

40xVenezia

per

comunicato n. 8, p. 1/12
Venezia, 21 maggio 2008

proposta casa 1.0

Il tema della difesa e dello sviluppo della residenza nella città storica è obiettivo primario strategico del movimento 40xVenezia. Contrariamente a quanto ritenuto da più parti, anche istituzionali, l'emergenza abitativa a Venezia è un problema di stretta attualità, oltre ad essere il background sociale di almeno un paio di generazioni di veneziani. La perdita di 100 mila abitanti in 50 anni; 18 mila in meno negli ultimi 18 anni - con una progressione di circa 1000 abitanti per anno, principalmente nella fascia intermedia 18-30 anni - non lascia spazio a dubbi interpretativi. Un esodo che si traduce nel travaglio sociale di un comunità che fatica a progettare il futuro per sé, per le proprie famiglie e i giovani. Venezia oggi è una città fortemente intaccata nel suo tessuto socioeconomico: un processo per il quale non si intravedono rallentamenti o ancor meno inversioni di tendenza.

*Affrontando il tema della residenza ci si è resi conto che il fattore tempo è determinante in una evoluzione di città che - anziché esser tesa alla ricerca di equilibri e al governo degli sviluppi - contrappone la residenza al turismo. Una realtà traducibile oggi con l'equazione: **Venezia ha ogni anno mille abitanti in meno per un milione di turisti in più.***

In quest'ottica è stato elaborato un primo documento "work in progress" che esamina uno dei tanti aspetti che interessano la residenza: l'edilizia convenzionata.

Un lavoro che si pone quale concreta base di partenza per valutazioni che, a partire da un'analisi sul passato, pongano le premesse per iniziative future nel quadro di un più ampio, preciso e complesso lavoro che i 40xVenezia stanno svolgendo per porre la questione residenza al centro dell'azione amministrativa.

Per evitare confusioni logico-semantiche sul tema si rende necessario ribadire che Venezia è un unicum urbanistico difficilmente assimilabile ai centri storici di altre città.

Il fenomeno dell'esodo veneziano è amplificato dall'essere isola della città storica, cui consegue l'impossibilità di compensare la perdita del tessuto sociale

40xVenezia

c/o SpazioEventi
Mondadori
San Marco 1345
30124 Venezia

www.40xvenezia.it

con un incremento di residenti nella periferia, stante i caratteri autonomi e dialettici della terraferma.

Allo stesso modo, per confutare analoghe letture “innovative” del termine “residente” è chiaro che “residenti” sono certamente da considerarsi studenti, professori, lavoratori di medio periodo, mentre non può aver credito il concetto che residenti al medesimo titolo possano essere i pendolari o i tanti che, possedendovi un immobile, si limitino a frequentare Venezia per brevi periodi senza relazioni con il tessuto sociale e produttivo.

Il tema della residenza viene affrontato dai 40xVenezia nel quadro di una più complessiva idea di città che sia in grado di attrarre nuove funzioni e nuovi residenti di ogni classe sociale, in un quadro di rinnovamento e sviluppo e non in una posizione di aprioristica difesa assistenzialista di una quota di residenti.

Riguardo alla metodologia d'approccio al tema casa ci si è ben presto trovati di fronte alla scelta tra lo studio globale e completo della questione nei suoi diversi livelli di scala o il concentrarsi su alcuni temi circoscritti. La scelta è caduta su questa seconda ipotesi nella convinzione che sia urgente esprimere una posizione politica del movimento sul tema casa, sollevando l'attenzione su alcuni progetti di stretta attualità che sono in grado di segnare in modo importante e in tempi rapidi la questione residenza nella città storica.

Obiettivo

L'obiettivo cui mira il presente documento è quello di evidenziare l'assoluta necessità di mettere mano al “tema casa”, questione centrale su cui i 40xVenezia vogliono fondare l'individuazione di una soglia minima di residenti nella città insulare (a nostro avviso già raggiunta), ponendo le basi per un incremento della stessa.

È del tutto evidente come la difesa e lo sviluppo della residenza debba oggi assurgere a tema principe per l'amministrazione comunale, prioritario a qualsiasi altra questione, e da affrontare con attenzione, perseveranza e coraggio.

Stretta tra la bolla speculativa dei mercati e l'apatia amministrativa, la residenza - con il tessuto di servizi e funzioni che ne discendono - va difesa e incentivata in ogni modo, anche perché rappresenta l'argine su cui fondare il permanere e lo svilupparsi di una comunità sociale, normale, completa a Venezia, in questo caso specificamente intesa come città storica e isole.

Un tessuto sociale fondamentale sia quale serbatoio di lavoro e di idee, sia quale società che perpetua e tramanda una cultura e una unicità di vita quotidiana, sia soprattutto quale comunità che pretende il mantenimento

nella città storica dei servizi necessari - dalla sanità alla formazione, dagli impianti sportivi ai luoghi d'intrattenimento – per far rimanere Venezia una città straordinaria qual è, ma non per questo priva della facoltà di godere la normalità del vivere contemporaneo.

È a questa comunità veneziana – storicamente integrata e composta da quei tanti studenti, professionisti, e stranieri che continuano a eleggerla quale luogo di riferimento familiare e sociale – che l'amministrazione comunale deve garantire la possibilità di proiettarsi nel futuro. Una comunità cui dev'essere data la concreta opportunità di veder crescere e lavorare a Venezia i propri figli. Un tessuto sociale forte e rivolto al futuro è anche l'unica vera garanzia su cui fondare una feconda interazione con l'economia turistica che, lasciata a se stessa e senza una resistenza residenziale, porta come si è visto a una incontrastata desertificazione sociale.

I 40xVenezia ritengono che la difesa e lo sviluppo della quota di residenza si fondi sull'utilizzo puntuale e consapevole degli strumenti offerti dalla gestione del patrimonio immobiliare e finanziario oltre a quelli offerti dalla pianificazione urbanistica.

Quest'ultimo aspetto sarà esaminato dal punto di vista degli interventi di edilizia residenziale convenzionata nei casi realizzati, in itinere e nelle prospettive future.

Inquadramento del tema casa

La questione residenza è stata affrontata dai 40xVenezia da un innovativo punto di vista teso a tenere insieme, in una visione complessiva, le diverse prospettive e scale di intervento possibili sul tema.

Riconosciuta quale oggetto preliminare di analisi e di proposta la questione dell'edilizia convenzionata, che sarà di seguito trattata, si accenna sinteticamente a una serie di tematiche su cui si sta lavorando per definire l'intero quadro e le sinergiche strategie attuabili per ottenere i predetti obiettivi. Tra le tematiche considerate oggetto di un work in progress segnaliamo:

Incentivi al privato che affitta ai residenti

Vanno elaborate strategie che incentivino i piccoli proprietari a concedere in locazione i propri immobili a residenti a Venezia ad esempio estendendo le agevolazioni fiscali previste per contratti 3+2 ai contratti 4+4; portando la defiscalizzazione ai fini Irpef all'80%; eliminando (o riducendo sensibilmente) l'iva sui restauri che abbiano in oggetto la prima casa o quegli immobili che il proprietario si impegna a locare a residenti; richiedendo una nuova e più efficace pressione da parte del Comune per ottenere contributi della Legge Speciale per i restauri che abbiano in oggetto la prima casa o quegli immobili che il proprietario si impegna a locare a residenti; richiedendo ancora al Comune di sottoscrivere accordi con sindacati dei proprietari per un patrimonio immobiliare che, slegato dai parametri normativi di canone durata, venga utilizzato dal Comune per inquilini in attesa di assegnazione definitiva di alloggio pubblico o del reperimento di diversa sistemazione.

Blocco dei cambi d'uso

La difesa della residenzialità e una politica seria della casa nella città storica non può prescindere da un blocco dei cambi d'uso di tutte le unità immobiliari residenziali. La strada imboccata negli ultimi anni da questa amministrazione non è stata del tutto efficace nel frenare la trasformazione degli immobili della città storica in strutture turistico-ricettive, come dimostra, ad esempio, la cosiddetta Variante Affittacamere del 2003 (valida solo per la città storica) che ha sì posto un freno alla trasformazione dell'edilizia minore in affittacamere, ma non ha però fermato minimamente né le operazioni di trasformazioni degli edifici più grandi in alberghi, né la gestione da parte di albergatori di appartamenti minori (ufficialmente destinati a unità residenziali ammobiliate a uso turistico) o di B&B, come redditizie dependance di alberghi.

Riuso e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Si chiede di attivare procedure di riuso e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico a fini residenziali, sperimentando la modalità del cohousing nel riutilizzo di edifici di grandi dimensioni, con strutture a palazzo o a impianto collettivo (ex caserme, ex conventi, ex spazi produttivi), la cui caratteristica fondamentale è quella di presentare spazi di difficile suddivisione e, quindi, non utilizzabili per un uso residenziale tradizionale.

Il co-housing è un modello residenziale che coniuga istanze individuali e risorse collettive, e che permette di abitare gli spazi in modo nuovo, associando spazi privati e spazi comuni.

Questa proposta coniuga tre volontà:

- la volontà di veder recuperati edifici anche di grandi dimensioni, non a fini turistico-ricettivi;

- la volontà di sperimentare nuove strade per una soluzione al disagio nell'accesso al mercato immobiliare in questa città, già delineati nei capitoli precedenti;
- la volontà di recuperare le specificità positive del nostro tessuto urbano e sociale residuo.

Rapporto stanziamenti di bilancio/interventi per la residenzialità

La lettura del bilancio sembra confermare la percezione diffusa su quale sia l'importanza che riveste la residenza nell'azione amministrativa.

Pur mantenendo alti gli obiettivi di programmazione politica, la stretta sui finanziamenti statali e l'esiguità della Legge Speciale rispetto al passato hanno portato l'amministrazione comunale a una situazione di necessaria ottimizzazione delle risorse. Accennando nel merito alla residenza, limitandosi a quanto attiene Venezia, non risulta esservi correlazione tra intenti espressi e azioni avviate. Oltre alle carenze nei riguardi di una residenzialità programmata e progettata degna di questi termini, si capisce l'intento dell'amministrazione a soddisfare la domanda di residenzialità, per i ceti in difficoltà, più in terraferma che nella città storica.

Strumenti ulteriori tesi al favorire in concreto la residenza

Tra questi si stanno prendendo in considerazione:

- l'eliminazione di anacronistiche facilitazioni autorizzative agli alberghi per ragioni pubblica utilità, e le conseguenti la possibilità di deroga agli strumenti urbanistici;
- il favorire la nascita di società di scopo per investimenti finalizzati alla residenza (cooperative/fondazioni di privati, come nel caso di Murano) da contrapporre alla "grande finanza";
- l'evitare l'alienazione di edifici di proprietà pubblica, in particolare di quelli utilizzabili a residenza nelle modalità di affitto o co-housing;
- il redigere e il pubblicare un censimento del patrimonio residenziale pubblico da restaurare, pubblicando altresì un bando che ne preveda l'assegnazione in affitto a famiglie e giovani coppie, con eventuale restauro a carico degli assegnatari a scalare dal canone;
- l'aggiornare la legge relativa ai contributi all'affitto tenendo conto di diverse fasce di reddito e in particolare dello specifico costo della vita nella città insulare.

Edilizia convenzionata

Progresso

Nel recente passato l'amministrazione comunale ha concesso alle società proprietarie delle aree Junghans, Mulino Stucky-Scalera-Trevisan, Tappetificio Gaggio di trasformarle con operazioni immobiliari destinate principalmente a nuova residenza.

Tali complesse operazioni si sono sviluppate attraverso dibattiti, varianti ai piani regolatori, delibere, conferenze di servizi, convenzioni, finanziamenti pubblici, con l'obiettivo di riqualificare aree degradate e diventare occasione per incrementare l'offerta residenziale nella città storica. Le società proprietarie delle aree, a fronte di numerose agevolazioni, si sono impegnate a mettere in vendita una quota degli alloggi a prezzo convenzionato con il Comune, destinandone una parte anche a locazioni a prezzo calmierato.

Accordi formalizzati attraverso convenzioni

Caso ex-Junghans

L'operazione immobiliare realizzata alla ex-Junghans è forse il primo grande esempio in cui la valorizzazione di un'area ex-industriale è stata affidata all'iniziativa privata associata al pubblico al fine di ricavare alloggi destinati ai residenti così da poter metter freno al processo di esodo dalla città.

Nonostante queste lodevoli premesse, la convenzione pubblico-privato ha portato, come vedremo nel dettaglio, a esiti deludenti. Inoltre, alcuni errori di base contenuti in questa prima convenzione si sono ripetuti in interventi successivi.

La convenzione prevedeva che sui 338 alloggi previsti, 137 dovessero essere venduti - con un prezzo non superiore a Lire 3.400 mila al mq - a soggetti in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti: avere (o trasferire entro 12 mesi) la residenza a Venezia; non essere proprietari di altro alloggio adeguato nel Comune di Venezia; svolgere attività lavorativa (o trasferirla entro 12 mesi dall'acquisto) nel Comune di Venezia. In pratica requisiti molto elastici sul rispetto dei quali la convenzione non prevedeva alcuna forma di controllo o di sanzione, come pure sulla sua concreta attuazione. Inoltre, la convenzione stabiliva un termine per la vendita degli alloggi a prezzo convenzionato, trascorso il quale potevano essere messi in vendita dal privato sul libero mercato.

E difatti, trascorso il termine di sei mesi dalla data di inizio lavori dei singoli interventi (eventualmente prorogabile a dieci su richiesta del Comune, qualora le richieste di acquisto pervenute entro la prima scadenza fossero state almeno pari al 70% delle unità immobiliari poste in vendita) la validità del vincolo di vendita dei 137 alloggi a prezzo convenzionato con il Comune è cessata. Inoltre, seppur la convenzione prevedesse forme generiche di pubblicità per informare i cittadini dell'opportunità d'acquisto a prezzo agevolato, la gestione dei rapporti con gli interessati alla quota di edilizia convenzionata è stata lasciata in mano agli imprenditori privati, che non avevano interesse a vendere a prezzo convenzionato, dato che in caso di mancata vendita gli alloggi sarebbero stati immessi sul libero mercato.

A margine si ricorda che la vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata era vincolata per dieci anni, con prelazione di acquisto del Comune. Inoltre, era previsto che 37 alloggi fossero destinati a locazione a canone calmierato. Anche su questo punto la convenzione ha

comunicato n. 8
proposta casa 1.0
p. 6/12

40xVenezia

www.40xvenezia.it

poi evidenziato tutti i suoi limiti dovuti all'assenza sia di forme di controllo, sia di sanzioni.

Gli avvisi dell'opportunità d'acquisto a prezzo agevolato apparsi sulla stampa – suddivisi tra locale e nazionale – sono stati 8 per il primo lotto (40 alloggi), 5 per il secondo lotto (52 alloggi) e 3 per il terzo lotto (12 alloggi), mentre del quarto lotto (33 alloggi) non si è a conoscenza di alcuna comunicazione.

Risultato: 80 vendite a prezzo convenzionato (su 137 previste) senza alcuna certezza su residenza o rispondenza agli altri requisiti degli effettivi acquirenti; e nessuna locazione a prezzo calmierato (a fronte delle 37 previste). A quanto ci risulta il Comune ha chiesto la proroga dei termini a 10 mesi per il solo primo lotto di alloggi.

In conclusione, quindi, dei 137 alloggi da vendersi a prezzo agevolato a residenti o neoresidenti, con i requisiti predetti, ben 57 sono stati invece venduti a prezzo di libero mercato, insieme a tutti i 37 alloggi da locarsi a prezzo calmierato.

Caso aree Stucky, Scalera, Trevisan

Anche questa operazione immobiliare è nata con scopi simili a quella della Junghans, ovvero la riqualificazione di aree degradate con beneficio per la collettività, a fronte di concessioni di tipo urbanistico per gli imprenditori privati.

Premessa l'esistenza di un unico Piano Particolareggiato per le tre aree, a tutt'oggi la sola parte realizzata è quella relativa al Mulino Stucky, quelle della Scalera (con destinazione mista) e dell'area Trevisan (destinazione cantieristica) sono in itinere.

Una prima convenzione (29 settembre 1997) prevedeva la vendita a prezzo convenzionato (Lire 3.400. mila al mq + IVA) del 50% della superficie degli alloggi a destinazione residenziale. Si prevedeva, inoltre, che la pubblicità per questi acquisti agevolati fosse a carico dell'amministrazione comunale, senza tuttavia norme specifiche, né obblighi o prescrizioni. Come nel caso precedente, si prevedeva altresì un periodo di soli sei mesi (prorogabili a dieci) per la validità del vincolo di vendita a prezzo convenzionato.

Una seconda convenzione (23 novembre 2001) introduceva alcune variazioni nettamente penalizzanti per la collettività, in quanto:

- venivano aumentati i metri cubi a destinazione ricettiva alberghiera (da 48 mila a 93 mila mc) a scapito di quelli a destinazione d'uso pubblico e/o culturale (meno 50 mila mc);
- la pubblicità delle vendite di alloggi a prezzo convenzionato veniva affidata all'imprenditore privato.

Risultato: nel primo lotto di alloggi realizzati (116), dei previsti 44 sottoposti a vincolo di vendita convenzionata ne sono stati venduti solo 2 e, pur a fronte di un risultato tanto deludente, nessuna proroga è stata chiesta dall'amministrazione.

Essendo l'operazione ancora in corso è da accertarsi se - per rispettare il vincolo del 50% degli alloggi destinati a vendita convenzionata - tutti i 41 alloggi di prossima realizzazione alla Scalera non siano tutti da porre in vendita a prezzo convenzionato. Fondamentale in tal senso è che l'amministrazione comunale dia conto in modo puntuale del rispetto di questo importante obbligo della convenzione.

Caso Tappetificio Gaggio

Come per gli interventi precedenti, anche questa convenzione prevedeva una quota del 50% della superficie complessiva destinata a edilizia convenzionata (euro 2 mila al mq). Per gli acquirenti erano previsti requisiti analoghi a quelli delle precedenti convenzioni. La pubblicità sulla stampa in questo caso era a cura del Comune.

Risultato: per i 12 alloggi a prezzo concordato sono giunte 320 (!) domande d'acquisto. Essendo l'operazione completamente nelle mani dell'imprenditore privato non vi è però stata finora alcuna possibilità di conoscere quali ne siano stati gli esiti concreti (se cioè gli alloggi siano effettivamente andati a veneziani o neoresidenti), e neppure se siano stati verificati i requisiti degli acquirenti, sia al momento della vendita sia nel periodo successivo, ovvero se sia stato verificato l'effettivo cambio di residenza o sede di lavoro.



Prospettive future dell'edilizia convenzionata

1. A fronte delle insoddisfacenti esperienze pregresse è importante sottolineare la necessità di tenere alta l'attenzione sulle importanti operazioni immobiliari già in atto o comunque in programma. Alcune di queste prevedono convenzioni tra pubblico e privato che ricalcano nella sostanza i limiti delle precedenti. Tra queste segnaliamo:

comunicato n. 8
proposta casa 1.0
p. 8/12

40xVenezia

www.40xvenezia.it

Caso Stucky, Scalera, Trevisan

Per ognuna delle aree menzionate va verificata e pretesa in concreto la prevista percentuale di alloggi di edilizia convenzionata non ancora realizzata. Percentuale che sembra essere stata scalfita dal succedersi di nuove convenzioni che sostituiscono le precedenti senza tener conto della base di partenza e di quanto effettivamente realizzato.

Al proposito si ricorda che nel caso Stucky una parte della residenza realizzata nel primo lotto è stata subito trasformata in volume a destinazione turistico-ricettiva in accordo con l'amministrazione comunale, che rimane perciò in credito della quota di edilizia convenzionata non realizzata.

A quanto ci risulta, nell'area Scalera, altri 25 appartamenti di edilizia convenzionata, più 15 da utilizzarsi come social housing, dovrebbero essere ceduti al Comune quale contropartita per un cambio d'uso a fini ricettivi di edifici all'interno del complesso dello Stucky.

Dell'intervento Scalera fa inoltre parte l'ex teatro di posa: immobile attualmente destinato dal Piano Particolareggiato ad attrezzature culturali (circa 1000 mq) da cedere al Comune assieme alle opere di urbanizzazione secondaria. Il grande volume dello stabile permetterebbe, tuttavia, di inserire un nuovo solaio che consentirebbe di ricavare altri 1000 mq di attrezzature culturali private per le quali, però, non c'è particolare richiesta. È lo stesso imprenditore privato, infatti, a chiederne il cambio d'uso a fini residenziali (per libero mercato).

Si propone, quindi, di favorire la richiesta della proprietà cogliendo, però, l'occasione di incrementare la quota di edilizia convenzionata. Allo stesso modo, si chiede di utilizzare a fini di edilizia convenzionata i 1000 mq del pianoterra di proprietà pubblica.

Caso San Giobbe

Il caso San Giobbe è emblematico per alcuni aspetti che sembrano privilegiare l'interesse privato a fronte di quello pubblico.

In particolare si vorrebbe chiarire:

- per quale motivo il Consiglio Comunale a suo tempo abbia votato contro l'emendamento presentato dall'allora consigliere comunale Pietrangelo Pettenò che chiedeva l'aumento al 30% della percentuale di edilizia convenzionata all'interno dell'intero progetto, rimasta al 20%, quantificata sulla base di valutazioni che non è dato conoscere;
- il perché di questa disparità di percentuale a fronte di convenzioni precedenti che prevedevano un 50% di edilizia convenzionata in contropartita di cambi d'uso che valorizzassero il patrimonio.

Caso Piruea del Lido – Nucleo 4 – località Ca' Bianca, piazzale la Fontaine, via Pividor

Tale intervento edilizio prevede una realizzazione importante di edilizia privata con previsione di edilizia convenzionata da eseguirsi a cura dell'imprenditore privato e cessione secondo i parametri di seguito descritti.

La convenzione prevede un totale di 5600 mq. di superficie lorda di pavimento, dei quali 5400 mq. destinati a uso residenziale in parte vendibili sul libero mercato (4000 mq.), e in parte da cedere al Comune (1400 mq. corrispondenti a 18 alloggi), e i rimanenti 200 mq. sono destinati a funzioni complementari connesse alla residenza.

Gli alloggi riservati al Comune sono da cedere al prezzo massimo di euro 1000/mq. per una quota di 1200 mq., e a titolo gratuito per i restanti 200 mq., questi ultimi riservati all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Va però sottolineato un preoccupante passaggio della convenzione che lascia aperta la possibilità al Comune di recedere dall'acquisto "ove non sussistano le condizioni per procedere all'acquisto, indicando criteri e modalità alternative di alienazione o locazione degli alloggi".

Auspichiamo e sollecitiamo con forza il Comune a non recedere da quanto pattuito visto l'evidente vantaggio pubblico dell'operazione.

**comunicato n. 8
proposta casa 1.0
p. 9/12**

40xVenezia

www.40xvenezias.it

2. Aree per le quali non è stato ancora redatto un Piano attuativo

Caso PP5 ex Piazza d'Armi, area Italgas

In base alla valutazione degli esiti e degli strumenti utilizzati sinora per gli interventi esaminati si arriva a considerare e valutare strumenti alternativi che, nell'ambito della progettazione partecipata, consentano di realizzare interventi con massimo beneficio pubblico sia per la residenza convenzionata sia per la possibilità di nuove opere al servizio della comunità.

In questo senso l'occasione per un'azione incisiva pubblica a favore della residenza è data certamente dall'area "ex Piazza d'Armi" (più comunemente nominata ex Italgas).

Il Piano Urbanistico "ex Piazza d'Armi" è forse il più importante degli interventi edilizi ancora possibili nella città storica. L'area ha una superficie di circa 9 ettari comprendenti l'area di lavaggio treni a Santa Marta (circa 4 ettari) e l'area Italgas, oggi principalmente "a verde" e con alcuni edifici di archeologia industriale (circa 5 ettari). Il Piano Regolatore Generale consente la realizzazione di circa 175.000 metri cubi comprensivi di funzioni direzionali (40.000 mc.), residenziali (50.000 mc.), attrezzature pubbliche collettive (60.000 mc.), e commerciali (esistente, 25.000 mc.).

I proprietari dell'area sono Ente Porto/Ferrovie per il fascio di binari (peraltro oggetto di un contenzioso tra i due enti), mentre per l'area Italgas la proprietà è indivisa tra la Società Italgas 80% e il Comune di Venezia 20%.

Sviluppi

Alla fine del 2004 la giunta Costa era riuscita a raggiungere un accordo tecnico-economico con Società Italgas, coinvolgendo nell'operazione anche l'Università IUAV. Era stata inoltre sottoscritta una convenzione per definire una commissione con il compito di giungere a un accordo sulla proprietà del fascio di binari. Scopo dell'iniziativa pubblica era la realizzazione di un primo intervento sulla sola area Italgas per la realizzazione delle cubature residenziali con circa 12.000 mq di residenza speciale per studenti. A tale scopo erano stati destinati fondi per l'edilizia studentesca (circa 8 milioni di euro) e fondi di origine comunitaria per il recupero di aree portuali (circa 6 milioni di euro).

Allo stato attuale gli accordi non hanno avuto seguito in conseguenza della richiesta da parte del Comune di aumento del livello delle bonifiche. Tali richieste hanno portato alla messa in discussione dell'accordo raggiunto (ma non ancora formalizzato), oltre che a un ricorso alla giustizia civile da parte di Italgas (ricorso accolto).

Nel 2006 il Comune di Venezia ha comunque incaricato lo studio Archea di Firenze di realizzare uno studio di fattibilità sull'area, che è servito per la ricerca di investitori privati al MIPIM del 2008 (salone internazionale immobiliare).

Proposta

I 40xVenezia propongono di realizzare questa operazione immobiliare attraverso una cooperazione tra strutture pubbliche (IVE) e private (società di scopo, cooperative), queste ultime costituite da residenti con i requisiti per l'accesso alla prima casa o comunque di residenti (o intenzionati ad esserlo) non in possesso di un alloggio adeguato nel Comune di Venezia.

Si ritiene che il progetto consentirebbe di realizzare l'intervento favorendo insieme alle finalità pubbliche dello sviluppo della residenza, anche altre finalità pubbliche generali come la realizzazione di servizi alla comunità, edilizia per studenti, opere di urbanizzazione e spazi pubblici.

L'obiettivo di questa proposta è quindi il destinare l'intera cubatura residenziale a prime case per residenti, realizzando nel contempo edilizia speciale per studenti da ricavare su parte della cubatura da destinare ad attrezzature pubbliche collettive.

Nel dettaglio si suggerisce che l'IVE sia il perno dell'intera operazione da realizzarsi con la società di scopo proponente mediante acquisto dell'area e successiva costruzione dell'edilizia

residenziale convenzionata. Edilizia residenziale che, al termine dell'operazione diverrà proprietà dei soci stessi (ricordiamo che si tratta di famiglie di residenti o altre categorie individuabili in base a requisiti che favoriscano l'incremento della popolazione residente).

Il finanziamento dell'intera operazione si avrà, quindi, grazie agli acquirenti che costituiscono un soggetto giuridico (società di scopo/cooperativa) e si impegnano all'acquisto degli immobili realizzati dalla società di scopo, con pagamenti in acconto sull'avanzamento dei lavori.

L'acquisto degli immobili di tipo residenziale potrà coprire – a titolo esemplificativo - oltre al costo degli immobili, l'acquisto dell'area di proprietà Italgas, Porto/Ferrovie con successiva cessione all'ente pubblico delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche (urbanizzazioni, aree a verde, edilizia per studenti).

Riguardo all'edilizia direzionale, si propone che al termine dell'operazione IVE divenga proprietaria (a netto di costi di costruzione) delle superfici a destinazione direzionale da porre in vendita a prezzi di mercato. I proventi di tale operazione andranno a coprire i costi per la realizzazione dell'edilizia per studenti e delle strutture pubbliche.

Si ritiene necessario stabilire dei vincoli che assicurino la trasparenza dell'intervento: a titolo indicativo si ipotizza che le abitazioni realizzate in tal modo non possano essere poste in vendita prima di dieci anni dall'acquisto e non possano essere affittate per scopi diversi dall'abitazione per residenti. In caso di vendita IVE avrà diritto di prelazione con obbligo di rimettere l'immobile sul mercato (con le medesime finalità) o affittarlo quale social housing.

Caso Sant'Elena

L'intervento di Sant'Elena è relativo al recupero o alla sostituzione di un'importante complesso nell'area attualmente sede del Cantiere Actv lungo il lato nord dell'isola.

Preso atto della possibilità di costruire nell'area dell'attuale Cantiere Actv, di proprietà mista Demanio-Comune, si sostiene la massima valorizzazione dell'area a fini del maggiore incremento possibile della residenzialità attraverso edilizia convenzionata. In particolare si chiede che l'intera area sia destinata in parte a edilizia residenziale (vendita come edilizia convenzionata) e in parte a social housing (affitti a medio lungo periodo a canoni convenzionati). Si ritiene che l'area consenta la realizzazione di una volumetria importante e si propone quindi che l'indice di edificabilità sia pari a quello dell'attuale quartiere di Sant'Elena.

Proposte in merito alle modalità d'assegnazione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata

Nel processo di realizzazione di nuovi alloggi destinati all'edilizia convenzionata o all'affitto a canone agevolato la procedura e i criteri di assegnazione delle abitazioni rivestono un'importanza fondamentale. Modalità che sono state finora l'anello debole delle operazioni immobiliari esaminate.

I 40xVenezia ritengono quindi necessario che l'amministrazione comunale provveda, a una gestione dell'edilizia convenzionata basata sul principio della massima trasparenza, con un imprescindibile controllo pubblico delle assegnazioni.

In questo senso giudichiamo indispensabile:

1. la formazione di una lista degli aventi diritto, aperta, permanente e generale in relazione a tutte le operazioni di edilizia convenzionata o social housing; una lista dalla quale sia possibile attingere, volta per volta, e previa verifica dei requisiti, i nominativi dei possibi-

comunicato n. 8
proposta casa 1.0
p. 11/12

40xVenezia
www.40xvenezia.it

li assegnatari di alloggi di edilizia convenzionata o social housing;

2. l'adeguata pubblicità della disponibilità degli alloggi, con ampio preavviso rispetto al momento della messa in vendita (almeno subito dopo la stipula della convenzione tra privati e Comune), attraverso i mezzi di stampa, conferenze pubbliche, affissione pubblicitaria, internet, per un periodo sufficientemente lungo;
3. approvazione di un Regolamento comunale per l'individuazione degli aventi diritto all'acquisto di edilizia convenzionata o all'affitto in social housing, analogamente a quelli in vigore in tanti altri comuni; tale questione è una priorità assoluta. Il Regolamento deve espressamente vietare: la possibilità di acquistare più di una abitazione; la cessione a terzi dell'atto preliminare di compravendita; e l'alienazione dell'abitazione se non a soggetti inseriti nella predetta graduatoria permanente comunale, al prezzo convenzionato rivalutato al momento della vendita. Il Regolamento deve anche garantire la gestione esclusivamente pubblica della pubblicità delle offerte di edilizia convenzionata e di social housing. Il Regolamento potrà prevedere la possibilità di innalzare i limiti di reddito qualora sia stata esaurita, in sei mesi, la graduatoria degli aventi diritto, o in alternativa destinare nel bilancio comunale fondi per l'eventuale acquisto di alloggi di edilizia convenzionata rimasti invenduti in modo tale da rendere indisponibili al libero mercato gli alloggi convenzionati. Nel Regolamento andranno fissati i criteri inderogabili con cui verranno selezionati gli acquirenti, e tra i criteri suggeriamo:
 - una fascia di reddito individuata tra quella immediatamente superiore a quella per accedere all'edilizia in affitto (Ater) fino allo scaglione medio dei redditi ai fini irpef, oltre al non avere altre proprietà adeguate alle esigenze del nucleo familiare nel Comune di Venezia;
 - tra i titoli di preferenza potrà essere valutata la giovane età e il numero di figli a carico.
 - un controllo incrociato (Catasto, Ici, Conservatoria) dei requisiti degli acquirenti per i cinque anni successivi, pena l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, commisurate all'incremento di reddito conseguito rispetto al limite previsto in graduatoria.

Conclusioni

Coerentemente con l'azione che contraddistingue i 40xVenezia, va sottolineata l'attenzione alle proposte e alle prospettive contenute in questo primo documento sul tema residenza. È infatti soprattutto "quello che succederà d'ora in poi", più che il giudizio sul pregresso, che ci interessa tenendo conto che esistono tutti gli strumenti necessari per affrontare con decisione il problema casa scalfendo e addirittura invertendo la progressione dell'esodo.