278	10,5	23.455	16,0
Totale	44.859	100,0	14.098	100,0	88.050	100,0	147.007	100,0

Fonte: elaborazione su dati Enel

Tab. 10 - Forniture attive Vesta nel comune di Venezia. Anno 2006

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Residenti	34.533	84,7	12.840	92,4	71.601	88,3	118.974	87,7
Non residenti	6.236	15,3	1.060	7,6	9.453	11,7	16.749	12,3
Totale	40.769	100,0	13.900	100,0	81.054	100,0	135.723	100,0

Fonte: elaborazione su dati Vesta

2. Il mercato abitativo

La crescita del patrimonio abitativo e l'evoluzione del comparto dei non residenti

La dinamica del fenomeno, così come viene registrato dalle società fornitrici di servizi in rete, negli ultimi tre anni evidenzia una crescita del patrimonio abitativo che coinvolge sia le abitazioni occupate da utenti residenti che quelle occupate da utenti non residenti anagraficamente in quella specifica abitazione.

Il secondo dato da registrare è rappresentato da una tendenza verso un uso sempre più

consistente del patrimonio da parte di utenti non residenti. Il fenomeno investe tutto il comune anche se la crescita si presenta più accentuata nella città storica; tendenza colta sia dai dati dell'Enel che di Vesta. Inoltre a fronte di una dinamica da sempre registrata da parte dell'Enel, che indica una quota più elevata di non residenti rispetto Vesta, quest'ultima "corregge" in modo significativo i dati riferiti a utenti non residenti nel centro storico, che dal 7,5% del 2005 passano a 15,3% nel 2006

Tab. 11 - Forniture attive Enel e Vesta nel comune di Venezia. Anni 2004- 2006 (valori percentuali)

	Centro storico			Estuario			Terraferma			Totale comune		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
Enel												
Residenti	74,6	75,4	77,9	80,3	81,0	85,7	89,5	90,0	94,3	84,0	84,7	88,6
Non resid.	25,4	24,6	22,1	19,7	19,0	14,3	10,5	10,0	5,7	16,0	15,3	11,4
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Vesta												
Residenti	84,7	85,8	90,0	92,4	93,0	93,6	88,3	97,5	97,3	87,7	93,5	94,1
Non resid.	15,3	14,2	10,0	7,6	7,0	6,4	11,7	2,5	2,7	12,3	6,5	5,9
Totale	100,0	100,0	100,0	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

La struttura dei consumi di energia

L'analisi dei consumi fatti registrare dalle abitazioni con contratto e fornitura di energia da parte dell'Enel è pari nel 2006, come abbiamo visto, a 147 mila abitazioni, di queste il 96,2% si riferisce ad abitazioni con consumi normali mentre il 3,8% effettua bassi consumi.

Analizzando nel dettaglio e per ripartizione territoriale i dati, si evidenzia una quota significativamente più alta di abitazioni con bassi consumi nel centro storico (6,3%), contro il 4,5% dell'estuario e, soprattutto, il 2,5% della terraferma. Tale divario è attribuibile alla quota

di bassi consumi registrata nelle abitazioni dei non residenti che sono sicuramente assimilabili alle "secondo case" o "alloggi ad uso turistico". Molto importante risulta anche l'analisi della consistenza, e del peso sul totale, della quota di patrimonio con contratto intestato a non residenti che presenta comportamenti in termini di consumi uguali alla media. Tale segmento, che costituisce sempre più un carattere peculiare della città storica, risulta pari a circa il 23% del totale, valore pari a più del doppio della terraferma (9,7%).

Tab. 12 - Modello d'uso del patrimonio abitativo nel comune di Venezia. Anno 2006

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Abitaz. occupate continuativam. (con consumi normali)*	39.527	93,7	16.003	95,5	85.836	97,5	141.366	96,2
- di cui residenti	29.945	70,9	13.330	79,6	77.268	87,8	120.543	82,0
- di cui non residenti	9.582	22,7	2.673	16,0	8.568	9,7	20.823	14,2
Abitazioni a bassi consumi*	2.679	6,3	748	4,5	2.214	2,5	5.641	3,8
- di cui residenti	1.136	2,6	369	2,2	1.504	1,7	3.009	2,0
- di cui non residenti	1.543	3,7	379	2,3	710	0,8	2.632	1,8
Totale	42.206	100,0	16.751	100,0	88.050	100,0	147.007	100,0

Fonte: stime su dati ENEL

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

Una interpretazione del modello abitativo

I dati di cui si dispone, anche se non più omogenei tra le due aziende come nel passato, consentono, a partire dai modelli d'uso del patrimonio abitativo, di avanzare alcune interpretazioni sulla struttura urbana.

Lo stock abitativo risulta caratterizzato da un uso sempre più intensivo. La crescita del numero di abitazioni è il risultato di nuove costruzioni, ma anche del recupero, in particolare nel centro storico, di case degradate a lungo rimaste chiuse e di spazi prima fuori mercato quali i magazzini e piani terra.

Nella terraferma le dinamiche abitative sono segnate da un progressivo aumento di usi temporanei, pari a circa il 10% delle abitazioni totali e dalla presenza di una quota relativamente bassa di utenti con bassi consumi.

Per contro il centro storico di Venezia presenta una molteplicità di fattori contrapposti che ne indicano la sua "specialità".

Da un lato registriamo una quota elevata di abitazioni con bassi consumi, che stanno ad indicare la presenza di una popolazione anziana che vive sola e che attiva risparmi nei consumi; dall'altra troviamo indicatori derivati dalla presenza di quote significative di popolazioni non registrate in anagrafe:

- elevata, più della media, è la presenza di seconde case, cioè di abitazioni intestate a non residenti con bassi consumi;
- assolutamente diversa dai valori medi è la presenza di non residenti stabili (superiore al 20%) che attivano consumi abitativi pari a quelli delle famiglie residenti.

2.2. Il mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare si concentra sulle principali caratteristiche e le dinamiche del segmento residenziale del centro storico e della terraferma.

I dati e le informazioni impiegate nello studio sono desunte da due tipologie di fonti. In primo luogo, si è proceduto ad intervistare un campione di 12 operatori locali della commercializzazione immobiliare (le fonti primarie). Le informazioni fornite dalle fonti primarie sono confrontate con dati forniti dalle fonti secondarie, ovvero di carattere nazionale, rappresentate da centri di ricerche e società private che raccolgono ed elaborano i dati del mercato immobiliare in pubblicazioni a diffusione nazionale. In particolare, in ragione della qualità dei dati forniti e dell'autorevolezza sono stati impiegati i dati delle seguenti fonti secondarie: l'Agenzia del Territorio, Nomisma e Consulente Immobiliare.

Il paragrafo approfondisce i seguenti aspetti: l'analisi di trend dei valori, la mappa territoriale del valore e i valori di mercato orientativi e le

principali caratteristiche qualitative che contraddistinguono la domanda e l'offerta.

La costruzione della mappa dei valori parte dagli esiti della mappatura effettuato lo scorso anno, elaborata sulla base dell'articolazione territoriale proposta dall'Agenzia del Territorio nel suo Osservatorio sui valori immobiliari che riprende le microzone catastali introdotte dal Dpr 138/98. Questi ambiti vengono successivamente armonizzati e ricollocati nella più tradizionale classificazione delle zone in aree di pregio, aree centrali, semicentrali e periferia.

Il trend dei valori.

La serie storica dei valori patrimoniali e reddituali per il centro storico e la terraferma desunta dall'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma consente un'analisi di tendenza dei valori. I valori riguardano abitazioni nuove e usate e sono riferiti all'intervallo temporale compreso tra il 2000 e il 2006.

L'analisi conferma la costante crescita dei valori sia nel centro storico (+ 8% per le abitazioni nuove e + 6% per le abitazioni usate) che nella terraferma (+ 6% per le abitazioni nuove e + 5% per le abitazioni usate). L'analisi dei valori riferiti al periodo considerato mostra come i significativi aumenti rilevati nel biennio 2001-2002 non si sono ripetuti anche se i bienni 2002-03 e 2003-04 sono stati comunque caratterizzati da un costante aumento dei valori. Al contrario, nel biennio 2004-06 si rileva un rallentamento di tale crescita più evidente nella terraferma.

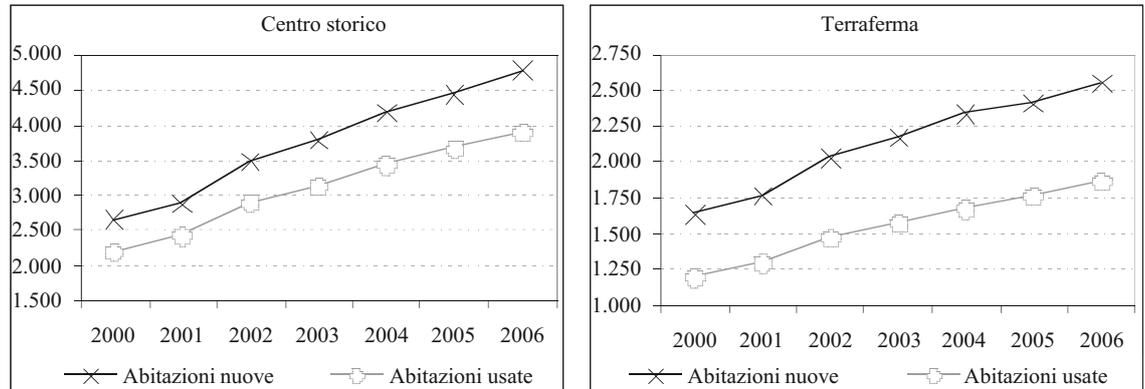
La variazione di valore tra il 2005 e il 2006 può essere indagata in termini assoluti con riferimento ad un alloggio tipo di 80 mq commerciali nuovo e usato (ovvero un alloggio con due camere). In centro storico, un alloggio tipo con ottime caratteristiche manutentive presenta un differenziale medio di valore tra il 2005 e il 2006 di circa 33.000 euro. Con riferimento alle diverse caratteristiche localizzative, il differenziale sale a oltre 45.000 euro nelle zone di pregio mentre si attesta su valori più contenuti (quasi 22.000 euro) in quelle periferiche. Un analogo alloggio usato presenta un differenziale medio di circa 22.000 euro. Nelle aree più apprezzate tale incremento si attesta a 28.000 euro fino a scendere a 15.000 euro in quelle periferiche. Gli incrementi in valore assoluto per la terraferma sono significativamente più contenuti rispetto a quelli del centro storico. La variazione di valore per un immobile nuovo è compreso tra 10.300 euro e 15.400 euro, in ragione della localizzazione. Nel caso la compravendita riguardi un immobile usato, l'incremento si attesta tra i 6.400 euro e 10.200 euro.

Per quanto riguarda l'andamento dei valori reddituali nel centro storico e nella terraferma, a fronte di un trend positivo, anche se caratterizzato da andamenti non costanti fino al rilevamento del 2005, il periodo 2005-06 registra

una sostanziale stabilità dei valori. Infatti, per il centro storico, a fronte una crescita annuale significativa registrata fino al 2004 (mediamente il 9%), nel periodo successivo i valori si sono

mantenuti quasi costanti. Analoga tendenza viene rilevata anche per la terraferma che nell'ultimo biennio registra una sostanziale stabilità.

Graf. 4 - Il trend dei valori di mercato dal 2000 al 2006 nel centro storico e nella terraferma



Fonte: elaborazione su dati Nomisma

I valori patrimoniali del centro storico.

Per quanto riguarda i valori patrimoniali delle abitazioni nuove, gli operatori confermano la presenza di una consolidata zona di pregio localizzata nel sestiere di San Marco e nell'area di Dorsoduro compresa tra le Zattere, l'Accademia e la Salute. I valori medi di tali aree, convergenti rispetto a quelli forniti da Nomisma, si attestano rispettivamente intorno agli 8.000 e ai 7.900 euro/mq. A seguire, valori medi orientativi compresi tra 5.800 e 5.700 euro/mq caratterizzano un'importante parte della città storica. Se l'area di maggior valore è compresa nel sestiere di San Polo, valori di poco inferiori caratterizzano Santa Croce, Cannaregio sud, Castello ovest e Dorsoduro ovest. Valori compresi tra 5.550 e di 5.350 euro/mq si registrano invece nella terza fascia di valori della città: le aree di Cannaregio comprese tra Sant'Alvise e la Misericordia (più apprezzate) e quelle di Castello est, tra Campo Bandiera e Moro e l'Arsenale, ovvero le aree tradizionalmente definite come semicentrali. Merita tuttavia evidenziare che la tradizionale ripartizione del centro storico fra aree centrali e semicentrali non trovi conferma nella distribuzione geografica dei valori forniti dagli operatori locali che si concentrano entro un intervallo così modesto da rendere poco incisivo l'effetto della variabile localizzativa in ampie porzioni di città storica. Al contrario, le fonti secondarie richiamano la ripartizione centro/semicentro e danno ragione di spiccati differenziali di valore per i quali tuttavia l'assenza di una significativa convergenza rimanda a diverse modalità di classificazione delle zone della città. In particolare, mentre Nomisma riporta rispettivamente valori medi di

6.650 e 4.850 euro/mq, il Consulente Immobiliare indica in 7.800 euro/mq il valore per aree centrali (che tuttavia appare plausibile comprendano anche gli ambiti di pregio) e in 4.600 euro/mq la quotazione per quelle semicentrali.

Gli areali di minore pregio, quelli periferici secondo le tradizionali categorie impiegate dagli operatori, includono Sant'Elena e le aree più accessibili del Lido dove i valori si attestano nell'intervallo compreso tra 3.800 e 4.650 euro/mq. Il quadro dei valori forniti dagli operatori con riferimento agli immobili periferici trova conferma nei valori forniti da Nomisma e compresi tra 3.160 e 4.600 euro/mq.

Appare infine opportuno considerare autonomamente la Giudecca poiché nell'ambito dell'isola i diversi livelli di accessibilità e i recenti interventi di riqualificazione edilizia e urbana di alcune aree incidono in modo significativo sul valore dei beni. L'intervallo di valori che caratterizza il segmento giudecchino è quindi molto ampio e compreso tra 3.000 euro/mq nelle aree meno apprezzate e 6.000 euro/mq per le aree che per accessibilità e caratteristiche intrinseche presentano analoghi livelli di apprezzamento delle aree centrali nel centro storico.

Nell'ambito del mercato degli immobili usati, gli operatori propongono un'articolazione territoriale analoga a quella che caratterizza il mercato degli alloggi nuovi con alcuni elementi di distinzione. Le aree di San Marco e Dorsoduro est rimangono quelle caratterizzate dai valori più sostenuti (6.400 – 6.500 euro/mq) e rispetto al segmento di mercato degli immobili nuovi, gli immobili usati di Dorsoduro est sembrano essere più apprezzati di quelli del

sestiere di San Marco. In questo senso, le fonti secondarie convergono significativamente con gli operatori.

Secondo le fonti primarie, la zona definita come centrale ed quella semicentrale si caratterizza per differenziali di valore piuttosto modesti. Se si considerano gli immobili con valori orientativi intorno a 4.500 come appartenenti agli ambiti centrali e gli alloggi con valori medi di circa 4.300 euro/mq come gli immobili localizzati in aree semicentrali, questi valori riconoscono l'esistenza di areali maggiormente apprezzati (San Polo, Santa Croce, Castello ovest e Cannaregio sud) rispetto ad altre parti della città (Cannaregio nord, Santa Marta e Piazzale Roma e Castello est), ma non danno ragione di evidenti preferenze localizzative.

Infine, per quanto riguarda le aree periferiche, schematicamente rappresentate da Sant'Elena, Lido e Giudecca, i primi due ambiti si caratterizzano per intervalli di valore analoghi e compresi tra 3.400 e 3.600 euro/mq, mentre per la Giudecca gli operatori segnalano in ampio intervallo di valori che rimanda alla presenza di un sottomercato segmentato e differentemente apprezzato in ragione di caratteristiche localizzative e intrinseche dei beni, analogamente al segmento degli immobili nuovi.

I valori patrimoniali della terraferma.

Così come per il mercato del centro storico, anche questa sezione è stata sviluppata a partire dai risultati di interviste a campione effettuate presso 6 operatori del mercato immobiliare della terraferma veneziana. In tale contesto l'articolazione territoriale di riferimento è quella definita dal precedente rapporto ed è riconducibile alla suddivisione proposta dall'Agenzia del Territorio che riconosce le macro aree rappresentate dalle municipalità di Mestre, Marghera, Zelarino, Chirignago, Carpendo-Bissuola, Favaro Veneto, Tessera, a loro volta organizzate in zone di pregio, zone centrali, zone semicentrali e zone periferiche. Gli esiti delle interviste hanno confermato per la sola municipalità di Mestre la presenza di una zona di pregio, individuabile in prossimità di Piazza Ferretto, Piazza Barche e l'area compresa tra via Palazzo, via Manin e l'inizio di via Garibaldi. La media dei valori forniti dagli operatori indica per l'ambito di pregio di Mestre prezzi nell'ordine di 4.220 euro/mq per gli immobili nuovi e di 2.760 euro/mq per l'usato mentre i corrispondenti valori riferiti all'area centrale sono di circa 3.300 e 2.600 euro/mq. A Marghera, l'area centrale coincide con la Città giardino, Piazza Mercato e le vie laterali. I valori riferiti a tale zona sono per il nuovo di 2.600 euro/mq, e di 2.000 euro/mq per l'usato. Il centro di Carpendo-Bissuola è delimitato da via Bissuola e via San Donà. Per quest'area la media dei prezzi di compravendita degli immobili nuovi è di 2.870 euro/mq mentre

scende a 2.020 euro/mq per quanto riguarda gli alloggi usati.

A Favaro Veneto l'areale più apprezzato corrisponde al contesto di piazza Pastrello i cui immobili riportano valori di 2.800 euro/mq circa per il nuovo e 2.100 euro/mq per l'usato. A Zelarino le quotazioni più elevate corrispondono alle abitazioni dell'area compresa tra il cavalcavia e la chiesa, mentre, per quanto riguarda Chirignago, l'area più apprezzata è identificata con via Trieste e parte di via Miranese. Per entrambe le municipalità i valori degli immobili sono molto simili, 2.500 euro/mq per le nuove abitazioni e 1.900 euro/mq per quelle usate.

In sintesi, le aree centrali della terraferma presentano apprezzamenti diversi, più marcati a Mestre e di poco inferiori nelle altre località, con valori non inferiori a 2.800 euro/mq per gli immobili nuovi e 2.000 euro/mq per quelli usati. Con una certa schematicità, tali valori convergono con gli intervalli di valore per le nuove abitazioni fornite da Nomisma per le aree di pregio e centrali comprese tra 2.900 e 4.000 euro/mq.

Particolarmente articolato appare anche il quadro territoriale relativo alle aree semicentrali. Per Mestre queste aree sono rappresentate dalle zone prossime alla stazione ferroviaria, Corso del Popolo, Viale San Marco, la seconda parte di Via Miranese fino all'incrocio con Via Monteverdi e si attestano su valori pari a 2.860 euro/mq mentre gli immobili usati si caratterizzano per un valore di 2.150 euro/mq.

Per quanto riguarda Marghera, tali aree si distinguono per un valore medio di 2.400 e 1.850 euro/mq rispettivamente per alloggi nuovi e usati e gravitano attorno a Città Giardino.

Per le aree semicentrali e periferiche delle rimanenti municipalità gli operatori segnalano valori molto simili anche se ne viene comunque confermata la distinzione.

Le zone che gli operatori indicano come semicentrali a Bissuola e Carpendo si caratterizzano per analoghi valori (2.400 euro/mq per il nuovo e 1.700 euro/mq per l'usato) e sono riferite a Via Bissuola, Via Caverniogo, il quartiere Pertini e in via Ca' Rossa e Viale Vespucci. I valori compresi tra 2.300 e 2.440 euro/mq identificano le aree semicentrali di Favaro Veneto (Via Triestina, le zone verso Dese, via Gobbi e via Altinia), di Zelarino (gli ambiti in direzione di Trivignano e della Cipressina) e Chirignago (via Ghetto e la zona che si sviluppa sulla direttrice di Mestre). Per questi stessi ambiti i valori degli alloggi usati si attestano tra 1.650 e 1.750 euro/mq.

In sintesi, per le aree semicentrali della terraferma gli operatori riconoscono un maggiore apprezzamento a Mestre con i valori più elevati (2.900 euro/mq) e un analogo apprezzamento alle località di corona valutato intorno a 2.400 euro/mq, allineandosi anche in questo caso

all'intervallo di valori forniti da Nomisma e Consulente Immobiliare.

Per quanto riguarda le aree periferiche, a Mestre sono individuate nei pressi di Gazzera, Asseggiano, Cipressina e si caratterizzano per il valore medio di 2.600 euro/mq per gli alloggi nuovi e di 1.900 euro/mq per quelli usati. Con riferimento a Marghera, la maggior parte dei soggetti intervistati indica come zona periferica l'area di Catene in cui a nuovo e usato sono attribuiti rispettivamente il valore di 2.230 e 1.590 euro/mq.

La zona di minor pregio di Zelarino viene individuata in direzione di Dese e Campalto e riporta valori di 2.200 euro/mq per gli immobili nuovi e di 1.550 per quelli usati.

Secondo gli operatori le municipalità di Bissuola-Carpenedo, Zelarino e Chirignago non presentano aree propriamente periferiche. Si tratta invece di aree meno apprezzate per caratteristiche posizionali o intrinseche che tuttavia trovano una collocazione nei medesimi

ambiti del semicentro. Il valore degli immobili nuovi riferiti a questi ambiti si attesta intorno a, 2.200 euro/mq; mentre quelli degli immobili usati si attestano tra i 1.620 e i 1.550 euro/mq. In sintesi, i valori forniti dalle fonti secondarie evidenziano come le periferie delle località di corona a Mestre si caratterizzano per valori in linea con quelli forniti da Nomisma e pari a circa 2.200 euro/mq. Al contrario, le aree di Mestre che gli operatori definiscono periferiche sono quelle che le fonti nazionali classificano semicentrali, mostrando la debolezza di un'articolazione territoriale eccessivamente semplificata.

Merita infine sottolineare che l'unica località che gli operatori trattano senza procedere ad articolazioni territoriali specifiche è Tessera che presenta valori analoghi su tutto il territorio, compresi tra 2.200 e 2.300 euro/mq per gli alloggi nuovi e tra 1.650 e 1.860 euro/mq per quelli usati.

Tab. 13 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni civili in ottimo stato		
	Min.	Media	Max.
San Marco	5.000	6.500	8.000
Dorsoduro est	5.000	6.350	7.700
San Polo	4.300	5.250	6.200
Santa Croce est	4.200	5.200	6.200
Santa Croce ovest	4.200	5.200	6.200
Castello ovest	4.200	5.000	5.800
Cannaregio sud	4.300	5.050	5.800
Cannaregio nord	4.000	4.750	5.500
Dorsoduro ovest	4.000	4.750	5.500
Castello est	3.500	4.500	5.500
Giudecca	3.750	4.375	5.000
Sant'Elena	3.500	4.000	4.500
Lido - Centro	3.500	4.000	4.500
Lido - San Nicolò	3.000	3.300	3.600
Lido - Terre Perse	2.800	3.150	3.500
Lido - Malamocco	2.500	2.750	3.000
Lido - Alberoni	2.050	2.325	2.600

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2006

Tab. 14 - Le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni civili in ottimo stato		
	Min.	Media	Max.
Mestre centro	2.600	2.900	3.200
Mestre semicentrale	2.400	2.600	2.800
Mestre periferia	1.850	2.125	2.400
Chirignago centro	1.850	2.125	2.400
Chirignago periferia	1.850	2.100	2.350
Favaro centro	2.000	2.200	2.400
Favaro periferia	1.800	2.000	2.200
Malcontenta	1.800	2.000	2.200
Marghera	2.100	2.300	2.500
Marghera centro	2.200	2.400	2.600
Zelarino centro	1.900	2.150	2.400
Zelarino periferia *	1.800	2.000	2.200

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2006

* I valori di mercato si riferiscono alla tipologia ville e villini

Tab. 15 - Le quotazioni riportate da Nomisma per il centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate abitabili			Abitazioni da ristrutturare completamente		
	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.	Min.	Media	Max.
Zone di pregio	6.191	7.769	9.346	5.150	6.259	7.367	4.300	5.171	6.042
Centri	5.250	6.634	8.017	4.275	5.338	6.400	3.670	4.506	5.342
Semicentri	4.200	4.865	5.529	3.367	4.078	4.789	2.783	3.442	4.100
Periferie	3.160	3.880	4.600	2.675	3.138	3.600	2.000	2.380	2.760

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2006

Tab. 16 - Le quotazioni riportate da Nomisma per la terraferma (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove o ristrutturate			Abitazioni usate abitabili			Abitazioni da ristrutturare completamente		
	Min.	Media	Max	Min.	Media	Max	Min.	Media	Max
Zone di pregio	3.263	3.598	3.933	2.325	2.654	2.983	1.929	2.109	2.288
Centri	2.889	3.236	3.583	2.144	2.441	2.738	1.772	1.940	2.107
Semicentri	2.371	2.657	2.943	1.836	2.025	2.214	1.444	1.589	1.733
Periferie	1.900	2.193	2.486	1.320	1.535	1.750	1.057	1.221	1.385

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2006

Tab. 17 - Le quotazioni riportate da Consulente Immobiliare per il centro storico (euro/mq commerciale)

Zona	Abitazioni nuove	Abitazioni recenti
Sestieri centrali	7.800	6.500
Lido-semicentro	4.600	3.800
Periferia	4.000	3.100

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2006

Tab. 18 - Le quotazioni riportate da Consulente Immobiliare per la terraferma (euro/mq commerciale)

Zona	Abitazioni nuove
Zone pregiate	3.500
Semicentri	2.300
Periferia	2.000

Fonte: elaborazioni su dati Consulente Immobiliare autunno 2006

I canoni di locazione e i rendimenti.

L'indagine relativa ai canoni di locazione degli immobili è sviluppata attraverso l'elaborazione dei dati orientativi forniti dalle fonti primarie e riferiti al canone mensile di un appartamento bicamere con una superficie orientativa di 80 mq commerciali.

Per quanto riguarda gli alloggi del centro storico, il primo elemento che emerge dai dati riguarda l'assenza di una evidente articolazione territoriale esito dell'analisi dei valori. Il mercato dell'affitto sembra esprimersi con valori compresi entro un intervallo molto contenuto con la sola eccezione degli affitti degli alloggi localizzati nelle aree di maggiore pregio (San Marco e Dorsoduro) e rispettivamente quantificabili in circa 1.450 e 1.300 euro mensili. Questi ambiti costituiscono gli unici elementi di distinzione di un mercato che, secondo gli operatori, non apprezza le differenze localizzative dei beni che si caratterizzano per valori analoghi e compresi tra 900 e 950 euro/mese.

È interessante evidenziare la marcata divergenza tra le indicazioni degli operatori locali e le fonti secondarie. Nomisma e Consulente Immobiliare riportano infatti valori convergenti che danno conto dell'esistenza di una ripartizione territoriale tradizionale (pregio, centro, semicentro e periferia). Analogamente, i valori reddituali forniti dall'Agenzia del Territorio appaiono sensibilmente superiori a quelli risultati dall'indagine presso gli operatori di mercato. I canoni mensili riferiti a San Marco e Dorsoduro est sono rispettivamente di circa 1.800 euro mentre a Cannaregio sud, Santa Croce e San Polo l'affitto per un alloggio si attesta a 1.400 euro. Valori di poco inferiori caratterizzano gli alloggi di Castello, Cannaregio

nord e Dorsoduro ovest con quotazioni comprese tra 1.360 e 1.320 euro mensili. Appena più modesti i canoni di locazione di Sant'Elena stimati in 1.080 euro.

Il quadro emerso dall'analisi delle indicazioni fornite dagli operatori immobiliari per le locazioni in terraferma fornisce una prima indicazione di carattere generale circa le dinamiche di scambio poiché dei sei operatori interpellati, due hanno dichiarato di non trattare il mercato locativo ed cinque non hanno saputo indicare alcun valore relativo alla municipalità di Tessera.

Mestre, analogamente a quanto osservato per le compravendite, è l'unica località della terraferma dove si riconosce una zona di pregio il cui canone medio di locazione, riferito ad un alloggio di circa 80 mq, si attesta a 750 euro. Le zone centrali riportano valori meno apprezzati con canoni intorno a 700 euro mensili mentre i canoni delle aree semicentrali e periferiche convergono verso un valore medio di circa 650 euro/mese.

I valori assegnati alle altre località si collocano entro un intervallo compreso tra un valore minimo di 550 euro per le zone periferiche ad un massimo di circa 670 euro mensili per quelle centrali. Volendo operare una distinzione, Bissuola-Carpendo e Favaro Veneto mostrano un debole segnale di maggiore apprezzamento rispetto a Marghera, mentre Chirignago e Zelarino appaiono le aree caratterizzate dai valori più contenuti. Con riferimento al mercato della terraferma, Nomisma e Consulente Immobiliare forniscono valori convergenti e strutturalmente superiori a quelli degli operatori per tutti gli areali con l'eccezione di quelli periferici.

Merita evidenziare come le dinamiche del

mercato delle compravendite e delle locazioni e i rispettivi valori, diano ragione dei rendimenti degli investimenti immobiliari sulla residenza. Poiché il rendimento indica il rapporto fra i valori reddituali (ovvero gli affitti) e il valore patrimoniale del bene, la superiore crescita dei valori di mercato rispetto all'incremento che ha caratterizzato i canoni di locazione determina una riduzione del rendimento potenziale dell'investimento immobiliare misurato al lordo dei costi in carico alla proprietà sia in terraferma che in centro storico.

Nel centro storico, il rendimento potenziale rilevato da Nomisma nel secondo semestre del 2006 si attesta a 4,1 % rispetto ad un valore per il 2005 di 4,5% e 4,7% per il 2004. Merita evidenziare che il medesimo rendimento è esito anche delle elaborazioni dei dati riferiti alle singole aree del centro storico forniti

dall'Agenzia del Territorio.

La diminuzione della redditività immobiliare residenziale caratterizza anche il mercato della terraferma dove nel 2006 si rileva una percentuale del 5,2% a fronte di una misura pari 5,6% per il 2005 e del 5,7% nel 2004.

Merita collocare i valori che caratterizzano i due sottomercati veneziani rispetto al valore medio rilevato da Nomisma per le principali aree urbane del Paese, pari al 5,0%, evidenziando come il centro storico presenti il più basso rendimento rilevato nelle 13 aree urbane analizzate dalla fonte e si attesti sul segmento dei mercati residenziali caratterizzati da minori rendimenti immobiliari, in analogia a Bologna (4,3%), Milano (4,5%), Firenze (4,7%), mentre Mestre presenta un rendimento di poco superiore alla media nazionale.

Tab. 19 - I canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate del centro storico

	Canone unitario min (euro/mq mese)	Canone unitario medio (euro/mq anno)	Canone unitario max (euro/mq mese)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Cannaregio nord	12	198	21	1.320
Cannaregio sud	13	210	22	1.400
Castello ovest	12	204	22	1.360
Castello est	12	198	21	1.320
Dorsoduro est	15	264	29	1.760
Dorsoduro ovest	12	198	21	1.320
San Marco	15	270	30	1.800
San Polo	13	216	23	1.440
Sant'Elena	10	162	17	1.080
Santa Croce est	12	210	23	1.400
Santa Croce ovest	12	210	23	1.400

Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2006

Tab. 20 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate del centro storico

	Canone min (euro/mq anno)	Canone medio (euro/mq anno)	Canone max (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Zone di pregio	228	265	301	1.763
Centri	169	211	252	1.403
Semicentri	142	163	184	1.087
Periferie	115	133	150	883

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2006

Tab. 21 - I canoni di locazione riportati dall'Agenzia del Territorio per le abitazioni usate della terraferma

	Centro storico		Terraferma	
	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro)	Canone medio (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro)
Aree centrali	300	2.000	130	867
Aree semicentrali (e Lido)	210	1.400	110	733
Periferia	150	1.000	90	600

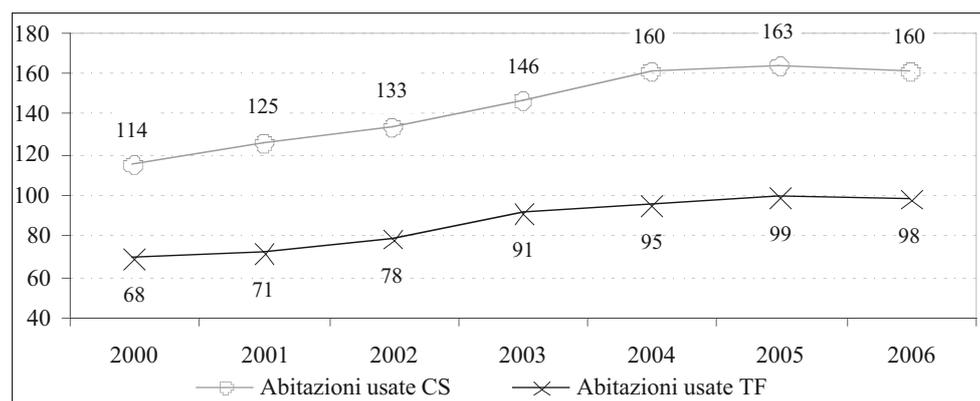
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia del Territorio secondo semestre 2006

* I valori di mercato si riferiscono alla tipologia abitazioni di tipo economico

Tab. 22 - I canoni di locazione riportati da Nomisma per le abitazioni usate della terraferma

	Canone min (euro/mq anno)	Canone medio (euro/mq anno)	Canone max (euro/mq anno)	Canone mensile di un alloggio di 80 mq (euro/mese)
Zone di pregio	113	130	147	867
Centri	109	120	131	800
Semicentri	90	102	113	677
Periferie	76	87	97	577

Fonte: elaborazioni su dati Nomisma secondo semestre 2006

Graf. 5 - Il trend dei canoni di locazione dal 2000 al 2006 nel centro storico e nella terraferma

Fonte: elaborazione su dati Nomisma

Aspetti qualitativi della domanda e dell'offerta.

L'indagine qualitativa si è concentrata sulla quantità scambiate sia con riferimento al mercato delle compravendite che delle locazioni, le caratteristiche dei beni scambiati, l'atteggiamento dei compratori a fronte del prezzo d'offerta e le caratteristiche della domanda.

Per quanto riguarda il centro storico, cinque operatori su sei sono concordi ad indicare una flessione delle transazioni immobiliari stimata tra il 15% e il 20%. Per quanto riguarda le caratteristiche dei beni scambiati, secondo la metà del campione intervistato l'appartamento bicamere di 80 mq in discrete condizioni manutentive sembra costituire la tipologia più frequentemente richiesta. Gli operatori rimanenti, pur fornendo indicazioni eterogenee, segnalano che l'interesse della domanda è prevalentemente orientato verso immobili di pregio e comunque in buone condizioni manutentive, dove la domanda di acquisto è rappresentata sia da famiglie con figli residenti nel centro storico, che da soggetti che non risiedono in città o vi risiedono temporaneamente.

Sotto il profilo del comportamento della domanda relativamente ai beni offerti, tre

operatori su sei segnalano la tendenza ad allungare i tempi della mediazione allo scopo di abbassare il prezzo d'offerta. Gli operatori segnalano inoltre che nel caso di fallimento della trattativa, è tendenza diffusa ripiegare sui immobili più economici localizzati in terraferma o in aree del centro storico dotate di minore accessibilità.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, secondo le indicazioni della maggior parte degli intervistati, tutti i segmenti presentano una domanda piuttosto accentuata. La richiesta di immobili da utilizzare come residenza permanente o temporanea si attesta intorno a livelli medio-alti, a fronte di una scarsa disponibilità di immobili destinati a questi mercati, mentre il mercato della residenza turistica appare caratterizzato da una importante offerta e da un'analoga domanda. Merita sottolineare che l'indagine mostra un profilo di domanda caratterizzato prevalentemente da nuclei familiari formati da un unico componente seguiti, a breve distanza, da coppie senza figli e da chi cerca una residenza temporanea, come ad esempio gli studenti.

Per quanto riguarda il volume dei beni scambiati in terraferma nell'anno 2006, il dato più significativo sembra essere una flessione delle compravendite, rispetto al precedente

rilevamento, intorno al 15%. Su sei intervistati, infatti, tre operatori si sono espressi in questo senso. La tipologia di immobile scambiata più di frequente è, secondo la maggior parte degli operatori, l'appartamento bicamere con una metratura variabile dai 70 ai 110 mq il cui stato manutentivo risulta discreto. Gli intervistati concordano nell'indicare una richiesta d'acquisto molto alta da parte dei residenti ed una scarsa domanda, invece, da parte di altri soggetti con una tipologia di soggetti interessata all'acquisto rappresentata prevalentemente da coppie con o senza figli.

Considerando le caratteristiche del mercato locativo della terraferma due operatori su quattro ha valutato scarsa la richiesta di alloggi per la residenza permanente, medio-alta la domanda di residenza temporanea mentre appare quasi inesistente la domanda di alloggi per il mercato turistico, dove i singles e le coppie senza figli sembrano essere la tipologia più interessata alla ricerca di un alloggio.

Tab. 23 - I valori medi di mercato forniti dalle fonti dirette per le abitazioni nuove e usate del centro storico (euro/mq commerciale)

	Abitazioni nuove	Abitazioni usate
Santa Croce	5.758	4.542
San Polo	5.808	4.617
San Marco	8.021	6.429
Dorsoduro (Accademia, Salute, Zattere)	7.908	6.575
Dorsoduro (Santa Marta, Piazzale Roma)	5.700	4.283
Piazzale Roma	5.800	4.500
Cannareggio nord (Sant'Alvise, Misericordia)	5.550	4.325
Cannareggio sud (Ponte delle Guglie, Santi apostoli)	5.725	4.500
Castello ovest (Santa Maria Formosa)	5.708	4.508
Castello est (Campo Bandiera e Moro, Arsenale)	5.350	4.200
Giudecca	4.650	3.625
Sant'Elena	4.650	3.525
Lido	4.667	3.442
Burano	3.667	2.567
Murano	3.800	2.650
Pellestrina	3.250	2.225

Fonte: elaborazione su valori di mercato forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

Tab. 24 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti per quartiere - Anno 2005

		Abitazioni nuove	Abitazioni usate
Mestre	Zone di pregio	4.217	2.760
	Zone centrali	3.333	2.596
	Zone semicentrali	2.858	2.158
	Zone periferiche	2.608	1.908
Marghera	Zone di pregio	2.575	1.975
	Zone centrali	2.600	2.000
	Zone semicentrali	2.460	1.850
	Zone periferiche	2.230	1.590
Bissuola	Zone centrali	2.870	2.025
	Zone semicentrali	2.400	1.717
	Zone periferiche	2.250	1.617
Carpenedo	Zone centrali	2.870	2.025
	Zone semicentrali	2.400	1.717
	Zone periferiche	2.250	1.617
Favaro Veneto	Zone centrali	2.783	2.090
Tessera	Zone semicentrali	2.440	1.713
	Zone periferiche	2.250	3.600
	Zone centrali	2.283	1.860
Zelarino	Zone semicentrali	2.150	1.600
	Zone periferiche	2.150	1.250
	Zone centrali	2.530	1.920
Chirignago	Zone semicentrali	2.300	1.650
	Zone periferiche	2.200	1.550
	Zone centrali	2.467	1.900
	Zone semicentrali	2.300	1.738
	Zone periferiche	2.150	1.525

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 25 - I canoni medi di locazione per un alloggio usato di 80 mq forniti dalle fonti dirette per il centro storico

	Canone medio (euro/mese)
Santa Croce	946
San Polo	946
San Marco	1.433
Dorsoduro (Accademia, Salute, Zattere)	1.267
Dorsoduro (Santa Marta, Piazzale Roma)	950
Cannareggio nord (Sant'Alvise, Misericordia)	933
Cannareggio sud (Ponte delle Guglie, Santi apostoli)	942
Castello ovest (Santa Maria Formosa)	942
Castello est (Campo Bandiera e Moro, Arsenale)	908
Sant'Elena	833
Lido	1.080
Burano	750
Murano	800
Pellestrina	900

Fonte: elaborazione su canoni di locazione forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

Tab. 26 - I canoni medi di locazione per un alloggio usato di 80 mq forniti dalle fonti dirette per la terraferma

		Canone medio (euro/mese)
Mestre	Zone di pregio e centrali	725
	Zone semicentrali e perif.	631
Bissuola	Zone centrali	638
	Zone semicentrali e perif.	631
Carpenedo	Tutte le zone	638
Favaro Veneto	Tutte le zone	613
Tessera	Tutte le zone	606
Zelarino	Tutte le zone	619
Chirignago	Tutte le zone	619
Marghera	Tutte le zone	600

Fonte: elaborazione su canoni di locazione forniti dagli operatori dell'intermediazione e della commercializzazione immobiliare

2.3. Andamento delle procedure di sfratto

Le fonti che l'Osservatorio Casa utilizza per monitorare l'andamento degli sfratti nel comune di Venezia sono due: 1) Tribunale di Venezia, che fornisce il numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi dall'Autorità Giudiziaria nel corso dell'anno di rilevazione, distinti per motivazione (morosità o finita locazione) ma non per area territoriale; 2) Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti (Unep), che fornisce, per l'anno di rilevazione, il numero di richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e il numero di sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario.

La prima fonte ci porta dunque a conoscenza del numero complessivo dei provvedimenti di rilascio degli immobili ad uso residenziale, ma non degli esiti dei provvedimenti stessi, che possono essere: l'ordinanza definitiva (che porta al rilascio spontaneo dell'immobile da parte dell'inquilino o alla richiesta di esecuzione all'Ufficiale Giudiziario), l'estinzione del provvedimento (per decesso dell'inquilino ecc.), la conciliazione, il rigetto ad un'altra Sezione del Tribunale, il mutamento di rito.

La seconda fonte riporta le richieste di esecuzione che il Tribunale presenta all'Unep (richieste che possono riferirsi anche a provvedimenti esecutivi emessi dai Tribunali in anni precedenti a quello di rilevazione), e gli sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario (e dunque non il numero complessivo di sfratti eseguiti nel corso dell'anno).

Dai dati di fonte Tribunale emerge che i provvedimenti esecutivi di sfratto emessi nel corso del 2006 sono, nel complesso, leggermente aumentati rispetto all'anno precedente (+0,9%)²; guardando alle tipologie dei provvedimenti, comunque, notiamo che i loro trend si sono

mossi in direzioni contrapposte: gli sfratti per morosità sono infatti aumentati del 14%, mentre quelli per finita locazione sono diminuiti di quasi il 16%. La quota di provvedimenti emessi a carico degli inquilini morosi è dunque cresciuta significativamente, passando dal 56% del 2005 al 63% del 2006, ad indicare una tensione abitativa che si fa sempre più grave e preoccupante³.

Passando ad analizzare i dati di fonte Unep, registriamo che le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario nel 2006 sono state complessivamente 319, delle quali un terzo in centro storico, il 6% nelle isole dell'estuario e oltre il 61% in terraferma. Il confronto con l'anno precedente evidenzia una consistente contrazione delle richieste di esecuzione nel centro storico (?14,6%) e nell'estuario (?34,5%), mentre in terraferma sono aumentate di quasi il 20% (specificamente nel 2005 le richieste di intervento erano state 123, 29 e 163 nelle tre aree in questione). Per quanto riguarda il numero degli sfratti eseguiti, esso è diminuito complessivamente del 22,5% rispetto all'anno precedente. Il calo è stato più consistente nell'area lagunare (-33%) che in terraferma (-10%). Il maggior numero di richieste di intervento rispetto agli sfratti effettivamente eseguiti ha fatto comunque lievitare le richieste ancora attive a fine anno, attestatesi sulle 584 unità.

A livello comunale si assiste ad una quasi perfetta parità fra il numero di sfratti eseguiti per morosità e quelli per finita locazione (rispettivamente 90 e 89), la suddivisione per zone del territorio evidenzia differenze notevoli: in centro storico e

² Purtroppo la mancanza di dati suddivisi territorialmente non ci consente una analisi più approfondita.

³ La tendenza all'aumento degli sfratti per morosità non è peculiarità solo del comune di Venezia, ma interessa tutti i grandi centri.

nell'estuario prevalgono gli sfratti per finita locazione (specificatamente il 71% del totale nella città storica e il 92% nelle altre isole), mentre in terraferma prevalgono gli sfratti per morosità, che sono stati il 70% del totale. Il centro storico si distingue dalla terraferma anche per la quota degli sfratti assistiti dall'Amministrazione comunale: nella prima zona gli sfratti eseguiti nel 2006 che hanno ricevuto assistenza sono stati il 56% del totale, nella seconda il 21%. Analogamente per le richieste di esecuzione ancora attive a fine 2006:

quelle assistite sono il 50% in centro storico e il 17% in terraferma.

I dati ci consentono di formulare almeno due considerazioni: da una parte che va sempre più accentuandosi la distinzione tra il mercato delle locazioni della città storica e quello della terraferma; dall'altra il consolidarsi di un fenomeno che già da tempo l'Osservatorio Casa ha posto in luce e che ora risulta ormai del tutto evidente: quello dell'allargamento della fascia di popolazione che non riesce più a stare autonomamente nel mercato delle locazioni.

Tab. 27 - Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi dal Tribunale nel Comune di Venezia. Anni 2000-2006

Anno	Morosità		Finita locazione		Totale sentenze	
	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
2004	262	58,4	187	41,6	449	100,0
2005	243	56,1	190	43,9	433	100,0
2006	277	63,4	160	36,6	437	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, Istituzione Abitare Venezia

Tab. 28 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2006

	Richieste di esecuzione		Sfratti eseguiti	
	v.a.	%	v.a.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	67	21,0	51	27,0
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	38	11,9	22	11,6
Lido	15	4,7	9	4,8
S.Pietro in Volta-Pellestrina	0	0,0	0	0,0
Murano-S.Erasmo	3	0,9	2	1,1
Burano-Mazzorbo-Torcello	1	0,3	1	0,5
Favaro	16	5,0	6	3,2
Carpenedo-Bissuola	30	9,4	16	8,5
Mestre Centro	63	19,7	41	21,7
Zelarino-Cipressina-Trivignano	9	2,8	7	3,7
Chirignago-Gazzera	20	6,3	15	7,9
Marghera	57	17,9	19	10,1
Municipalità Venezia-Murano-Burano	109	34,2	76	40,2
Municipalità Lido-Pellestrina	15	4,7	9	4,8
Municipalità Favaro-Veneto	16	5,0	6	3,2
Municipalità Mestre-Carpenedo	93	29,2	57	30,2
Municipalità Chirignago-Zelarino	29	9,1	22	11,6
Municipalità Marghera	57	17,9	19	10,1
Centro Storico	105	32,9	73	38,6
Estuario	19	6,0	12	6,3
Terraferma	195	61,1	104	55,0
Comune	319	100,0	189	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 29 - Richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario e sfratti eseguiti. Anno 2006

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Richieste di esecuzione attive al 31.12.2005	279	61,5	175	38,5	454	100,0
Richieste di esecuzione emesse nel 2006	124	38,9	195	61,1	319	100,0
Sfratti eseguiti nel 2006	85	45,0	104	55,0	189	100,0
Richieste di esecuzione attive al 31.12.2006	318	54,5	266	45,5	584	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

Tab. 30 - Sfratti eseguiti nel 2006 con l'intervento dell'ufficiale giudiziario

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Non assistiti	32	43,8	5	41,7	82	78,8	119	63,0
Assistiti	41	56,2	7	58,3	22	21,2	70	37,0
Totale	73	100,0	12	100,0	104	100,0	189	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, Politiche della Residenza

Tab. 31 - Richieste di esecuzione attive al 31.12.2006

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Non assistiti	133	49,8	24	47,1	221	83,1	378	64,7
Assistiti	134	50,2	27	52,9	45	16,9	206	35,3
Totale	267	100,0	51	100,0	266	100,0	584	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia, Politiche della Residenza

Tab. 32 - Sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario per tipologia. Anno 2006

	Centro Storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Finita locazione	52	71,2	11	91,7	26	25,0	89	47,1
Morosità	16	21,9	1	8,3	73	70,2	90	47,6
Altro*	5	6,8	-	-	5	4,8	10	5,3
Totale	73	100,0	12	100,0	104	100,0	189	100,0

Fonte: Ufficio Notifiche e Protesti di Venezia

* Decreto di trasferimento, occupazione senza titolo, uso diverso

2.4. Le strutture ricettive extralberghiere: affittacamere e bed & breakfast

L'incremento del numero delle strutture ricettive extralberghiere⁴, come già affermato nei precedenti Rapporti Annuali dell'Osservatorio Casa, risulta una importante chiave interpretativa del processo di trasformazione in senso turistico del patrimonio abitativo comunale. Si osserva come nel corso degli ultimi anni, l'aumento costante ed esponenziale di alloggi turistici, affittacamere e bed & breakfast, "sottrae" sempre più alloggi al mercato privato delle abitazioni in affitto e, contemporaneamente, trasforma il tessuto edilizio della città, in particolare di quella storica.

Nel centro storico l'incidenza delle locazioni turistiche temporanee, ha raggiunto il 9,6% sul totale degli alloggi in affitto e il 17,1% su quelli destinati alla locazione privata. La proliferazione delle attività ricettive extralberghiere ha riguardato complessivamente le unità edilizie di una certa dimensione, che consentono il massimo utilizzo dello spazio e dove spesso i lavori di trasformazione fisica non sono consistenti e vengono attuati con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, in quanto la trasformazione residenziale ad attività ricettiva extralberghiera non viene considerata un cambio d'uso. Per questa ragione spesso le abitazioni interessate da queste trasformazioni sono quelle

già adibite ad uso residenziale, che subiscono un maggior incremento dei valori immobiliari, con la conseguenza dell'esclusione dal mercato di una fascia consistente di residenti e di una accelerazione di quel processo già in atto da diversi anni di espulsione di abitanti dalla città storica.

Parallelamente, se si osserva l'andamento delle presenze turistiche nel comune di Venezia⁵, si evidenzia che nel 2006, degli otto milioni di turisti che hanno visitato Venezia, il 22%, pari a oltre 1 milione e seicento mila, ha soggiornato in strutture extralberghiere.

Tale fenomeno si è verificato sicuramente anche grazie all'aumento dell'offerta degli alloggi ad uso turistico che nell'arco di tempo compreso tra il 2000 e il 2006 hanno subito un incremento di oltre il 450%, mentre il comparto alberghiero è rimasto sostanzialmente invariato.

⁴ Il settore ricettivo extralberghiero, regolato dal testo unico della Legge Regionale in materia di turismo, prevede le seguenti tipologie di offerta:

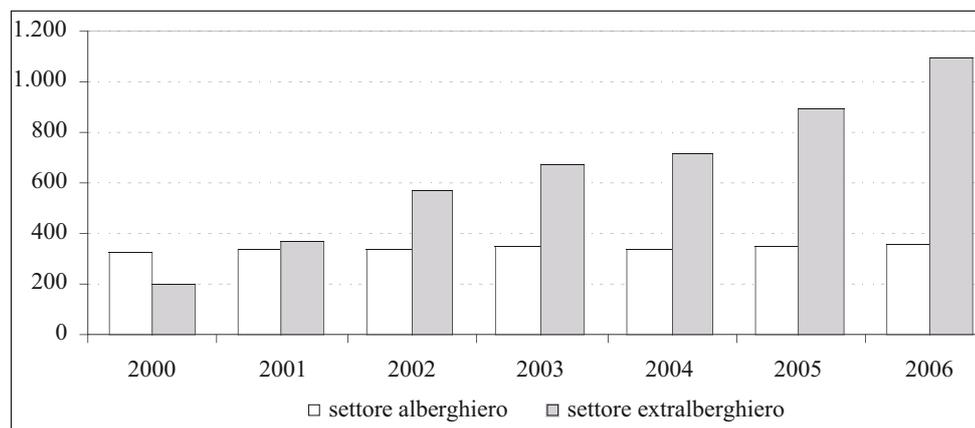
- le unità abitative ad uso turistico: classificate (gestite in forma imprenditoriale) e non classificate (gestite in forma non imprenditoriale), date in locazione ai turisti con contratti non inferiori a sette giorni;
- gli affittacamere: strutture con non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile;
- i bed & breakfast: attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati che utilizzano parte della propria abitazione.

⁵ Dati Ufficio Statistica Comune di Venezia.

Tab. 33 - Appartamenti utilizzati per ricettività extra-alberghiera 2007

	Centro storico			Totale comune		
	v.a.	% su abitaz.		v.a.	% su abitaz.	
		in affitto	in affitto privato		in affitto	in affitto privato
Appartamenti in unità abitative ad uso turistico	874	7,9	14,1	946	3,3	5,4
Appartamenti in bed & breakfast	190	1,7	3,1	281	1,0	1,6
Totale	1.064	9,6	17,1	1.227	4,3	7,0

Fonte: elaborazione su dati Censimento Istat 2001 e Provincia - Settore Turismo

Graf. 6 – Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Anni 2000-2006

Fonte: elaborazione su dati Regione Veneto-Settore Turismo

A marzo del 2007 si contano nel comune di Venezia 1.227 alloggi destinati ad uso turistico, pari a 6.070 posti letto; di questi 1.064, (86,7%) sono concentrati nella città storica. Rispetto ai dati del 2006, l'incremento è stato maggiore in Terraferma (da 45 a 105 alloggi), mentre nel centro storico tale incremento ha raggiunto il 52%.

Complessivamente, i sestieri del centro storico dove maggiormente sono presenti alloggi e posti letto destinati a strutture turistiche extralberghiere sono: Castello (25,0%), Cannaregio (23,1%) e S. Marco (22,7%).

Delle strutture ricettive extralberghiere considerate nell'ambito del territorio comunale (unità abitative classificate e non, affittacamere, bed & breakfast) gli affittacamere sommano il numero più alto di posti letto: oltre il 42% del totale, pari a 2.604 unità, di cui 2.338 nel solo centro storico.

Il settore degli *affittacamere* comprende complessivamente 286 appartamenti, di cui 256 (l'89,5%) concentrati nel centro storico, ed in particolare nei sestieri di Cannaregio (27,7%), Castello (25%) e S. Marco (24,2%).

Le *unità abitative* ad uso turistico comprendono 660 appartamenti e 2.260 posti letto nell'intero territorio comunale. Le unità abitative ammobiliate, secondo la normativa, devono avere una superficie minima abitabile non inferiore a 45 mq. Il 93,6% degli alloggi e il 93,4% dei posti letto si trova nel centro storico,

le unità abitative classificate sono 298, con 1.057 posti letto, di queste il 35,9% sono nel sestiere di S. Marco, seguito da Castello (19,1%) e Cannaregio (16,1%), mentre le unità abitative non classificate sono 320 con 1.056 posti letto. In questo caso i sestieri con una maggiore presenza di unità sono Castello (35,9%), Cannaregio (17,5%) e Dorsoduro (12,8%).

I *bed & breakfast* complessivamente si compongono di 281 unità, 547 camere e 1.208 posti letto. Sono le strutture più presenti anche nelle altre parti del territorio comunale come la terraferma e l'estuario, e ciò è dovuto alla loro caratteristica che richiede la residenza del titolare. Nel centro storico il settore si struttura con 190 unità, 368 camere e 821 posti letto. Sul totale dei posti letto rilevati nel centro storico, 187 (22,7%) si trovano a Cannaregio, 183 (22,2%) sono a Castello e 141 (14,1%) a S. Marco.

Questo tipo di strutture prevede che in abitazioni occupate da residenti che posseggano una superficie abitabile di almeno 80 mq, si utilizzi una quota dell'alloggio ad uso turistico a condizione che il 56% dell'abitazione sia mantenuta a residenza del titolare. I *bed & breakfast* quindi, secondo la normativa, non trasformano la struttura fisica urbana, ma favoriscono la residenza e il tessuto sociale della città.

Parallelamente anche il segmento denominato "ricettività sociale" che comprende complessivamente 34 strutture e circa 2.200 posti letto, offerti da ostelli, foresterie, centri di

soggiorno studi, contribuisce a rispondere alla domanda residenziale che deriva da fasce con

minor capacità di spesa come studenti e lavoratori temporanei.

Tab. 34 - Appartamenti camere e letti in Bed & Breakfast

Sestieri/Zone	Appartamenti		Camere		Posti letto	
	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006
Cannaregio	44	91,3	85	77,1	187	61,2
Castello	39	50,0	84	64,7	183	51,2
Dorsoduro	22	69,2	41	105,0	86	115,0
Giudecca	6	20,0	13	44,4	26	36,8
San Marco	29	93,3	63	75,0	141	65,9
San Polo	24	71,4	43	34,4	106	39,5
Santa Croce	26	85,7	39	39,3	92	46,0
Centro storico	190	72,7	368	64,3	821	57,9
Estuario	25	31,6	49	25,6	110	29,4
Terraferma	66	94,1	130	80,6	277	84,7
Totale Comune	281	72,4	547	63,3	1.208	60,0

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 35 - Appartamenti camere e letti in Affittacamere

Sestieri/Zone	Appartamenti		Camere		Posti letto	
	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006
Cannaregio	71	69,0	334	59,0	682	50,2
Castello	64	14,3	279	12,5	558	13,2
Dorsoduro	23	15,0	118	11,3	226	7,6
San Marco	62	31,9	260	28,7	521	29,0
San Polo	17	21,4	89	18,7	192	15,7
Santa Croce	19	26,7	83	15,3	159	13,6
Centro storico	256	32,0	1.163	27,4	2.338	25,2
Estuario	8	14,3	46	15,0	88	12,8
Terraferma	22	120,0	107	137,8	178	137,3
Totale Comune	286	35,5	1.316	31,9	2.604	28,9

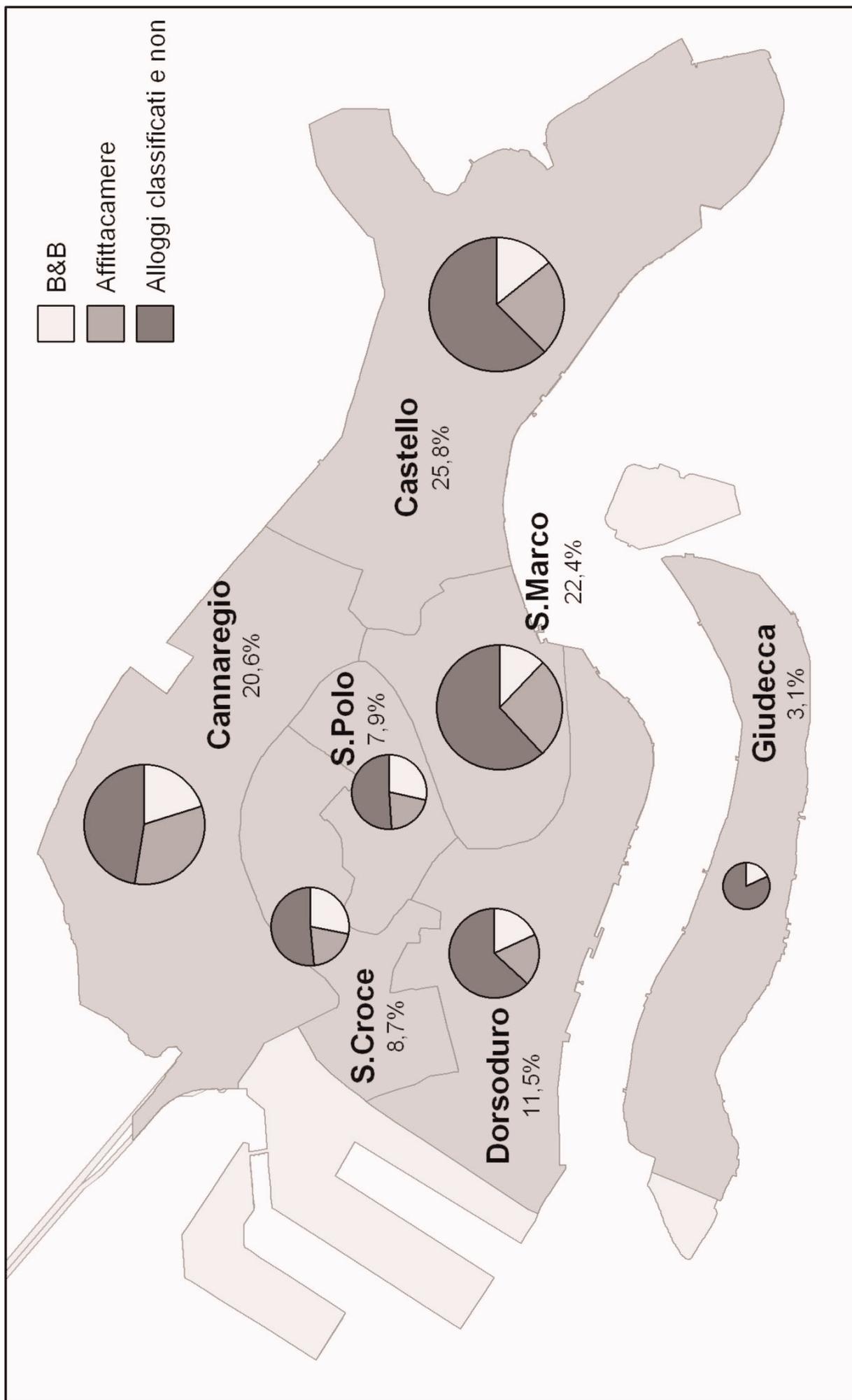
Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Tab. 36 - Appartamenti e letti in Unità abitative classificate e non classificate

Sestieri/Zone	Unità abitative classificate				Unità abitative non classificate			
	Appartamenti		Posti letto		Appartamenti		Posti letto	
	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006	2007	variaz. % 2007/2006
Cannaregio	48	65,5	161	59,4	56	86,7	190	65,2
Castello	57	16,3	200	11,7	115	71,6	380	47,9
Dorsoduro	36	100,0	126	80,0	41	485,7	116	314,3
Giudecca	16	23,1	35	6,1	11	83,3	34	41,7
San Marco	107	18,9	411	17,4	40	60,0	126	34,0
San Polo	19	46,2	59	37,2	24	50,0	91	24,7
Santa Croce	15	50,0	65	44,4	33	37,5	119	25,3
Centro storico	298	34,2	1.057	28,7	320	82,9	1.056	53,9
Estuario	6	0,0	18	0,0	19	90,0	70	52,2
Terraferma	5	25,0	18	12,5	12	100,0	41	115,8
Totale comune	309	33,2	1.093	27,8	351	83,8	1.167	55,4

Fonte: elaborazione su dati Provincia di Venezia - Settore Turismo

Le strutture ricettive extralberghiere



3. Le politiche pubbliche

3.1. La domanda

3.1.1. La domanda di edilizia residenziale pubblica

A marzo 2007 è stata pubblicata la graduatoria definitiva del Bando di Edilizia Residenziale Pubblica relativo all'anno 2005. Le domande presentate sono state 2.835, delle quali 2.585 sono quelle ammesse in graduatoria (con un incremento di oltre il 50% rispetto alle 1.708 del Bando precedente) e 250 quelle escluse (di cui circa un terzo per avvenuta assegnazione di un alloggio pubblico nel tempo intercorso tra la presentazione della domanda e la pubblicazione della graduatoria definitiva).

Oltre la metà delle domande provengono dalla terraferma, un terzo circa dalla città storica e intorno all'8% dalle isole dell'estuario. Quasi il 4% delle domande, inoltre, sono state presentate da non residenti⁶.

La domanda di edilizia residenziale pubblica che emerge dalla graduatoria definitiva del Bando ERP 2005 esprime, a livello comunale, 20 richieste⁷ ogni 1.000 nuclei familiari residenti, ma con significative differenze tra le diverse zone: in centro storico le richieste sono oltre 27 ogni 1.000 nuclei residenti, nell'estuario circa 15 mentre, in terraferma, quasi 18.

Il confronto della distribuzione delle condizioni di punteggio del Bando 2005 con quelle dei Bandi precedenti consente riflessioni interessanti. La condizione di punteggio prevalente, che interessa quasi il 62% delle domande, riguarda nuclei familiari

con un reddito convenzionale non superiore ad una pensione minima Inps, in forte aumento rispetto ai tre Bandi precedenti (relativi agli anni 1997, 1999, 2001), dove questa voce di punteggio aveva riguardato rispettivamente il 35,6% il 39,9% e il 43% delle domande. Risulta in aumento anche l'altra condizione di disagio economico, ossia quella dei nuclei familiari composti da due o più persone con un reddito convenzionale non superiore a due pensioni minime Inps, dichiarata dal 55,2% delle famiglie (erano il 51,5% nel 2001 e il 42% nel 1999). Complessivamente le famiglie che hanno dichiarato almeno una delle due condizioni di disagio economico⁸ sono oltre l'82% del totale, contro il 72% del Bando precedente.

Un'altra voce di punteggio che ha registrato un consistente aumento rispetto ai Bandi precedenti è quella del rapporto fra canone di affitto e reddito superiore al 50%: nel 1997 riguardava il 5,6% delle domande in graduatoria, nel 1999 il 13,4%, nel 2001 il 19,3% e nell'ultimo Bando il 32,2%. Risultano in diminuzione, invece, condizioni di punteggio quali quella legata ai versamenti di contributi Gescal, che interessa oltre il 52% delle domande ma che, nei precedenti Bandi, registrava valori oltre il 70%, e quella delle famiglie sottoposte a provvedimento di sfratto esecutivo, passate dal 19,9% del 2001 al 6,7% del Bando attuale.

⁶ Potevano partecipare al Bando anche coloro che, residenti in altri comuni, svolgevano l'attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Venezia.

⁷ Considerando solo le domande valide.

⁸ La percentuale delle due condizioni di punteggio supera il 100% perché esse sono cumulabili.

Tab. 37 - Bando ERP 2005. Domande presentate, ammesse in graduatoria ed escluse

Quartieri/Municipalità/Zone	Ammesse		Escluse		Totale domande	
	N.	%	N.	%	N.	%
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	543	21,0	72	28,8	615	21,7
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	323	12,5	40	16,0	363	12,8
Lido	117	4,5	13	5,2	130	4,6
S.Pietro in Volta-Pellestrina	14	0,5	4	1,6	18	0,6
Murano-S.Erasmo	40	1,5	11	4,4	51	1,8
Burano-Mazzorbo-Torcello	32	1,2	6	2,4	38	1,3
Favaro	168	6,5	8	3,2	176	6,2
Carpenedo-Bissuola	255	9,9	18	7,2	273	9,6
Mestre Centro	484	18,7	30	12,0	514	18,1
Zelarino-Cipressina-Trivignano	80	3,1	4	1,6	84	3,0
Chirignago-Gazzera	121	4,7	8	3,2	129	4,6
Marghera	315	12,2	23	9,2	338	11,9
Municipalità Venezia-Murano-Burano	938	36,3	129	51,6	1.067	37,6
Municipalità Lido-Pellestrina	131	5,1	17	6,8	148	5,2
Municipalità Favaro-Veneto	168	6,5	8	3,2	176	6,2
Municipalità Mestre-Carpenedo	739	28,6	48	19,2	787	27,8
Municipalità Chirignago-Zelarino	201	7,8	12	4,8	213	7,5
Municipalità Marghera	315	12,2	23	9,2	338	11,9
Centro Storico	866	33,5	112	44,8	978	34,5
Estuario	203	7,9	34	13,6	237	8,4
Terraferma	1.423	55,0	91	36,4	1.514	53,4
Fuori comune	93	3,6	13	5,2	106	3,7
Totale comune	2.585	100,0	250	100,0	2.835	100,0

Fonte: elaborazioni su dati Venis

3. Le politiche pubbliche

Tab. 38 - Bandi ERP 1997-2005. Condizioni di punteggio sul totale delle domande ammesse

Condizioni di punteggio	1997	1999	2001	2005
Versamento Gescal	83,6	82,3	72,0	52,4
Nucleo di 2 o più persone e reddito non superiore a 2 pensioni minime INPS	*	42,0	51,5	55,2
Insufficienza di reddito (reddito non superiore a una pensione minima INPS)	35,6	39,9	43,0	61,7
Anzianità di collocazione nella graduatoria	*	39,7	39,5	20,5
Presenza nel nucleo familiare di una o più persone di oltre 60 anni	37,8	34,8	28,6	23,1
Sfratto, sgombero	37,0	29,2	19,9	6,7
Rapporto canone/reddito superiore al 50%	5,6	13,4	19,3	32,2
Nucleo con un solo adulto e uno o più minori a carico	9,7	10,5	14,4	16,8
Coabitazione	14,8	14,5	14,2	9,1
Persone portatrici di handicap	14,7	13,4	11,2	10,3
Casi di rilevanza sociale	11,9	13,5	10,8	12,1
Abitazione antigienica	8,0	10,0	8,8	5,1
Abitazione sovraffollata	9,1	9,5	7,8	4,1
Abitazione impropria	9,9	7,8	6,9	4,6
Nucleo familiare composto da cinque o più unità	2,3	2,7	5,2	5,5
Rilascio dell'alloggio per separazione o divorzio	4,0	4,9	3,9	2,5
Alloggi soggetti all'alta marea	5,0	3,8	3,5	1,0
Coppie di nuova formazione	4,1	4,0	3,4	3,3
Barriere architettoniche	1,6	1,7	1,6	1,1
Persone con più di 60 anni non autosufficienti	1,7	1,7	1,1	1,4
Cittadino straniero che svolge o abbia svolto attività lavorativa in Italia	0,0	0,5	1,1	2,4
Nuclei familiari di emigrati che rientrano in Italia per stabilirvi la residenza	0,0	0,1	0,1	0,2
Totale domande ammesse	2.068	1.962	1.708	2.585

Fonte: Settore servizi abitativi

* Voce non presente tra le condizioni di punteggio

Per quanto riguarda la tipologia delle famiglie collocate nella graduatoria definitiva, la prevalente, con il 38%, è quella dei 'single'; seguono, con il 23%, le famiglie composte da un solo genitore e uno o più figli (e di queste quasi il 90% hanno almeno un figlio minore); le famiglie nucleari complete (due genitori con uno o più figli) sono il 18% del totale (e di queste il 94% hanno figli minori); le coppie (due adulti sposati o conviventi) sono il 9% mentre gli altri tipi di nucleo l'11,6%. Le differenze più significative in relazione alla distribuzione delle tipologie di famiglia tra le diverse zone del comune riguardano i single, che in centro storico ammontano a quasi il 44% del totale, contro il 34,5% della terraferma, e le famiglie monoparentali con figli, più numerose in terraferma e nell'estuario, dove raggiungono oltre un quarto del totale.

Notiamo che i nuclei composti da una sola persona sono ripartiti quasi equamente tra giovani fino a 40 anni, persone tra i 41 e i 60 anni, persone con più di 60 anni; i nuclei composti da due persone sono il 30% (di questi oltre il 40% sono composti da persone sotto i 40 anni, il 27% da persone tra i 41 e i 60 anni; il 31% da persone ultrasessantenni); i nuclei con 3-4 componenti sono il 26% del totale mentre sono il 5,6% i nuclei composti da 5 o più componenti. La distribuzione per classi di età dei richiedenti evidenzia come la più numerosa sia quella dei giovani tra i 30 e i 40 anni (che sono quasi il 30% del totale); intorno al 23% sono le classi di

età '41-50 anni' e 'oltre 60 anni'; seguono, con valori intorno al 12%, le classi di età 'minori di 30 anni' e '51-60 anni'.

Di un certo interesse risulta anche l'esistenza di un centinaio di domande provenienti da fuori comune, che risultano caratterizzate da una quota particolarmente elevata di richiedenti in giovane età: il 21,3% di questi si trova fra i 21 e i 30 anni (contro il 14% delle domande provenienti dall'interno del territorio comunale), mentre il 65% si concentra fra i 31 e i 40 anni (contro il 29% delle altre domande). Si tratta dunque di richiedenti giovani, in prevalenza single (l'84,3%), che probabilmente già gravitano nell'area cittadina, e che sono interessati a spostare la loro residenza all'interno del comune. L'analisi della domanda di edilizia residenziale pubblica fa sorgere due argomenti di riflessione: il primo riguarda l'estendersi della situazione di sofferenza economica ad una fascia più ampia di popolazione (sofferenza che, come abbiamo visto, sta portando all'aumento dei casi di morosità nel mercato dell'affitto); il secondo concerne le classi più giovani della popolazione: l'elevata quota di domanda proveniente da questa fascia indica, da una parte, l'esistenza di una forte richiesta di 'indipendenza', dall'altra che il desiderio di questa 'indipendenza' non riesce a trovare appagamento nel mercato immobiliare privato.

Tab. 39 - Bando ERP 2005. Tipologia delle famiglie ammesse in graduatoria

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Fuori comune		Totale zone	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Single	378	43,6	71	35,0	491	34,5	45	48,4	985	38,1
Coppia	96	11,1	22	10,8	118	8,3	4	4,3	240	9,3
Nucleare completa	116	13,4	31	15,3	296	20,8	22	23,7	465	18,0
<i>di cui con figli minori</i>	108	12,5	29	14,3	279	19,6	19	20,4	435	16,8
Monoparentale con figli	169	19,5	51	25,1	363	25,5	11	11,8	594	23,0
<i>di cui con figli minori</i>	149	17,2	45	22,2	325	22,8	10	10,8	529	20,5
Altro tipo di nucleo	107	12,4	28	13,8	155	10,9	11	11,8	301	11,6
Totale	866	100,0	203	100,0	1.423	100,0	93	100,0	2.585	100,0

Fonte: Politiche della Residenza, Venis

3.1.2. La domanda di assistenza agli sfratti

Le domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2006 erano complessivamente 216, di cui 169 in centro storico ed estuario e 47 in terraferma. Il trend si conferma in diminuzione, anche se i casi assistibili della terraferma, dopo essere costantemente diminuiti nel corso degli ultimi anni, sono leggermente aumentati.

Nel centro storico e nelle isole dell'estuario – dove si è registrata una diminuzione di 68 domande attive (pari a -28,7%) – c'è stata da una parte una attenuazione del trend delle nuove domande di assistenza (dai 75 nuovi casi pervenuti nel 2004, ai 68 del 2005, ai 58 del 2006) dall'altra un aumento dei casi risolti (126 nel 2006, contro i 96 del 2005 e i 108 del 2004) – anche se va detto che una parte di casi risolti nel 2006 sono imputabili ai controlli che hanno sanato posizioni non più attive che non erano state segnalate dagli utenti⁹.

Per quanto riguarda la terraferma, invece, il trend delle nuove richieste di assistenza è rimasto costante (dal 2001 i valori hanno oscillato intorno alle 40 nuove domande all'anno), mentre è diminuito il numero dei casi risolti.

Il centro storico, con circa il 78% dei casi, si conferma la zona in cui sono più concentrate le domande di assistenza. Il grafico seguente evidenzia, in proposito, che in questa zona le domande di assistenza allo sfratto sono 3,7 ogni mille nuclei familiari residenti, contro lo 0,6 della terraferma.

Pur se il numero delle famiglie assistite dal servizio è in costante diminuzione, lo sforzo dell'Amministrazione comunale per dare soluzione al problema sfratti è sempre notevole e assorbe, come si vedrà nel paragrafo sulle 'nuove assegnazioni', gran parte degli alloggi che si rendono disponibili per l'assegnazione. Va infatti precisato le soluzioni tramite l'assegnazione di un alloggio Uppi, il bonus o l'accordo tra inquilino proprietà e Comune (accordo che fissa la data entro cui l'alloggio verrà liberato e che impegna l'Amministrazione a trovare, entro tale data, una sistemazione adeguata per l'inquilino) sono soluzioni temporanee che sfociano prevalentemente nell'assegnazione di un alloggio pubblico.

⁹ Controlli che al momento sono ancor in corso.

Tab. 40 - Domande di assistenza allo sfratto attive al 31 dicembre 2006

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Domande attive al 31 dicembre 2005	237	84,6	43	15,4	280	100,0
Domande pervenute nel 2006	58	57,4	43	42,6	101	100,0
Casi risolti nel 2006	126	76,4	39	23,6	165	100,0
Domande attive al 31 dicembre 2006	169	78,2	47	21,8	216	100,0

Fonte: Politiche della Residenza

Tab. 41 - Domande di assistenza allo sfratto attive. Anni 2001-2006

Anno	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	var. % su		var. % su		var. % su	
	v.a.	anno preced.	v.a.	anno preced.	v.a.	anno preced.
2001	351	-	123	-	474	-
2002	345	-1,7	91	-26,0	436	-8,0
2003	301	-12,8	88	-3,3	389	-10,8
2004	268	-11,0	57	-35,2	325	-16,5
2005	237	-11,6	43	-24,6	280	-13,8
2006	169	-28,7	47	9,3	216	-22,9

Fonte: Politiche della Residenza

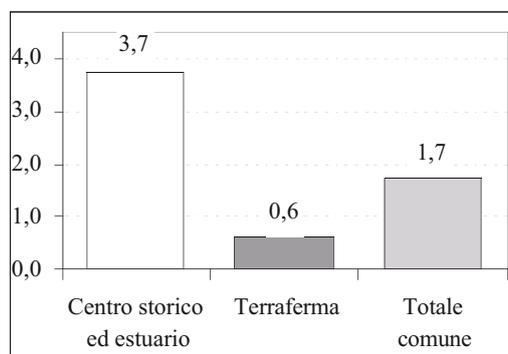
Tab. 42 - Sfratti assistibili risolti per tipologia di soluzione. Anno 2006

Tipologia di soluzione	Centro storico ed				Totale comune	
	estuario		Terraferma		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
Assegnazioni di alloggio pubblico	66	52,4	7	17,9	73	44,2
Alloggio Uppi	0	0,0	17	43,6	17	10,3
Bonus/immissione in possesso*	36	28,6	7	17,9	43	26,1
Soluzione in proprio/altro**	24	19,0	8	20,5	32	19,4
	126	100,0	39	100,0	165	100,0

Fonte: Politiche della Residenza

* Per bonus si intende l'erogazione temporanea di un contributo economico; per stipula accordo si intende la stipula di un accordo tra Comune e proprietario dell'alloggio il quale concede, dopo essere rientrato in possesso del proprio alloggio con l'intervento della forza pubblica, una proroga per la liberazione effettiva dell'alloggio. Entrambe le soluzioni sono temporanee e portano quasi sempre all'assegnazione di un alloggio pubblico.

** Comprende le soluzioni intervenute per intervenute per decesso, ingresso in casa di riposo, collocazione in albergo ecc.

Graf. 7 – Domande di assistenza allo sfratto attive al 31.12.2006 per 1.000 nuclei familiari residenti

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

3.2. L'offerta

3.2.1. Il patrimonio pubblico

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 2006 così come risulta dagli archivi Venis, dai dati forniti dagli uffici di Edilveneziana e dalle verifiche finora effettuate¹⁰, verifiche che hanno consentito di ridurre a circa 20 gli 'oggetti dubbi', consentendo così di avere un quadro sufficientemente preciso della consistenza e dell'utilizzo del patrimonio residenziale comunale.

Il Comune di Venezia dispone di 4.814 alloggi, dei quali 4.599 (ossia circa il 96%) sono occupati.

Gli alloggi definiti 'in manutenzione/ristrutturazione' sono quelli in carico a Edilveneziana per essere rimessi a reddito, ristrutturati o utilizzati per la rotazione. Complessivamente si tratta di 152 alloggi, di cui 111 in centro storico ed estuario e 39 in terraferma (compresi 2 alloggi di Spinea).

Il confronto con la situazione al 31 dicembre dell'anno precedente evidenzia una diminuzione del numero di alloggi comunali di 25 unità. In realtà nel corso del 2006 i nuovi alloggi inseriti in archivio per le nuove acquisizioni sono stati 58. Altri alloggi invece, sono stati cancellati dall'archivio, in seguito alle verifiche che si stanno eseguendo, per diversi motivi: cambio della destinazione d'uso, alienati, restituiti al patrimonio, demoliti ecc. Il numero di alloggi occupati è invece aumentato di 26 unità. Non sono inoltre presenti in tabella circa 80 alloggi (dei quali 68 risultano occupati) di proprietà di altri enti (I.R.E., Demanio, Istituto Coletti, I.A.C.P., Provincia), ma gestiti direttamente dal Comune.

¹⁰ Verifiche che, in una prima fase, hanno interessato la congruità tra i diversi database comunali (del Patrimonio, delle Politiche della Residenza, di Edilveneziana), e che si stanno concludendo con una serie di sopralluoghi per i casi dubbi.

Tab. 43 - Distribuzione del patrimonio abitativo di proprietà comunale per zona, quartiere e stato dell'alloggio al 31.12.06

	Occupato	Unità di servizio	In fase di assegnaz.	In manut./ ristruttur. *	Altro**	Totale alloggi
S.Marco-S.Elena-Castello-Cannaregio	618	0	1	16	6	641
Dorsoduro-S.Croce-S.Polo-Giudecca	970	0	2	63	3	1.038
Lido Malamocco-Alberoni	187	0	2	0	1	190
Pellestrina – S.Piero in Volta	93	2	0	0	1	96
Murano	230	0	0	28	6	264
Burano	75	0	1	4	1	81
Favaro Veneto-	309	2	1	4	0	316
Carpenedo-Bissuola	642	0	2	10	0	654
Mestre centro	55	4	0	1	1	61
Cipressina-Zelarino-Trivignano	106	0	0	0	0	106
Chirignago-Gazzera	505	0	1	6	3	515
Marghera-Catene-Malcontenta	642	0	4	18	16	680
Municipalità Venezia-Murano-Burano	1893	0	4	111	16	2.024
Municipalità Lido-Pellestrina	280	2	2	0	2	286
Municipalità Favaro-Veneto	309	2	1	4	0	316
Municipalità Mestre-Carpenedo	697	4	2	11	1	715
Municipalità Chirignago-Zelarino	611	0	1	6	3	621
Municipalità Marghera	642	0	4	18	16	680
Centro Storico	1.588	0	3	79	9	1.679
Estuario	585	2	3	32	9	631
Terraferma	2.259	6	8	39	20	2.332
Fuori Comune	167	1	2	2	0	172
Totale Complessivo	4.599	9	16	152	38	4.814

Fonte: elaborazione su dati Venis, Politiche della Residenza, Edilveneziana

* Sono compresi gli alloggi in manutenzione, in ristrutturazione o utilizzati per rotazione in carico a Edilveneziana

** In questo gruppo di alloggi sono compresi gli alloggi sui quali sono in corso verifiche

Nella tabella successiva è riportata la consistenza del patrimonio residenziale pubblico gestito dall'Ater, che ammonta complessivamente a 6.227 alloggi (il 95% a 'conduzione Erp') di cui 5.297 di proprietà Ater, 803 di proprietà del Comune di Venezia (ex Stato) e 126 di proprietà ASL.

Gli alloggi inseriti in piano di vendita sono 1.386, tutti – eccetto uno – localizzati in terraferma.

Le altre tabelle riportano la distribuzione per zone del comune degli alloggi occupati, comunali e Ater, per superficie dell'alloggio, per numero di componenti dei nuclei familiari e per fonti e classi di reddito. Il patrimonio dei due enti non differisce molto per quanto riguarda la suddivisione per classi di superficie: la quota di alloggi di piccole dimensioni (fino a 60 mq.) è pari al 36% e al 37% del totale rispettivamente per il Comune e per l'Ater, mentre gli alloggi di medie dimensioni (tra i 60 e i 95 mq.) sono il 56% per il Comune e il 57% per l'Ater.

Per quanto riguarda i nuclei familiari – sia quelli che abitano in alloggi del Comune sia quelli che abitano in alloggi dell'Ater – notiamo che per un terzo sono composti da una sola persona e per un altro terzo da due persone. Questo comporta una

disequazione, già evidenziata in precedenti pubblicazioni dell'Osservatorio Casa, tra dimensioni degli alloggi e dei nuclei, che rende manifesto un sottoutilizzo di una parte del patrimonio e che pone dunque il problema della gestione della mobilità.

La fonte di reddito più diffusa è quella da pensione: riguarda oltre la metà degli inquilini degli alloggi pubblici; specificatamente il 42% di quelli che vivono in alloggi comunali e quasi il 60% di quelli che vivono in alloggi Ater. Il lavoro dipendente rappresenta la fonte di reddito per il 34% delle famiglie che vivono in alloggi comunale e del 17% di quelle che vivono in alloggi Ater.

La quota di nuclei che hanno dichiarato di non aver percepito nessun reddito è pari al 6% per i residenti in alloggi comunali e al 5,4% per i residenti in alloggi Ater.

Per quanto riguarda le distribuzioni delle famiglie per fasce di reddito, non si riscontrano significative differenze tra i due Enti; circa il 37% percepiscono redditi oltre i 20.000 euro; poco più di un terzo degli inquilini rientrano nella fascia tra i 10.000 e i 20.000 euro e circa il 20% ha redditi che non superano i 10.000 euro.

Tab. 44 - Patrimonio abitativo a gestione ATER per ente proprietario e zona

	Ater			Ex Stato			ASL		
	Erp	non Erp	Totale	Erp	non Erp	Totale	Erp	non Erp	Totale
Centro storico	1.927	117	2.044	143	0	143	1	125	126
Estuario	504	2	506	69	4	73	0	1	1
Terraferma	2.661	86	2.747	587	0	587	0	0	0
Totale	5.092	205	5.297	799	4	803	1	126	127

Fonte: Ater Venezia

Tab. 45 - Alloggi ATER per stato dell'alloggio e zona

	Occupato		Altro*		Totale		di cui in piano di vendita**	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
	Centro storico	1.891	37,7	153	53,5	2.044	38,6	1
Estuario	495	9,9	11	3,8	506	9,6	-	-
Terraferma	2.625	52,4	122	42,7	2.747	51,9	1.385	99,9
Totale	5.011	100,0	286	100,0	5.297	100,0	1.386	100,0

Fonte: Ater Venezia

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

** Totale alloggi in Piani di vendita, sia occupate che vuoti

Tab. 46 - Ex alloggi dello Stato per stato dell'alloggio e zona

	Occupato		Altro*		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Centro storico	101	16,9	42	20,3	143	17,8
Estuario	66	11,1	7	3,4	73	9,1
Terraferma	429	72,0	158	76,3	587	73,1
Totale	596	100,0	207	100,0	803	100,0

Fonte: Ater Venezia

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

NB: sono compresi gli alloggi trasferiti dallo Stato ai Comuni e all'Ater ai sensi della L. 449/97 e successive.

Tab. 47 - Alloggi comunali occupati per superficie e zona al 31.12.2006

Superficie	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
fino a 45 mq	203	12,5	107	18,7	132	5,4	442	9,5
46-60 mq.	368	22,6	179	31,3	748	30,6	1.295	27,9
61-75 mq.	581	35,8	170	29,8	767	31,3	1.518	32,7
75-95 mq.	339	20,9	104	18,2	685	28,0	1.128	24,3
oltre 95 mq.	134	8,2	11	1,9	115	4,7	260	5,6
Totale alloggi	1.625	100,0	571	100,0	2.447	100,0	4.643	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 48 - 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.	273	14,4	19	3,8	95	3,6	387	7,7
46-60 mq.	671	35,5	144	29,1	600	22,9	1.415	28,2
61-75 mq.	543	28,7	224	45,3	622	23,7	1.389	27,7
76-95 mq.	330	17,5	87	17,6	990	37,7	1.407	28,1
oltre 95 mq.	74	3,9	21	4,2	318	12,1	413	8,2
Totale	1.891	100,0	495	100,0	2.625	100,0	5.011	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 49 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per numero di componenti del nucleo familiare al 31.12.2006

Componenti	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1	560	34,5	192	33,6	847	34,6	1.599	34,4
2	571	35,1	199	34,9	909	37,1	1.679	36,2
3	311	19,1	108	18,9	429	17,5	848	18,3
4	139	8,6	54	9,5	181	7,4	374	8,1
5 e più	40	2,5	17	3,0	76	3,1	133	2,9
Dato non disponibile	4	0,2	1	0,2	5	0,2	10	0,2
Totale nuclei	1.625	100,0	571	100,0	2.447	100,0	4.643	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

Tab. 50 - 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	706	37,3	141	28,5	795	30,3	1.642	32,8
2	619	32,7	168	33,9	860	32,8	1.647	32,9
3	274	14,5	106	21,4	489	18,6	869	17,3
4	113	6,0	55	11,1	219	8,3	387	7,7
5 e più	56	3,0	21	4,2	143	5,4	220	4,4
Dato non disponibile	123	6,5	4	0,8	119	4,5	246	4,9
Totale	1.891	100,0	495	100,0	2.625	100,0	5.011	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 51 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per tipologia del reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2006

Tipo di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	98	6,0	24	4,2	158	6,5	280	6,0
Pensione	653	40,2	240	42,0	1.054	43,1	1.947	41,9
Lavoro dipendente	552	34,0	186	32,6	842	34,4	1.580	34,0
Autonomo	45	2,8	4	0,7	31	1,3	80	1,7
Misto	244	15,0	117	20,5	343	14,0	704	15,2
Dato non disponibile**	33	2,0		0,0	19	0,8	52	1,1
Totale nuclei	1.625	100,0	571	100,0	2.447	100,0	4.643	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

Tab. 52 - Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per tipologia del reddito dell'assegnatario

Tipo reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	86	4,5	18	3,6	167	6,4	271	5,4
Pensione	1.179	62,3	309	62,4	1.497	57,0	2.985	59,6
Dipendente	277	14,6	89	18,0	503	19,2	869	17,3
Autonomo	35	1,9	15	3,0	35	1,3	85	1,7
Misto	50	2,6	15	3,0	69	2,6	134	2,7
Dato non disponibile	264	14,0	49	9,9	354	13,5	667	13,3
Totale	1.891	100,0	495	100,0	2.625	100,0	5.011	100,0

Fonte: Ater Venezia

Tab. 53 - Famiglie assegnatarie di alloggi comunali per fasce di reddito dei componenti del nucleo familiare al 31.12.2006

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma*		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	98	6,0	24	4,2	158	6,5	280	6,0
fino a a 5.000	51	3,1	8	1,4	81	3,3	140	3,0
5.000 - 10.000 euro	239	14,7	94	16,5	488	19,9	821	17,7
10.000 - 20.000 euro	578	35,6	202	35,4	855	34,9	1.635	35,2
Oltre 20.000 euro	626	38,5	243	42,6	846	34,6	1.715	36,9
Dato non disponibile**	33	2,0		0,0	19	0,8	52	1,1
Totale nuclei	1.625	100,0	571	100,0	2.447	100,0	4.643	100,0

Fonte: elaborazione su dati Venis

* Compresi gli alloggi fuori comune

** Comunità alloggio, forze dell'ordine, occupanti senza titolo ecc.

Tab. 54 - Famiglie assegnatarie di alloggi ATER per reddito del nucleo

Fasce di reddito	Centro storico		Estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Nessun reddito	86	4,8	18	3,8	167	6,8	271	5,7
fino a a 5.000	39	2,2	8	1,7	105	4,3	152	3,2
5.000 - 10.000 euro	258	14,3	95	19,9	424	17,2	777	16,4
10.000 - 20.000 euro	614	34,0	161	33,8	820	33,4	1.595	33,6
Oltre 20.000 euro	688	38,1	197	41,3	858	34,9	1.743	36,8
Dato non disponibile	206	11,4	16	3,4	251	10,2	473	10,0
Totale	1.805	100,0	477	100,0	2.458	100,0	4.740	100,0

Fonte: Ater Venezia

I nuclei assegnatari di alloggi comunali

La tabella seguente illustra la situazione dei nuclei assegnatari di alloggi comunali per fasce di appartenenza, quale risulta dagli archivi Venis sulle utenze e sui contratti.

Il rapporto fra le diverse tipologie contrattuali ed i redditi dei nuclei (disciplinato dalla Legge Regionale 10/96 e successive modifiche¹¹) consente di analizzare, almeno a grandi linee, oltre all'articolazione delle tipologie di utenza, anche la sua evoluzione nel corso del tempo. Escludendo dall'analisi gli alloggi che si trovano al di fuori dei confini comunali, i contratti attivi al 31 dicembre 2006 risultano essere 4.491: 43 in più di quelli in essere al 31 dicembre 2005, di cui 25 tra centro storico ed estuario e 18 in terraferma.

A livello comunale si registrano alcune variazioni circa il peso delle diverse fasce: quella 'di protezione' (riferita ai redditi più bassi) rimane costante al 27,7% (era al 27,5% a fine 2005); quella 'sociale' (la più consistente, riferita ai redditi intermedi) scende al 51,7% (era al 56,4%), mentre quella di decadenza (redditi più elevati, per i quali la Legge 10/96 comunque prevede la permanenza all'interno del patrimonio pubblico) pesa per il 12,7% (era all'8,3% nel

2005); risultano in leggerissimo aumento anche i contratti 'patti in deroga', che sono passati dai 127 del 2005 ai 136 del 2006.

¹¹ L'ultima modifica consistente della L.R. 10/96, che ha ridefinito anche i criteri di definizione delle diverse fasce di utenza, è la Legge Regionale 18 del 10 agosto 2006.

Tab. 55 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologia di contratto al 31 dicembre 2006

	Centro storico		Estuario		Terraferma		Fuori comune		Totale	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
1. Area di protez.										
Fascia A1	189	11,6	56	9,6	328	14,4	29	17,3	602	12,9
Fascia A2	200	12,3	82	14,0	375	16,4	24	14,3	681	14,6
Totale.	389	23,9	138	23,5	703	30,8	53	31,5	1.283	27,5
2. Area sociale										
Fascia: B1	419	25,8	163	27,8	547	24,0	48	28,6	1.177	25,3
Fascia: B2	287	17,7	106	18,1	427	18,7	29	17,3	849	18,2
Fascia: B3	140	8,6	54	9,2	175	7,7	12	7,1	381	8,2
Totale	846	52,1	323	55,1	1.149	50,4	89	53,0	2.407	51,7
3. Area di decad.										
Fascia: C1	76	4,7	36	6,1	100	4,4	4	2,4	216	4,6
Fascia: C2	104	6,4	60	10,2	169	7,4	11	6,5	344	7,4
Fascia: C3	8	0,5	4	0,7	19	0,8	1	0,6	32	0,7
Totale	188	11,6	100	17,1	288	12,6	16	9,5	592	12,7
Fascia D1 e D2*	30	1,8	4	0,7	53	2,3	6	3,6	93	2,0
Decad./sloggio	6	0,4	1	0,2	5	0,2	0	0,0	12	0,3
Patti in deroga	116	7,1	15	2,6	5	0,2	0	0,0	136	2,9
Contr. equo can.	45	2,8	2	0,3	12	0,5	1	0,6	60	1,3
O.S.T.	3	0,2	3	0,5	33	1,4	3	1,8	42	0,9
Forze dell'ordine	0	0,0	0	0,0	31	1,4	0	0,0	31	0,7
Case alloggio**	2	0,1	0	0,0	1	0,0		0,0	3	0,1
Totale utenze	1.625	100,0	586	100,0	2.280	100,0	168	100,0	4.659	100,0

Fonte: Venis

* Le fasce D1 e D2 si riferiscono alle dichiarazioni mancate e incomplete

** I dati riportati in questa riga si riferiscono al numero di case alloggio e non al numero di utenti, che sono in numero maggiore.

Tab. 56 - Nuclei assegnatari di alloggi comunali per tipologie di contratto – Triennio 2003-2006

	2003		2004		2005		2006	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Fascia di protezione								
- Centro storico	491	23,5	472	22,5	539	24,7	527	23,8
- Terraferma	675	29,8	685	30,2	680	30,1	703	30,8
Totale comune	1.166	26,7	1.157	26,6	1.219	27,4	1.230	27,4
Fascia sociale								
- Centro storico	1.276	61	1.261	60,3	1.233	56,4	1.169	52,9
- Terraferma	1.354	59,7	1.334	59	1.284	56,8	1.149	50,4
Totale comune	2.630	60,3	2.593	59,5	2.517	56,6	2.318	51,6
Fascia di decadenza								
- Centro storico	152	7,3	176	8,4	188	8,6	288	13,0
- Terraferma	166	7,3	156	6,9	180	8	288	12,6
Totale comune	318	7,3	332	7,6	368	8,3	576	12,8

Fonte: Venis

Manutenzioni e rimesse a reddito di alloggi comunali

L'attuale assetto del comparto, che vede le competenze in materia di manutenzione del patrimonio abitativo comunale ripartite fra Lavori Pubblici (cui è affidata l'alta sorveglianza) ed Edilveneziana (progettazione ed esecuzione dei lavori), è diventato operativo a fine 2006¹².

Il livello delle manutenzioni, in termini di interventi realizzati, risulta leggermente inferiore a quello dell'anno precedente, con 646 interventi (contro i 662 del 2005). Il dato disaggregato per zone del comune evidenzia che la diminuzione

degli interventi riguarda solo il centro storico e l'estuario, dove gli interventi sono stati 297, ossia 56 in meno rispetto all'anno precedente, mentre in terraferma il numero degli interventi realizzati è aumentato (dai 309 del 2005 ai 349 del 2006).

Il numero delle rimesse a reddito (in termini di interventi realizzati) risulta invece più consistente rispetto a quello dello scorso anno,

¹² Durante quasi tutto l'arco del 2006 era ancora operativa l'Istituzione Abitare Venezia (nata nel 2004 con compiti di programmazione e di gestione) che è stata sciolta a fine 2006, con il passaggio delle sue funzioni a Edilveneziana.

con 111 interventi contro gli 82 del 2005. Anche in questo caso l'aumento più consistente ha interessato la terraferma, dove le rimesse a reddito sono state 62 (mentre nel 2005 erano state 36). Complessivamente, l'importo fatturato nel corso dell'anno (comprensivo di Iva e competenze) è di oltre 5 milioni di euro (con un aumento rispetto all'anno precedente del 27,5%), di cui il

61% è stato speso per le manutenzioni (che comprendono guasti, interventi urgenti e manutenzioni programmate) mentre il rimanente è stato speso per interventi di rimessa a reddito. Dal punto di vista della distribuzione territoriale, circa il 52% della spesa si è concentrata in centro storico, a fronte di un 48% a favore della terraferma.

Tab. 57 - Importi e numero di interventi di manutenzione e di rimessa a reddito. Anno 2006

	Manutenzioni*			Rimesse a reddito			Totale interventi		
	N.	%	Importo	N.	%	Importo	N.	%	Importo
Centro storico ed estuario	297	46,0	1.303.978	49	44,1	1.291.582	346	45,7	2.595.560
Terraferma	349	54,0	1.767.833	62	55,9	647.631	411	54,3	2.415.465
Totale comune	646	100,0	3.071.811	111	100,0	1.939.214	757	100,0	5.011.025

Fonte: Politiche della residenza, Edilvenezia

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

** Il riferimento è agli importi fatturati nel corso dell'anno. Gli importi sono espressi in euro arrotondati all'unità e sono comprensivi di competenze e IVA

Tab. 58 - Andamento dell'attività di manutenzione del patrimonio comunale. Anni 2001-2006 (numero di interventi)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Manutenzioni*	843	927	631	675	662	646
Rimesse a reddito	65	88	38	89	82	111

Fonte: Politiche della residenza, Edilvenezia

* Manutenzioni programmate, manutenzioni urgenti e guasti

I programmi di edilizia residenziale pubblica

I programmi comunali

Le tabelle che seguono riportano la situazione – a dicembre 2006 – (verificata con i diversi soggetti che operano nel settore) dei programmi comunali di edilizia residenziale pubblica, con lo stato di avanzamento degli interventi in corso e la relativa previsione di consegna all'Amministrazione comunale.

Nel corso del 2006 risultano esser stati conclusi e consegnati all'Amministrazione 45 alloggi, di cui 4 in centro storico, provenienti dall'intervento di edilizia sperimentale a Cannaregio 792 (progetto Unesco), 15 nelle isole dell'estuario (11 a Murano e 4 a Burano) e 26 in terraferma,

provenienti dall'intervento del Piano di Recupero Urbano della Bissuola (in via Buoizzi).

Rimangono ormai solo due interventi in corso, uno al Lido, in via Doge Beato, con 14 alloggi che verranno consegnati all'inizio del 2007 e quello relativo all'ultimo stralcio di Castello/S.Anna, da cui arriveranno 18 alloggi con consegna presunta a fine 2007.

Tab. 59 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: alloggi realizzati nel periodo 2000-2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Centro storico	127	6	2	49	-	37	4
Estuario	10	-	-	19	-	4	15
Terraferma	25	104	46	-	-	-	26
Totale comune	162	110	48	68	-	41	45

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

Tab. 60 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi conclusi nel periodo 2000-2006

	Zona	N° alloggi	Programma	Importo*
Interventi conclusi nel 2000				
- S.Erasmo	E	10	Comune/Cer/Regione	775
- Dorsoduro Rio Nuovo	CS	8	Legge speciale	1.394
- Castello S.Anna 1° lotto	CS	48	Legge speciale	5.552
- Cipressina via Ciardi	T	25	Comune/Cer/Regione	1.941
- Giudecca Granari 1° lotto	CS	31	Edilizia Sperimentale	3.486
- Cannaregio ex Saffa	CS	40	Legge speciale	6.171
Totale alloggi		162		
Interventi conclusi nel 2001				
- Dorsoduro 1204	CS	3	Legge speciale	470
- Giudecca 259	CS	3		
- Ca' Emiliani	T	84	Comune/Cer/Regione	8.120
- Via Mancini	T	20	Comune/Cer/Regione	1.388
Totale alloggi		110		
Interventi conclusi nel 2002				
- Castello 2483	CS	2		
- Carpenedo ex Plip	T	46	Comune/Cer/Regione	4.193
Totale alloggi		48		
Interventi conclusi nel 2003				
- SS.Cosma e Damiano	CS	25	Edilizia Sperimentale	5.165
- Cannaregio calle del Cristo	CS	7	Legge speciale	786
- San Polo/Carampane	CS	17	Legge speciale	3.770
- Murano ex Agostiniane	E	19	Comune/Cer/Regione	3.020
Totale alloggi		68		
Interventi conclusi nel 2004				
Totale alloggi	-	-	-	-
Interventi conclusi nel 2005				
- S.Anna 1° lotto 2° stralcio	CS	15	Legge Speciale	6.000
- S.Anna 1° lotto/4° str.	CS	14	Legge Speciale	1.500
- S.Anna 1° lotto/6° str.	CS	8	Legge Speciale	500
- Mazzorbo ex Materna	E	4	Legge Speciale	568
Totale alloggi		41		
Interventi conclusi nel 2006				
- Cannaregio 792/Pr.Unesco	CS	4	Legge speciale	790
- Murano Peep Angeli	E	11	Comune/Cer/Regione	594
- Burano	E	4	Edilizia Sperimentale	
- PRU Bissuola, via Buozzi	T	26	Accordo di Programma	2.840
Totale alloggi		45		

Fonte: elaborazione su dati fonti diverse

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Tab. 61 - Programmi comunali di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi in corso a dicembre 2006

Intervento	Zona	N° alloggi	Programma	Stato avanzamento	Importo*	Consegna/ Previsione
S.Anna 1° lotto/5° str.	CS	18	Legge Speciale	In corso	2.500	2007
Lido/via Doge Beato	E	14	Legge Speciale	In corso	1.678	2007
Totale alloggi		32				

Fonte: Lavori Pubblici, Edilveneziana.

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Il Social Housing

Accanto agli interventi di edilizia residenziale pubblica, sta procedendo il programma per lo sviluppo dell'housing sociale, più specificamente orientato al soddisfacimento di quelle fasce di domanda 'intermedie' attualmente escluse sia dal comparto pubblico (per superamento del reddito) che dal mercato dell'affitto privato (per i livelli, elevatissimi raggiunti dai prezzi di mercato negli anni più recenti).

Si tratta di un progetto che prevede la realizzazione/acquisizione di circa 1.400 alloggi

(la maggior parte dei quali in terraferma) da porsi sul mercato a prezzi 'calmierati', presumibilmente inferiori di circa il 30-40% ai canoni di mercato. I primi interventi sui quali è già possibile avanzare delle ipotesi circa i tempi di avvio e di consegna sono quelli indicati nelle tabelle che seguono. Si tratta, per la maggior parte degli alloggi coinvolti nel programma, di 'acquisti chiavi in mano' a prezzi convenzionati da parte dell'Amministrazione comunale, secondo quanto previsto dalle convenzioni stipulate con gli operatori privati.

Per quanto riguarda l'area lagunare gli interventi già definiti sono tutti localizzati al Lido e a Pellestrina, all'interno del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (Piruea): si tratta di circa 60-70 alloggi, tutti vincolati al social housing per giovani coppie, suddivisi in cinque lotti, di cui il primo che dovrebbe essere terminato, con consegna prevista per l'inizio del 2007, è quello in via Droma agli Alberoni. Altri 260 alloggi circa, suddivisi in cinque diversi interventi, sono invece quelli che interessano la terraferma. Tra questi i più consistenti sono quelli alla Gazzera in via Mattuglie, con un centinaio di alloggi previsti, il cui progetto è già stato deliberato in consiglio comunale, e quello, con 80 alloggi previsti, relativo al Peep di Favaro – Ca' Alverà, per il quale però, a fine 2006, non era ancora stato deliberato il finanziamento necessario per la sua realizzazione (9 milioni di euro). Una parte del programma di housing sociale è affidata all'IVE (Immobiliare Veneziana), con un progetto da 100 milioni di euro per quasi 900 alloggi¹³, che prevede il coinvolgimento di operatori privati per la realizzazione degli alloggi – in quattro aree di proprietà di IVE – che sono in parte destinati alla vendita e in parte (la quota maggiore) all'affitto a canone concordato. La stessa IVE diventerà gestore degli alloggi in affitto.

Le quattro aree interessate dal progetto sono quelle di via Pertini, via Asseggiano, via Vallenari e via Ca' D'oro: la prima ha già un piano particolareggiato approvato di edilizia

convenzionata ed è quella per la quale, entro l'anno in corso, dovrebbe essere pubblicato il primo bando per l'appalto dei lavori; la seconda ha un piano di lottizzazione all'esame della Giunta; le ultime due, invece, non hanno ancora nessun piano.

Altri interventi previsti, che rientrano nell'articolato programma di housing sociale, riguardano alcune aree del centro storico ed estuario. Specificamente si tratta delle aree Italgas a Santa Marta, degli ex cantieri Actv a S. Elena, dell'ex ospedale Umberto I e dell'ex caserma Manin a Cannaregio, delle Conterie a Murano: da queste cinque aree dovrebbero uscire fra i 350 e i 400 alloggi, da destinare prevalentemente a canone moderato alle famiglie del 'ceto medio'.

Ricordiamo infine che a marzo 2007 è stato firmato un accordo di programma con il Ministero delle Infrastrutture che prevede un cofinanziamento al 50% fra Stato e Comune dell'importo di quasi 6,5 milioni di euro che consentirà il recupero – nell'arco di tre anni – di 54 alloggi (di cui 32 in centro storico, 14 tra Murano e Burano, 8 in terraferma) di proprietà comunale, attualmente in stato di forte degrado e bisognosi pertanto di interventi finanziariamente ingenti, e che vanno pertanto considerati alla stregua di nuove acquisizioni.

¹³ Questo è il numero minimo di alloggi previsti. In realtà il master plan tecnico-economico del progetto non è stato ancora definito per una serie di variabili, tra le quali appunto il numero di alloggi che si dovranno realizzare. La forbice oscilla tra i 900 e i 1.150 alloggi.

Tab. 62 - Programma di Social Housing: primi interventi previsti nell'area del Lido

	Numero alloggi	Previsione consegna
Piruea 1 (ex Scuola La Fontaine+Alberoni)*	35/40 alloggi	1° sem. 2008
Piruea 2 (Ca' Bianca)*	18/20 alloggi	1° sem.2009
Piruea Pellestrina (cantiere Schiavon)*	8/10 alloggi	

Fonte: Urbanistica, Lavori Pubblici

* Acquisito chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

Tab. 63 - Programma di Social Housing: primi interventi previsti in terraferma

	Numero alloggi	Previsione consegna
Accordo di Programma Gazzera-Marzenego*	15/18 alloggi	2008
Peep Chirignago**	14	2008
Peep Favaro - Ca' Alverà***	80	2009
Gazzera - via Mattuglie	100	
Favaro - Via Gobbi	80	

Fonte: Urbanistica, Lavori Pubblici

* Acquisito chiavi in mano, ai sensi della L.R.42/1999, cofinanziato al 50% dalla Regione Veneto

** Acquisito chiavi in mano ai sensi delle convenzioni stipulate con i privati

*** Intervento diretto, con progetto definitivo approvato, previsione 12 mesi per la progettazione esecutiva e l'affidamento lavori

Tab. 64 - Piano di edilizia residenziale in corso di definizione da parte di Immobiliare Veneziana

Aree	Numero alloggi	Costi (in migliaia di euro)
Asseggiano	181	21.256
Ca' D'oro	216	24.184
Pertini	167	17.581
Vallenari	327	37.329
Totale	891	100.350

Fonte: Immobiliare Veneziana

I programmi Ater

Nel corso del 2006 non è giunto a conclusione nessun intervento di edilizia residenziale pubblica – ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria - da parte dell'Ater.

A fine 2006 risultano pertanto in corso o in programma tutti gli interventi che erano stati riportati nel precedente Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa. Sono interventi che interessano, complessivamente, 359 alloggi (di cui 62 alla Giudecca, 10 a Murano e 287 in terraferma), per un impegno finanziario che supera i 45 milioni di euro.

L'intervento più significativo alla Giudecca è quello relativo all'area di Campo Marte¹⁴. Attualmente sono in corso i lavori sui due edifici progettati da Alvaro Siza, dei quali il primo composto da 32 alloggi (consegna prevista a fine 2007) e il secondo da 19 alloggi (consegna prevista nel 2009). L'edificio di Raphael Moneo (18/24 alloggi) risulta per il momento in programma.

Per quanto riguarda la terraferma, l'intervento di maggior rilievo è quello relativo al Contratto di Quartiere 2 Mestre/Altobello: ad esso si riferiscono tutti gli interventi di via Bissolati e di

Mestre richiamati in tabella, per un totale di circa 150 alloggi. Si tratta di un intervento innovativo, caratterizzato da interventi di riqualificazione urbana, di recupero edilizio e di nuova costruzione, condotto con la guida dell'operatore pubblico e con il contributo attivo di un apposito Comitato di Quartiere¹⁵.

Di notevole importanza anche il progetto relativo all'area Peep di Gazzera, su aree cedute a titolo gratuito dall'Amministrazione comunale: qui attraverso tre successive *tranches* di intervento si prevede la realizzazione di 135 alloggi, per una spesa complessiva di oltre 12 milioni di euro (buona parte dei quali già finanziati).

Fra gli interventi in corso e in programma vanno inoltre ricordati quello a Murano nell'area delle Conterie (10 alloggi con consegna prevista nel 2009), e l'intervento di manutenzione straordinaria su alloggi di risulta nella zona di S.Eufemia alla Giudecca (10 alloggi con consegna prevista nel 2007).

¹⁴ Per i dettagli dell'intervento si rimanda al X Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

¹⁵ Un articolo di Pierangelo Bertoli, del Servizio "Sviluppo di Comunità", relativo al Contratto di Quartiere di Altobello, è stato pubblicato nella sezione "Interventi" del X Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa.

Tab. 65 - Programmi Ater di Edilizia Residenziale Pubblica: interventi in corso e in programma a dicembre 2006

Intervento	Zona	N° alloggi	Tipo intervento	Tipologia alloggi	Programma/Finanziam.	Stato avanzamento	Importo*	Consegna/Previs.
Campo Marte	CS	32	Ristrutt. urbanist.	Erp	Dgr4670/96 Dgr4423/03	In corso	4.400	2007
Campo Marte	CS	19	Ristrutt. urbanist.	Erp	Dgr4083/02 Dgr4423/03	Progettazione esecutiva	3.500	2009
Murano Conterie	E	10	Recupero	Erp	L560/93 Dgr4423/03	Ripr. lavori dopo bonifica terreni	2.632	2009
Altobello/via Bissolati	T	30	Nuova costr.	Convenz.	Fondi Ater	Progettazione esecutiva	3.500	2009
Altobello/via Bissolati	T	30	Nuova costr.	Erp	L94/82 + fondi Ater	Progettazione esecutiva	3.857	2009
Altobello/via Bissolati	T	20	Nuova costr.	Erp	L.179/92 Dgr 1053/06	Progettazione esecutiva	1.880	2009
Mestre/Campo dei Sassi	T	52	Recupero	Erp	L560/93 + Finanz. Stat./Ater	Approvaz. prog. escut.	7.958	2009
Mestre/Tettoie Da Re	T	7	Ristrutt.	Convenz.	Fondi Ater	Approvaz. prog. escut.	1.938	2009
Mestre/via Fornace	T	13	Ristrutt.	Calmier.	Finanz.Stat.	Approvaz. prog. escut.	2.601	2009
Giudecca/ S. Eufemia	CS	11	Recupero	Erp	Pcr74/2002	Lavori eseguiti 80%	582	2007
Peep Gazzera v.Brendole 1°	T	35	Nuova costr.	Erp	L.513/77 - Dgr 324/05	Incarico progettista	2.029	2010
Peep Gazzera v.Brendole 2°	T	30	Nuova costr.	Erp	L.R.11/01	Inizio lavori 2007	3.500	2010
Peep Gazzera Asseggiano	T	70	Nuova costr.	Erp	1/01 + Fondi Ater	Inizio lavori 2008	6.800	2010

Fonte: Ater di Venezia

* Importi indicativi dei lavori, in migliaia di euro

Nuove assegnazioni di alloggi pubblici

Nel corso del 2006 le nuove assegnazioni di alloggi pubblici¹⁶ (sia su alloggi comunali che su alloggi Ater) sono state, complessivamente, 211. Si tratta di uno dei risultati migliori degli ultimi cinque anni, se si eccettuano le 240 assegnazioni registrate nel 2003.

Oltre il 93% delle assegnazioni si riferiscono a casi di emergenza: il 60,7% per sfratti (con una leggera prevalenza nel centro storico ed estuario) – a conferma che questo tipo di emergenza continua ad esercitare una forte pressione sul comparto pubblico – e il 33,2% per altre emergenze e casi sociali (in questo caso è la terraferma, con il 37,4%, che presenta il valore percentuale più elevato). Solo il 4,3% delle assegnazioni fanno riferimento alla graduatoria ERP mentre l'1,9% riguardano il bando speciale per gli occupanti senza titolo.

I dati confermano ancora una volta la complessità e la peculiarità della questione abitativa veneziana, che assume connotazioni diverse nelle due zone del territorio comunale: preminenza del problema sfratti in generale, con estrema rilevanza nel centro storico veneziano (non solo nei confronti delle fasce sociali più disagiate); peso crescente delle problematiche legate all'esclusione sociale in terraferma. Si tratta di tipologie di 'emergenza' che, da un lato, richiedono una risposta pronta da parte

dell'Amministrazione, dall'altro comportano una 'penalizzazione' della modalità di assegnazione secondo la graduatoria ERP.

Il numero complessivo delle assegnazioni si distribuisce quasi equamente fra l'area lagunare e la terraferma. Variano invece in maniera abbastanza consistente, tra le diverse zone del comune, le percentuali di assegnazioni in relazione all'Ente proprietario: nel centro storico e nell'estuario le assegnazioni su alloggi Ater sono quasi il 36%, mentre in terraferma la percentuale di assegnazioni su questo tipo di alloggi scende al 14%.

Tenendo presente che le assegnazioni su alloggi comunali, nel corso del 2006, sono state 159 e che, nello stesso periodo, si sono resi disponibili 156 alloggi – di cui 45 di nuova realizzazione, provenienti dai Programmi di edilizia residenziale, e 111 da rimesse a reddito – risulta che le assegnazioni su alloggi comunali si sono realizzate per il 71% su alloggi di risulta e per il 29% su alloggi di nuova realizzazione.

¹⁶ Il riferimento è alle nuove assegnazioni, che non comprendono, dunque, né i trasferimenti, né la mobilità, né i cambi consensuali.

Tab. 66 - Assegnazioni di alloggi pubblici (comunali e Ater). Anni 2001-2006

	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
	v.a.	%										
Centro storico ed estuario	69	41,8	55	35,2	126	52,5	87	55,4	102	58,3	104	49,29
Terraferma	96	58,2	101	64,8	114	47,5	70	44,6	73	41,7	107	50,71
Totale comune	165	100,0	156	100,0	240	100,0	157	100,0	175	100,0	211	100,0

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

Tab. 67 - Assegnazioni* di alloggi pubblici (comune e Ater) per tipologia di assegnazione. Anno 2006

	Centro storico ed estuario		Terraferma		Totale comune	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Graduatoria	9	8,7	0	0	9	4,3
Bandi Speciali Ost**	1	1,0	3	2,8	4	1,9
Sfratti	64	61,5	64	59,8	128	60,7
Emergenze e casi sociali	30	28,8	40	37,4	70	33,2
Totale nuove assegnazioni	104	100,0	107	100,0	211	100,0

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** Bandi Speciali Occupanti Senza Titolo

Tab. 68 - Assegnazioni* di alloggi pubblici per tipologie di assegnazione. Anni 2001-2006 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Centro storico ed estuario						
- Graduatoria	15,9	25,9	54,0	18,4	13,7	8,7
- Emergenze**	71,0	57,4	29,3	73,5	86,3	91,3
- Canone libero	13,0	16,7	16,7	8,1	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	-	-	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Terraferma						
- Graduatoria	42,7	64,9	63,2	41,4	6,8	-
- Emergenze**	57,3	28,7	34,2	58,5	93,1	100,0
- Canone libero	-	-	-	-	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	6,4	2,6	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale comune						
- Graduatoria	31,5	50,6	58,3	28,7	10,9	4,3
- Emergenze**	63,0	44,9	31,7	66,9	89,1	95,7
- Canone libero	5,5	4,5	8,7	4,5	-	-
- Riserva forze dell'ordine	-	-	1,2	-	-	-
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

* Il riferimento è al complesso degli alloggi Ater e comunali (Erp e di esclusiva proprietà comunale)

** In questa categoria sono comprese tutte le assegnazioni per emergenza (sfratti, casi sociali, altre emergenze e Bandi Ost)

Tab. 69 - Assegnazioni di alloggi pubblici per proprietà dell'alloggio. Anni 2001-2006 (valori percentuali)

Zona/Tipologie di assegnazione	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Centro storico ed estuario						
- Alloggi Ater	33,3	31,0	57,9	11,5	11,8	35,6
- Alloggi comunali	66,7	69,0	42,1	88,5	88,2	64,4
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Terraferma						
- Alloggi Ater	18,7	32,7	72,8	61,4	50,7	14,0
- Alloggi comunali	81,3	67,3	27,2	38,6	49,3	86,0
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale comune						
- Alloggi Ater	24,8	32,1	65,0	33,8	28,0	24,6
- Alloggi comunali	75,2	67,9	35,0	66,2	72,0	75,4
Totale assegnazioni	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione su dati Politiche della Residenza

3.2.2. I contributi all'affitto

I contributi all'affitto attivi nel comune di Venezia 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.

I contributi comunali

Per quanto riguarda i contributi comunali, nel corso del 2006 vi è stato un aumento delle utenze nel corso dei primi sei mesi, fino al

massimo di 369 raggiunto nel secondo trimestre, seguito da un decremento che ha portato il numero di utenze attive, a fine 2006, a quota 326, con una diminuzione in valori percentuali, nel corso dell'anno, del 7,9%.

In particolare il calo delle utenze ha interessato solo il quartiere di Mestre centro (dove le famiglie beneficiarie del contributo sono passate dalle 196 del 2005 alle 139 del 2006), mentre gli altri quartieri non hanno registrato variazioni significative, eccetto il quartiere di Favaro Veneto, in cui le utenze sono più che raddoppiate (da 9 a 20).

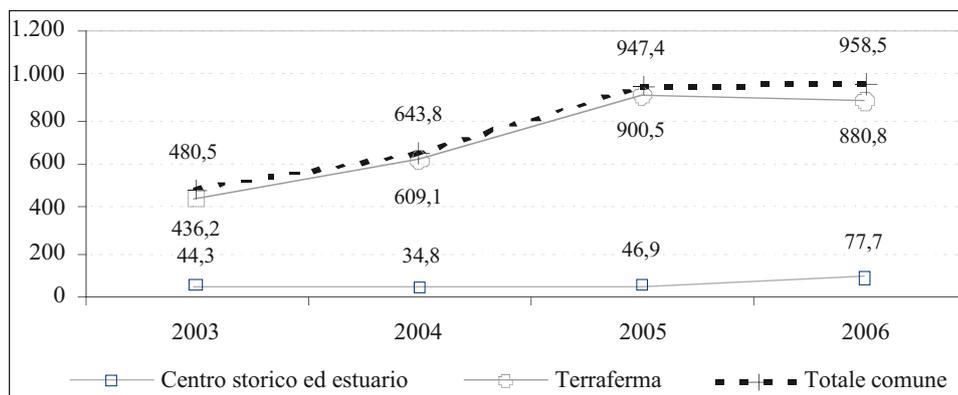
La distribuzione dei contributi per zone del territorio comunale rimane comunque concentrata per il 92% in terraferma. Marginale, anche se in aumento, rimane il peso della città storica, sia come numero di utenze sia come importo erogato. Durante il 2006 i contributi mensili complessivamente erogati sono stati 4.279 e hanno interessato 425 famiglie, per un importo complessivo di quasi 960 mila euro.

Tab. 70 - Contributi comunali: utenze e importi erogati* nel periodo gennaio-dicembre 2006

	Utenze		Totale utenze nell'anno	Importo*
	al 31.12.2005	al 31.12.2006		
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	8	12	13	33.890
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	12	12	14	36.241
Lido	0	0	0	0
S.Pietro in Volta-Pellestrina	0	0	0	0
Murano-S.Erasmo	3	4	4	6.768
Burano-Mazzorbo-Torcello	3	2	2	797
Favaro	9	20	20	50.096
Carpenedo-Bissuola	65	72	88	204.761
Mestre Centro	196	139	221	459.091
Zelarino-Cipressina-Trivignano	27	31	37	84.375
Chirignago-Gazzera	4	6	7	16.442
Marghera	27	28	19	66.067
Municipalità Venezia-Murano-Burano	26	30	33	77.696
Municipalità Lido-Pellestrina	0	0	0	0
Municipalità Favaro-Veneto	9	20	20	50.096
Municipalità Mestre-Carpenedo	261	211	309	663.852
Municipalità Chirignago-Zelarino	31	37	44	100.817
Municipalità Marghera	27	28	19	66.067
Centro Storico	20	24	27	70.131
Estuario	6	6	6	7.565
Terraferma	328	296	392	880.832
Totale comune	354	326	425	958.529

Fonte: Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in euro, arrotondati all'unità, erogati nel primo semestre 2006

Graf. 8 – Contributi comunali all'affitto. Importi erogati*. Anni 2003-2006

Fonte: elaborazione su dati Ufficio Emergenze e Contributi

* Importi in migliaia di euro

I contributi L.431/98

Per quanto riguarda i contributi L.431/98, il bando 2006 (chiusosi a febbraio 2007 e che fa riferimento ai canoni d'affitto pagati nel 2005) ha visto la presentazione di 2.224 domande. Di queste, 1.534 risultano finanziabili¹⁷, mentre 690 sono quelle escluse¹⁸. Il fabbisogno finanziario per l'erogazione dei contributi a tutte le domande regolari è di circa 3,2 milioni di euro. Lo stanziamento proveniente dal Fondo sociale per l'affitto e dalla integrazione della Regione Veneto è di oltre due milioni di euro. L'integrazione comunale necessario per coprire il fabbisogno complessivo è pertanto pari a 1,15 milioni di euro¹⁹.

¹⁷ L'ultimo bando, oltre agli usuali motivi di esclusione prevedeva l'esclusione anche delle domande 'incongrue' ossia con rapporto canone/reddito inferiore al 12% o superiore al 70%, a meno che, nel secondo caso, il richiedente fosse da considerarsi "caso sociale" conosciuto e tutelato sulla base dei criteri previsti dalle normative comunali. Le domande escluse sono state 435; quelle incongrue 648; di queste 393 sono state segnalate come casi sociali e quindi riammesse in graduatoria.

¹⁸ I motivi di esclusione sono, come previsto dalla normativa regionale: a) domande incongrue; b) contributo minore di € 200; c) canone superiore al 200% del canone medio comunale; d) canone integrato minore del canone sostenibile; e) incidenza del canone sul reddito inferiore al 12%; f) superficie maggiore di quella prevista dalla DGR n. 1161 del 24 aprile 2007; g) ISEEfsa superiore al limite previsto dalla DGR; h) categoria catastale non prevista dalla DGR.

¹⁹ Dato provvisorio. La quota di compartecipazione del Comune sarà definitiva solo quando sarà accertato l'esito degli eventuali ricorsi.

Non sono ancora disponibili i dati sulla distribuzione territoriale delle domande di contributo che, comunque, non dovrebbe discostarsi di molto da quella dei bandi precedenti, che aveva visto circa il 70% delle domande provenire dalla terraferma. Possiamo quindi prevedere che, delle quasi 1900 famiglie interessate a uno dei due tipi di contributo all'affitto, circa i tre quarti risiedono in terraferma. Se consideriamo, oltre a questo, il fatto che in terraferma si concentra la maggior parte degli sfratti per morosità e che, sempre in terraferma, sia molto bassa la quota di sfratti

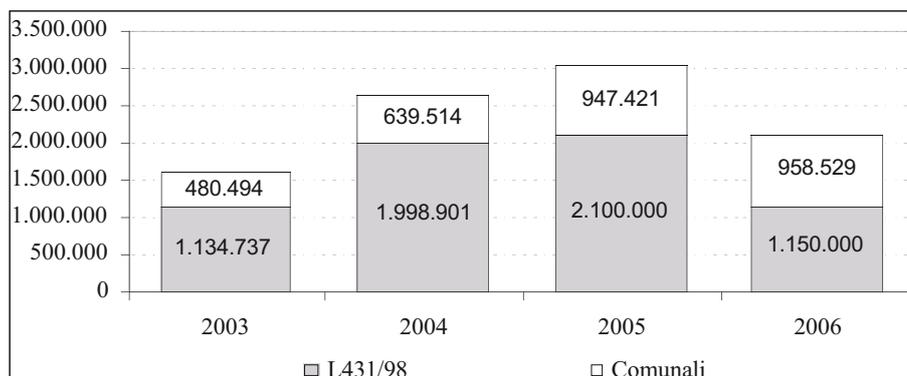
assistiti dall'Amministrazione comunale, possiamo inferire che, nel comune di Venezia, esistono due mercati privati delle locazioni nettamente distinti: quello della città storica, in cui riescono a stare – a causa dei canoni di locazione elevati – solo soggetti con buona capacità economica (mentre gli altri soggetti o trovano assistenza da parte del settore pubblico o sono costretti ad emigrare); quello della terraferma, certamente più dinamico e accessibile, ma nel quale la permanenza sta diventando sempre più 'difficile' per un numero crescente di famiglie.

Tab. 71 - Bandi L.431/98

Anno di pubblicazione del bando	Anno di riferimento	N. Bando	Domande presentate	Domande ammesse e finanziate	Contributo nazionale e regionale	Contributo comunale*	Totale contributo
2000	1999	1	1.395	835			1.392.368
2001 maggio	2000	2	1.048	973			2.020.142
2001 novembre	2001	3	1.254	1195	1.381.000	830.000	2.211.000
2002 dic	2002	4	2.035	1551	1.800.605	1.134.737	2.935.342
2004 mag	2003	5	2.267	1861	1.885.732	1.998.901	3.884.634
2005	2004	6	2.295	1824	1.885.190	2.100.000	3.985.190
2007	2005	7	2.224	1534***	2.057.616	1150000**	3.207.616

Fonte: elaborazione su dati Istituzione Abitare Venezia

Graf. 9 – Stanziamenti comunali per i contributi all'affitto comunali e L.431/98. Anni 2003-2006



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

I bandi per l'acquisto della prima casa in terraferma ancora aperti sono attualmente due, relativi rispettivamente agli anni 2002 e 2003 (dal 2004 in poi il bando per l'acquisto della prima casa in terraferma non è stato emanato). Per quanto riguarda il bando 2002, i contributi erogati al 31 dicembre 2006 erano 89 dei 96 previsti (nel corso del 2006 non è stato erogato nessun nuovo contributo riferito a questo bando), suddivisi in quattro graduatorie: per le giovani coppie (36 contributi erogati); per gli sfrattati (5 contributi erogati), per i single (36 contributi

erogati), ed infine quella relativa a tutti gli altri nuclei familiari (con 12 contributi erogati). Anche per il bando 2003 sono previsti 96 contributi (di 25.800 euro ciascuno) per un importo complessivo di 2.476.800 euro, suddivisi nelle stesse quattro graduatorie²⁰. Nel corso dell'anno sono stati erogati 9 contributi, facendo salire a 90 il numero complessivo dei contributi già spesi.

²⁰ I redditi dei nuclei familiari (per tutte le graduatorie) dovevano essere compresi tra € 20.403,30 e € 39.251,00.

Tab. 72 - Contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma. Bandi 2001-2003

Anno bando	Stanziamiento (in euro)	N. contrib. finanziabili	Domande idonee	Contributi erogati				Totale contributi erogati
				Giovani coppie	Sfrattati	Single	Altri nuclei	
2001	2.500.000	100	561	95	5	categorie non previste		100
2002	2.500.000	96	673	36	5	36	12	89
2003	2.500.000	96	500	46	4	27	13	90

Fonte: Ufficio Emergenze Sociali e Contributi

3.2.4. I contributi della Legge Speciale per l'acquisto della prima casa in centro storico

Come già evidenziato nel precedente Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa, l'ultimo bando per l'assegnazione dei contributi per l'acquisto della prima casa in centro storico ed estuario è

quello pubblicato nel corso del 2003 e chiusosi nel 2004 (analizzato nel IX Rapporto Annuale dell'Osservatorio Casa). Da allora il mancato rifinanziamento della Legge Speciale non ha consentito la pubblicazione di nuovi bandi. Presentiamo quindi solo la tabella con gli aggiornamenti delle domande finanziate nel corso del 2006 e degli importi erogati.

Tab. 73 - Bandi Legge Speciale 1992-2003/4 per l'acquisto della prima casa*

Bando**		Domande presentate	Domande		Finanziamento	Importo erogato
			ammesse in graduatoria	Domande finanziate		
anno 1992		2.294	n.d.	131	2.643.353	2.643.353
anno 1995/6	fascia A	810	735	72	1.807.599	1.776.555
	fascia B	1.145	1018	73	1.807.599	1.732.810
anno 1997	fascia A	280	277	147	5.210.280	5.210.280
	fascia B	259	259	130	4.612.638	4.555.504
anno 1998	fascia A	566	521	77	3.098.741	3.041.645
	fascia B	839	718	53	2.065.828	1.942.176
anno 99/00	fascia A	396	366	202	7.230.397	7.221.617
	fascia B	472	395	80	3.098.741	2.989.869
anno 2001	fascia A	407	355	85	3.615.198	3.260.985
	fascia B	505	396	19	1.032.914	760.719
anno 2002	fascia A	326	294	73	4.000.000	3.432.941
	fascia B	330	282	18	1.164.569	883.078
anno 2003/4	fascia A	273	256	71	4.500.000	3.682.000
	fascia B	241	223	15	1.284.317	767.500
Totale		9.143	6.095	1.246	47.172.175	43.901.033

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

* Dati aggiornati al 31-03-2006

** I bandi degli anni 1992-1997 sono chiusi. Le graduatorie degli altri bandi sono ancora attive

3.2.5. I contributi della Legge Speciale per il recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico

Il 17° bando per gli interventi di restauro e risanamento conservativo del patrimonio immobiliare privato, chiusosi a febbraio 2006, è stato finanziato con uno stanziamento di quasi 17,2 milioni di euro²¹ (inferiore di quasi il 9% rispetto allo stanziamento del bando precedente), suddivisi in contributi in conto capitale²² (13,1 milioni per i privati e 1,6 milioni per gli enti), contributi in conto interessi²³ (2 milioni) e contributi per ascensori e servoscala (500 mila euro).

Le domande presentate da parte di privati per i contributi in conto capitale sono state 619 (per complessive 2.124 unità immobiliari) con un

²¹ Non essendo stato previsto, in sede di Finanziaria, un capitolo di spesa – all'interno del Fondo della Legge Speciale per Venezia – per questo tipo di contributi, tutto lo stanziamento deriva dal recupero di contributi non utilizzati dai Bandi precedenti.

²² Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici la cui vetustà sia di almeno 30 anni (ad esclusione delle unità immobiliari utilizzate e/o destinate come strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere) relativi a: 1. strutture portanti delle unità edilizie, compreso il ripristino delle murature portanti anche sommerse, ove degradate e pericolanti; 2. intonaci esterni e i rivestimenti nonché le opere necessarie ad evitare la risalita dell'umidità lungo le murature; 3. manti di copertura, nonché le sottostanti strutture, se degradate, e le sovrastrutture; 4. vani scale; 5. le altre parti comuni delle unità edilizie.

²³ Per interventi di manutenzione, restauro e risanamento su edifici la cui vetustà sia almeno di 30 anni e che non siano destinate a strutture ricettive alberghiere e/o extralberghiere relativi alle singole unità immobiliari.

incremento di quasi il 20% rispetto alle domande presentate al Bando precedente; di queste 68 sono state escluse. Le domande effettivamente finanziabili sono 112 (con un indice di soddisfazione²⁴ pari al 18%) per un importo medio di circa 117 mila euro.

Le domande presentate da enti, sempre per contributi in conto capitale, sono state 31 (per complessive 223 unità immobiliari) – 6 in meno rispetto all'anno precedente – di cui 2 sono state escluse. Lo stanziamento consente il finanziamento di 9 domande, alle quali spettano in media 178 mila euro. Il tasso di soddisfazione è, in questo caso, del 29%.

Le domande per contributi in conto interessi sono state 115 (delle quali 4 sono state escluse) mentre quelle effettivamente finanziabili sono 46. In questo caso il tasso di soddisfazione è del 40%. Il contributo medio per domanda è di circa 43 mila euro.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale delle domande, notiamo che quelle di interventi in conto capitale di parte privata provengono per il 57% dal centro storico, per il 30,3% dal Lido e Pellestrina, per il 12,5% dalle isole di Murano e Burano; la distribuzione delle domande in conto interessi in queste tre zone ha invece registrato i

seguenti valori: 56,5%, 32,6% e 11,8%. Tutte le domande degli enti riguardano invece edifici del centro storico, e specificamente dell'ex Quartiere di San Marco-Castello-S. Elena-Cannaregio.

Gli interventi di recupero finanziati in conto capitale riguardano per circa il 17% alloggi vuoti (rispettivamente il 16,2% ed il 23,3% per privati ed enti), mentre la percentuale sale al 76% per gli interventi in conto interessi.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili, infine, il 13% dei privati e il 100% degli enti che hanno richiesto il finanziamento in conto capitale hanno dichiarato di destinare gli alloggi alla locazione. La percentuale scende invece al 26% per le richieste di finanziamento in conto interessi.

Con il 17° bando sono stati finanziati, con uno stanziamento aggiuntivo di 500 mila euro, anche interventi su ascensori e servoscala. Per quest'ultima categoria di contributi sono state presentate 39 richieste (più 1 esclusa), di cui 20 sono quelle finanziabili.

²⁴ Calcolato come rapporto tra domande finanziabili e domande ammesse in graduatoria.

Tab. 74 – Bandi Legge Speciale per il recupero degli immobili: stanziamenti impegnati e numero interventi finanziati

Bando	Anno	Stanziamento*			Pratiche finanziate**		
		Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori	Conto capitale	Conto interessi	Servoscala/ascensori
1° e 2°	1985/87	8.792	848		301	58	
3°	1989	5.036	818		134	50	
4°	1990	2.965	623		94	38	
5°	1992	2.730	972		143	38	
6°	1993	5.618	1.118		158	66	
7°	1994	6.543	773		188	46	
8°	1996	11.410	1.321		233 (343)	79 (224)	
9°	1997	6.172	991		168 (249)	56 (156)	
10°	1998	6.677	619		138 (214)	37 (94)	
11°	2000	8.305	909	209	134 (176)	37 (128)	10 (21)
12°	2001	8.701	682	46	139 (199)	17 (57)	2 (11)
13°	2002	12.887	1.717	490	112 (171)	31 (66)	7 (25)
14°	2003	12.347	1.580	418	101 (159)	12 (55)	6 (15)
15°	2004	9.426	634	73	8 (76)	4 (22)	6 (9)
16°	2005	16.593	1.612	659	19 (192)	2 (38)	5 (24)
17°	2005	14.700	2.000	500	(121)	(46)	(20)
Totale		138.902	17.217	2.395	1.903	520	20

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

* In migliaia di euro

** I bandi effettivamente chiusi sono i primi sette; per gli altri tra parentesi sono riportate le pratiche finanziabili

Tab. 75 - Bando 2006 per il recupero: stanziamenti impegnati per tipologia di contributo

Bando	Anno	Conto Capitale		Conto interessi	Ascensore/servoscala	Totale Contributi
		Privati	Enti			
17	2006	13.100.000	1.600.000	2.000.000	500.000	17.200.000

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 76 - Bando 2006 per il recupero: domande presentate e finanziate per tipologia del contributo

	Conto Capitale				Conto Interessi Unità immobiliari
	Privati		Enti		
	Fabbricati	Unità immobiliari	Fabbricati	Unità immobiliari	
Domande presentate	619	2.124	31	223	115
- di cui escluse	68	-	2	-	4
Domande finanziate	112	393	9	83	46

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 77 - Bando 2006 per il recupero: domande finanziate per tipologia di contributo e quartiere

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
S.Marco-Castello-S.Elena-Cannaregio	37	33,0	9	100,0	14	30,4
Dorsoduro-S.Polo-S.Croce-Giudecca	27	24,1	-	-	12	26,1
Lido-Malamocco	8	7,1	-	-	8	17,4
Pellestrina-S.Pietro in volta	26	23,2	-	-	7	15,2
Murano	4	3,6	-	-	2	4,3
Burano	10	8,9	-	-	3	6,5
Totale comune	112	100,0	9	100,0	46	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 78 - Bando 2006 per il recupero: domande finanziate per tipologia del contributo e utilizzo alloggi

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
Alloggi Vuoti	54	16,2	14	23,3	35	76,1
Alloggi Già Utilizzati	280	83,8	46	76,7	11	23,9
Totale alloggi	334	100,0	60	100,0	46	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale

Tab. 79 - Bando 2006 per il recupero: domande finanziate in conto capitale per destinazione d'uso

	Conto Capitale				Conto Interessi	
	Privati		Enti		v.a.	%
	v.a.	%	v.a.	%		
Locate o da locare	45	13,5	60	100,0	12	26,1
Destinate a residenza	289	86,5	-	-	34	73,9
Totale unità immobiliari	334	100,0	60	100,0	46	100,0

Fonte: Ufficio contributi Legge Speciale