

Cinquant'anni di Legge Speciale per Venezia (1973-2023)

Emergenza residenza: vivere a Venezia

Remi Wacogne
OCIO – Osservatorio Civico sulla casa e la residenza
ocio-venezia.it

- **patrimonio residenziale pubblico**

fino ai primi anni del 2000 assegnati al comune di Venezia circa €700mln per costruzione, risanamento, acquisto di immobili pubblici: questi finanziamenti, quelli stanziati dal Piano decennale per la casa e dai finanziamenti straordinari per fronteggiare l'emergenza sfratti, incrementano il patrimonio abitativo comunale dai 3716 alloggi del 1988 ai 4846 del 2001

- **contributi ai privati per il recupero patrimonio immobiliare: 18 bandi tra il 1985 e il 2008**

- in conto capitale (interventi sull'unità edilizia, tetti, facciate, scale, ecc.) €154mln, 2.275 pratiche finanziate.
- in conto interessi (interventi sull'unità immobiliare) €22,8mln, 597 pratiche finanziate

- **acquisto della prima casa: 8 bandi tra il 1992 e il 2004**

finanziamento stanziato €47,2mln, 1281 richieste finanziate

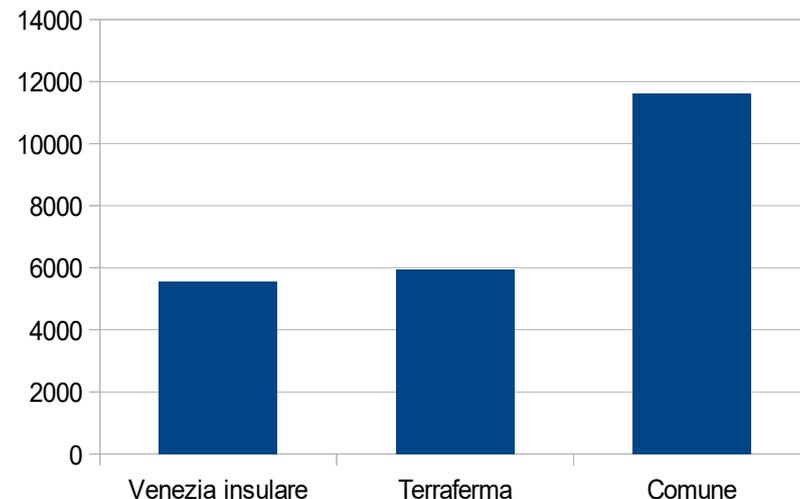
Fonti: *Finanziamenti erogati e fabbisogni previsti*, in 'Breve dizionario della salvaguardia di Venezia e della sua laguna', 'Quaderni di Insula', maggio 2003
'Osservatorio casa del Comune di Venezia' n. 6, 2001 e ss.

Gli anni '80: valorizzazione immobiliare e 'emergenza sfratti'

- esplode l'escursionismo turistico
- si alzano i valori immobiliari, anche per effetto delle operazioni di restauro degli immobili
- parte del patrimonio abitativo trova sostituzione in usi non dichiarati, sia ricettivi (vige ancora il blocco dei posti letto), che per popolazioni temporanee (es. studenti)
- continua ad aumentare anche il patrimonio lasciato vuoto in attesa di rendite migliori (tra l'81 e il '91 raddoppia da 2413 a 4944 alloggi, pari al 14% del patrimonio).

Sfratti emessi per zona territoriale, 1982-1990

Fonte: Coses, Quanti sfratti a Venezia?, in 'Gente Veneta' n. 26, 6 luglio 1991

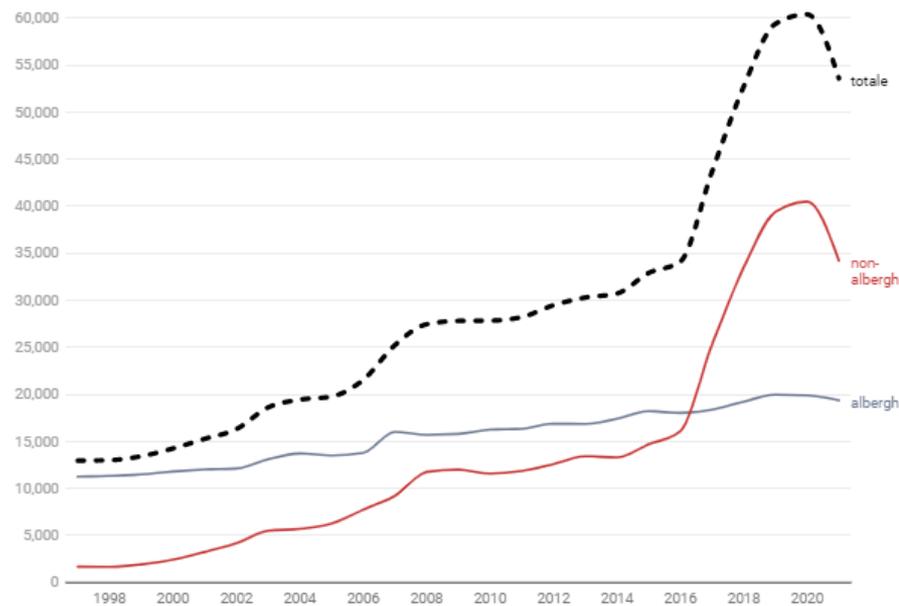


Gli anni '90: disimpegno dello Stato e liberalizzazione degli usi del patrimonio abitativo

- 1990: soppressione della Gescal (Gestione Case lavoratori), nonostante avesse ancora una giacenza di cassa di circa 103 milioni di euro
- Va ad esaurimento il Piano decennale per la casa (L.457/78) e viene meno la certezza di finanziamenti costanti nel tempo
- La Legge 560/1993 consente la vendita agli inquilini di una cospicua parte del patrimonio immobiliare degli IACP al fine di recuperare risorse da utilizzare per interventi di costruzione o manutenzione
- La Regione del Veneto nel 1995 'riordina' gli enti di Edilizia residenziale pubblica, trasformando gli IACP in ATER, aziende pubbliche di natura economica, con il compito di gestire il patrimonio edilizio, anche in assenza di finanziamenti pubblici
- Nuovo “Piano urbanistico per la Città antica” sblocco dei cambi d’uso
- Legislazione regionale: sblocco dei posti letto, aumento consistente della ricettività turistica
- (Giubileo del 2000: trasformazione in turistici degli usi residenziali e terziari)

Crescita esponenziale e incontrollata L'andamento dell'offerta ricettiva, Venezia insulare

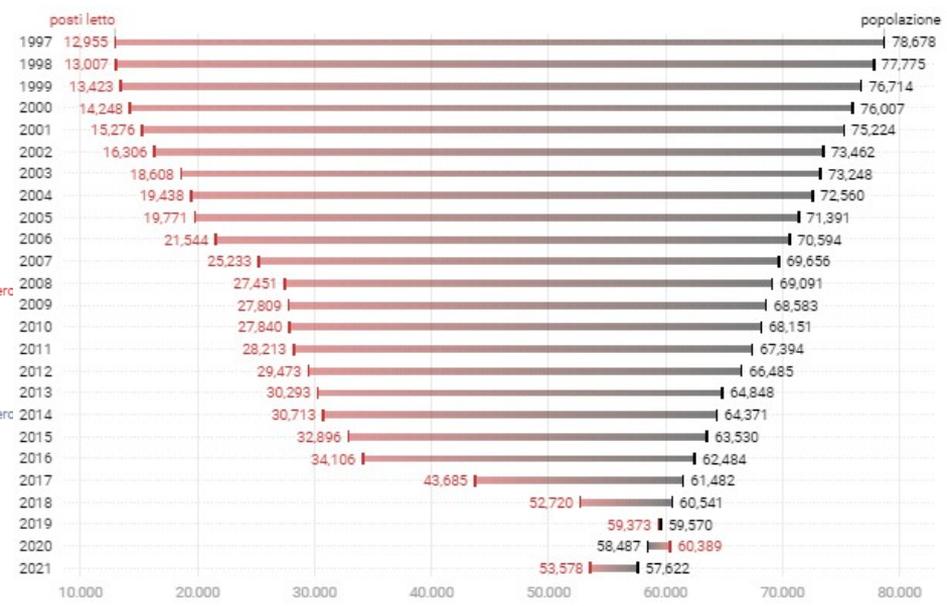
Numero di posti letto nelle strutture ricettive



Source: Elaborazione OCIO su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione Veneto - [Get the data](#) - Created with [Datawrapper](#)

Nel 2020 più posti letto che residenti (Venezia insulare)

Dopo il boom delle locazioni turistiche del 2017 e 2018, ormai il numero di posti letto sul mercato turistico ha praticamente raggiunto il numero di residenti.



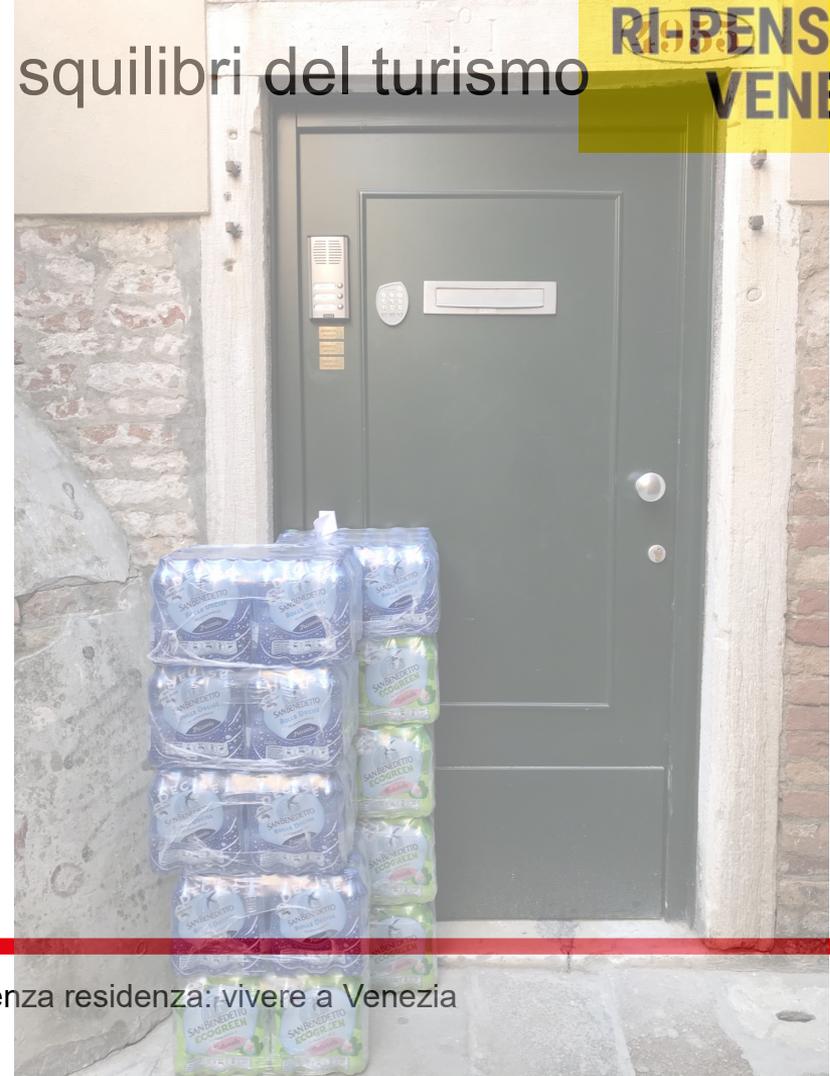
Source: Elaborazione OCIO su dati:
1. Ufficio di Statistica della Regione Veneto (strutture alberghiere e strutture non alberghiere)
2. Comune di Venezia - Servizio Statistica e ricerca su dati Anagrafe comunale (dati popolazione). - [Get the data](#) - Created with [Datawrapper](#)



FONDAZIONE
GIANNI
PELLICANI

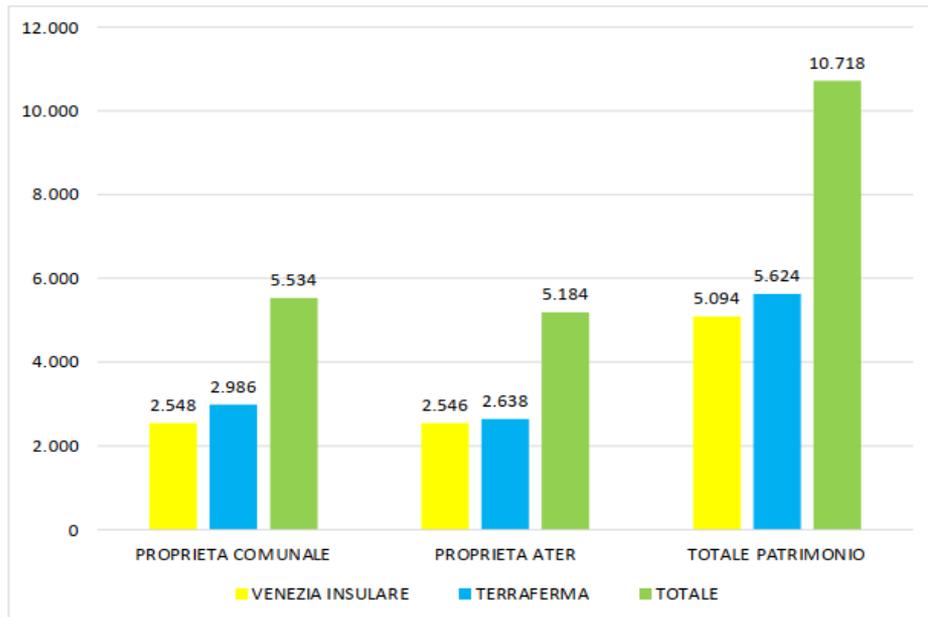
Venezia secolo XXI: gli squilibri del turismo

**RI.PENSARE
VENEZIA**

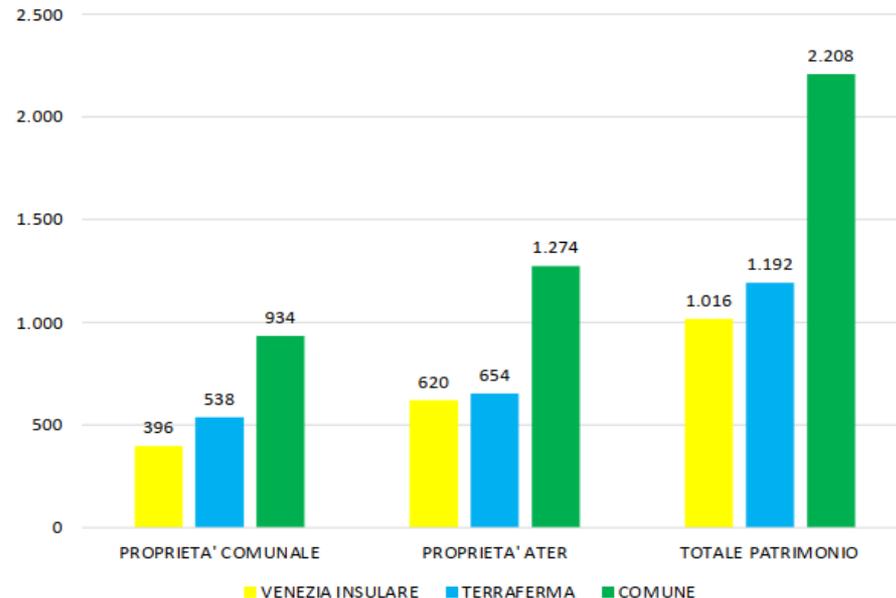


Remi Wacogne, OCIO - Emergenza residenza: vivere a Venezia

Abitazioni pubbliche nel Comune di Venezia, 2021



Le abitazioni pubbliche sfitte, maggio-giugno 2022



Nel patrimonio comunale 3103 alloggi su 5534 sono classificati NON ERP. Nel patrimonio Ater sono 628 su 5184 totali

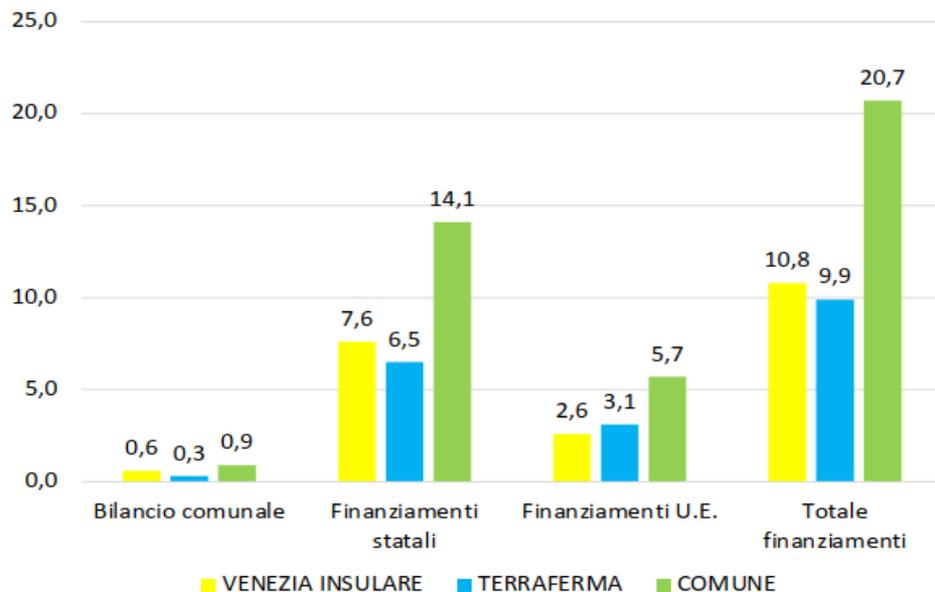
Bando 2019: richiedenti in graduatoria 2.226, 870 nella Ve insulare, 1.356 in Terraferma.

Sulla situazione economica dei richiedenti:

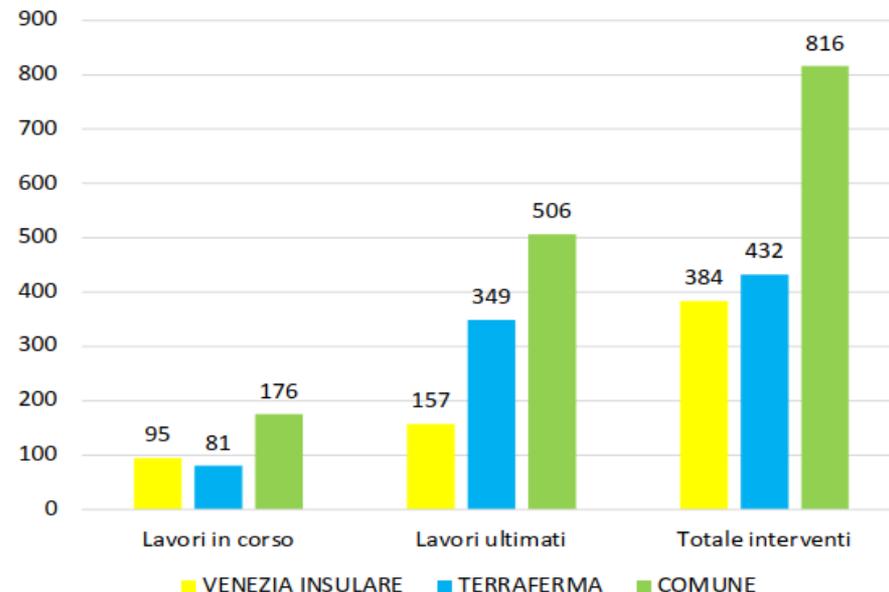
- 870 sono famiglie povere, con un indicatore di ISEE-ERP fino a 6.000 euro annui - sulla condizione abitativa dei richiedenti
- 332 famiglie sono senza casa da almeno 1 anno
- un altro centinaio hanno uno sfratto in esecuzione
- altre 280 famiglie vivono in gravi condizioni di disagio abitativo

Non sappiamo quanti nuclei paghino fitti molto onerosi rispetto al reddito.

Comune di Venezia: finanziamento per interventi di ripristino degli alloggi comunali sfitti, 2015-2021 (milioni di euro)



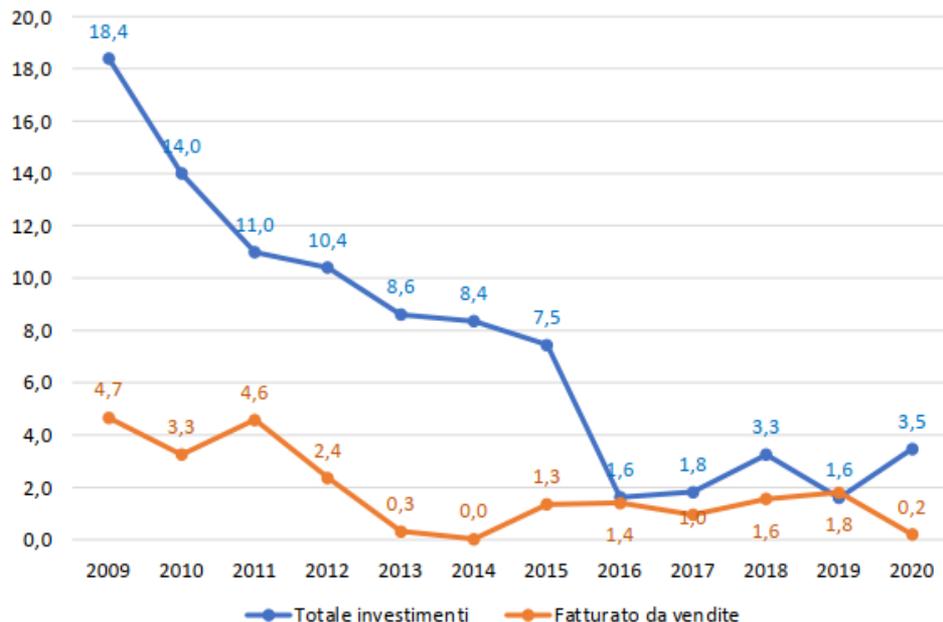
Stato di avanzamento degli interventi di ripristino degli alloggi comunali sfitti, 2015-2021



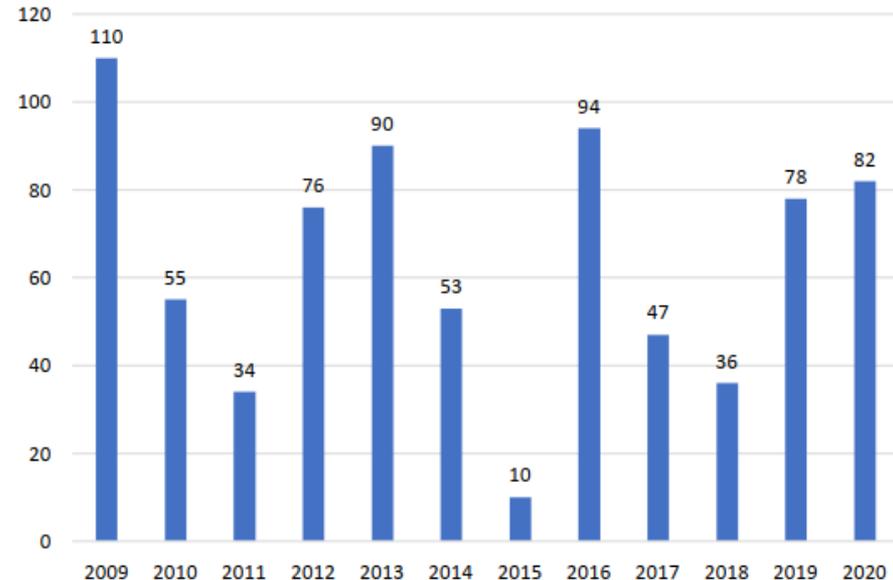
Tra il 2015 e il 2021 Insula ha consegnato mediamente per assegnazioni 72 alloggi annui nel Comune di Venezia

Erp: patrimonio ATER, investimenti e vendite

**Ater Venezia, investimenti e fatturato da vendite
(milioni di euro)**



**Alloggi consegnati da Ater ai comuni della Città
Metropolitana di Venezia per nuove assegnazioni**



Dall'edilizia convenzionata al «social housing»: annunci pubblici e affari privati

- 2000-2005 - la giunta Costa annuncia 1400 nuovi alloggi
- 2010-2014 - la giunta Orsoni annuncia 5000 nuovi alloggi
- 2013 - Ater Venezia annuncia 7500 nuovi alloggi in housing sociale
- 2015 - la giunta Brugnaro parla di 30.000 nuovi residenti grazie alle nuove politiche sulla casa

Quasi tutti questi progetti sono naufragati:

area Scalera e alloggi Stucky (Giudecca), area Ospedaletto (Castello), ex cantieri Actv (Sant'Elena) Caserma Manin, e Area Umberto I (Cannaregio), Area Italgas (Dorsoduro).

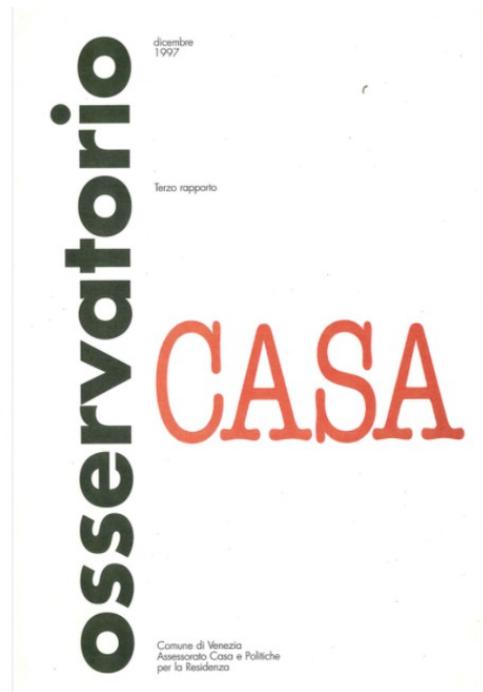
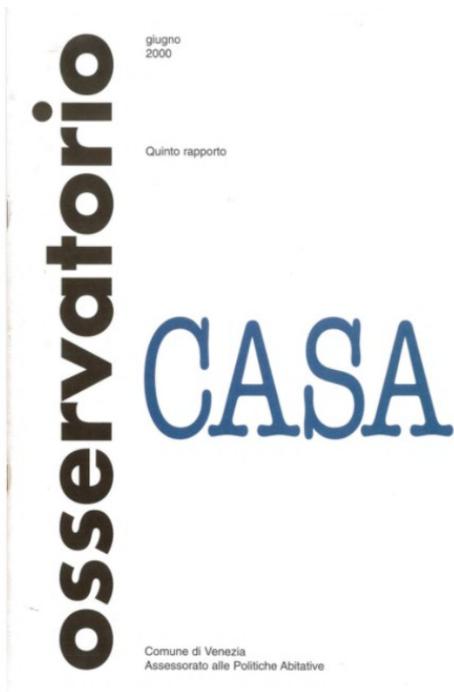
Mentre, tra i pochissimi progetti realizzati: Complesso Opera pia Coletti con 71 alloggi; 'bando social housing 2019' con 57 alloggi, parte del progetto Junghans alla Giudecca e parte del progetto Piruea del Lido. In fase di assegnazione anche gli alloggi delle Conterie di Murano (dopo 12 anni!) - per un totale di poco più di 200 alloggi.

**SMART
LAND**

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

AREE DI TRASFORMAZIONE	
1	San Pietro di Castello (comprensivo complesso caserma Sanguinetti)
2	Ex Gasometro - San Francesco della Vigna
3	Area Scalera / Trevisan
4	Area Ex Umberto I
5	Celestia – ambito arsenale
6	Ligabue ex capannone
7	Giudecca sud
8	Area ex Italgas
9	Area Ospedaletto SS.Giovanni
10	Sacca esistente e area lagunare barenosa
11	Area ex cantieri Actv
12	Area retrostante ex Coletti e cantiere Casaril
13	Isolato in Campo de l'Ospizio
14	Area San Giobbe – ex orto botanico





...alle proposte

- istituire un'Anagrafe degli alloggi inoccupati (come già proposto dall'Osservatorio Casa anni fa, mentre esiste uno strumento simile ad esempio ad Amsterdam);
- incentivare la riconversione delle locazioni turistiche in locazioni residenziali;
- istituire un'Agenzia per l'abitare (come ad esempio MilanoAbitare);
- incentivare ancora i canoni concordati (che prevedono una riduzione delle imposte comunali, compatibilmente con le esigenze di bilancio, come ad esempio a Firenze);
- mettere in atto un Piano di recupero degli alloggi pubblici finanziato sia dal bilancio comunale, sia da fonti nazionali e comunitarie (PNRR, Pon Metro...);
- incrementare l'offerta abitativa pubblica;

...alle proposte

- adottare il regolamento comunale sulle locazioni brevi in attuazione dell'art. 37-bis del d.l. n. 50/2022 (cd. dl Aiuti) e promuovere l'adozione di una legge nazionale (vedi Alta Tensione Abitativa);
- contribuire al risanamento degli immobili finanziati dalla Legge speciale12, ma restringendo rigorosamente i beneficiari ai soli piccoli e piccolissimi proprietari e rafforzando il vincolo sulla destinazione a abitazione principale/locazione residenziale;
- portare a termine i diversi progetti di recupero edilizio/edilizia convenzionata per la residenzialità, naufragati, o solo annunciati e mai avviati.