

40x per Venezia

comunicato n. 28

Venezia, 11 dicembre 2009

Residenzialità: è ora di agire!

Lettera aperta agli amministratori veneziani

Questo documento vuole essere un propositivo stimolo dell'associazione 40xVenezia verso gli amministratori della città, ma anche verso tutte le altre realtà che hanno gli strumenti per incidere sul tessuto sociale veneziano.

L'approssimarsi delle elezioni con la contemporanea candidatura di Venezia alle Olimpiadi del 2020, ma soprattutto la vicenda del Quadrante Tessera – variante approvata in Consiglio con maggioranza bulgara e adesso nella fase delle possibili osservazioni da parte di tutti – sta riaprendo a tutto campo la discussione sulle possibili grandi linee di sviluppo del contesto urbano. A costo di essere monotoni e ripetitivi vale ricordare che l'aprirsi di nuovi orizzonti in terraferma non può essere un alibi per continuare ad ignorare quel processo di erosione del tessuto sociale nella città insulare.

L'analisi

Tema principale quindi è la residenzialità, quella residenzialità su cui si fonda una comunità sociale "normale", che è la radice stessa del territorio e della città, in quanto serbatoio di lavoro e di idee. Senza gli abitanti (effettivi non equivalenti!) non si perpetua cultura, non si tramanda memoria, non si creano movimenti innovativi che rendono possibile lo sviluppo della città.

Sul tema della residenzialità le ultime amministrazioni hanno posto obiettivi ambiziosi ma inconcludenti. Dal programma per 1500 appartamenti proposto nell'ultimo scorcio dell'amministrazione di Paolo Costa sino all'attuale Piano di assetto del territorio della giunta Cacciari, che prevede 1500 residenti teorici in più per la sola città insulare senza dire come e quando questi abitanti potranno avere una casa né soprattutto che condizioni lavorative e di vita avranno in una città che oramai è priva di tutto. Se in terraferma sono stati almeno avviati alcuni programmi per residenze in social housing, nella città insulare gli ambiziosi programmi stanno lasciando il posto alla più cocente delle disillusioni. Non è stata realizzata nessuna nuova residenza di metratura e tipologia adeguata a famiglie di residenti, ma soprattutto laddove qualche alloggio di adeguata metratura è stato realizzato non è stata gestita dal Comune la procedura di individuazione degli aventi diritto all'acquisto a prezzo convenzionato, lasciando in mano al privato (solitamente la ditta costruttrice già beneficiaria di oneri di costruzione ridotti) anche tutta la partita sulla compravendita, come già evidenziato dalla nostra Associazione in documenti e richieste specifiche riguardanti l'edilizia convenzionata. Sono fosche anche le prospettive sia per la percentuale di appartamenti di proprietà comunale sfitti, sia per l'aumento esponenziale di strutture ricettive in concorrenza diretta con la residenza quali bed&breakfast "profession-

40xVenezia

c/o Ateneo Veneto
San Marco 1897
campo S. Fantin
30124 Venezia
www.40xvenezias.it
40xvenezias@gmail.com

nali” uniti ad affittacamere sempre più avidi e pervasivi che addirittura puntano a normative destinate a legalizzare uno stato di fatto ai limiti (spesso superati) della legalità.

Come in un circolo vizioso, l’impoverimento del tessuto residenziale porta come conseguenza l’impoverimento di tutte quelle attività che rendono possibile la città; dalla chiusura di attività produttive al silente spostamento in terraferma di servizi quali sanità, formazione, sport, mobilità, intrattenimento e l’impoverimento di questi servizi motiva ancor più un fenomeno che – giustamente – viene riconosciuto come “esodo”.

In questo panorama valgono solo come alibi gli impossibili paralleli con altri centri storici o la definizione di una sorta di abitanti equivalenti che, pur presenti in larga misura vuoi come lavoratori pendolari, vuoi come studenti, hanno caratteri assolutamente diversi dal residente che in questa città costruisce un progetto di vita. A maggior ragione sono da vedere principalmente come carico aggiuntivo i residenti di breve periodo, i proprietari di case come pied a terre, i residenti a soli fini fiscali.

Le proposte

È necessario passare da una politica di difesa ad una politica di promozione della residenza che dia prospettive e sia catalizzatore di nuovi residenti a partire proprio da quei lavoratori pendolari e studenti che le condizioni attuali escludono.

Le analisi sviluppate dall’associazione 40xVenezia nel corso degli ultimi due anni hanno consentito di individuare alcuni provvedimenti che – pur non avendo caratteri eccezionali – investono un arco di interventi a scala diversa, con la certezza di intervenire su alcune delle cause che determinano la sofferenza attuale.

Affittacamere. È necessario che la normativa regionale sul turismo riconosca la specificità di Venezia stabilendo l’obbligo di cambio di destinazione d’uso da residenziale a turistico/ricettiva per gli immobili adibiti ad affittacamere sul territorio comunale. Tale intervento dovrà essere contestuale ad una moratoria delle variazioni di destinazione d’uso in tal senso sul territorio insulare e nelle aree più sensibili della terraferma. È evidente che tale disposizione è data dal fatto che l’attività di affittacamere è a tutti gli effetti un’attività imprenditoriale che, allo stato attuale, è invece considerata residenziale, scaricando alla città sia il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione sia tutti i costi legati all’esercizio dell’attività, dall’asporto rifiuti – a fronte di un’occupazione dell’immobile assolutamente non paragonabile a quella di una famiglia residente – sino all’inquinamento ambientale. Da sottolineare come sia oggi possibile aggregare più affittacamere nello stesso immobile realizzando di fatto un albergo che non fa riferimento alcuno alla normativa – soprattutto in materia di sicurezza antincendio e barriere architettoniche – prevista per tali strutture.

Incentivi al privato che affitta a residenti: non soltanto detassazione (Ici), ma anche priorità nei finanziamenti pubblici (legge speciale o altro) negli interventi di restauro. Priorità per altre agevolazioni sui servizi cittadini (ad esempio Imob, Car Sharing).

comunicato n. 28

**Residenzialità:
è ora di agire!
pagina 2/4**

40xVenezia

c/o Ateneo Veneto
San Marco 1897
campo S. Fantin
30124 Venezia
www.40xveneziamail.com
40xveneziamail.com

Incentivi al privato che affitta locali per l'esercizio di attività di artigianato qualificato e tradizionale e di servizio alla residenza quali, ad esempio, negozi destinati a generi di prima necessità (soprattutto alimentari ma anche calzolai, parrucchieri, materiale elettrico e idraulico).

Possibilità di convenzioni con la grande distribuzione per incentivare l'apertura di piccoli punti vendita con prezzi calmierati nella città storica a fronte di sgravi fiscali sia per il locatore che per il conduttore, finanziamenti o prestiti per eventuali lavori di messa a norma dei locali e incentivi alla effettuazione della spesa a domicilio.

Possibilità di avere per i residenti nella città d'acqua la **spesa a domicilio** e la possibilità di servizio di noleggio di imbarcazioni (**boat sharing**) per effettuare trasporti di cose e piccoli elettrodomestici. Soprattutto agli anziani, a famiglie con bambini piccoli e/o disabili deve essere garantita la possibilità di un'imbarcazione con conducente a prezzo agevolato per recarsi a visite mediche, esami specialistici, ecc.

Verifica dell'avvenuto pagamento degli oneri concessori previsti per i cambi d'uso effettuati negli ultimi anni **per le attività di affittacamere** che costituiscono inequivocabilmente attività di tipo turistico e irrogazione di altre tasse (in particolare quella relativa allo smaltimento rifiuti) o adempimento di legge (in particolare l'obbligo di adeguamento degli scarichi fognari in caso di aumento degli abitanti). Introduzione di **una "tassa di scopo" legata anche al semplice utilizzo a b&b** sulla falsa riga del "contributo di costruzione" attinente alle nuove edificazioni.

Rigorosa verifica dei b&b, che, ricordiamo, è un'attività strettamente legata alla residenza. La verifica è da eseguirsi con controlli estesi e periodici utilizzando – come già in altri comuni – l'incrocio dei dati esistenti presso gli enti erogatori di servizi con l'Agenzia delle entrate, le aziende di promozione turistica, siti internet.

Riuso e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, interrompendo immediatamente la vendita dei prestigiosi palazzi comunali. Si potrà valutare l'affitto del palazzo o la concessione trentennale. Comunque l'utilizzo del palazzo potrà essere esclusivamente residenziale e non alberghiero. In tal senso andranno sperimentate forme di co-housing (abitazioni collettive) che potrebbero essere particolarmente compatibili con il recupero dei prestigiosi palazzi in cui la sala passante centrale potrebbe essere lo spazio di soggiorno/studio/festa/ritrovo comune ai singoli alloggi.

Creazione di una **graduatoria unificata** e aperta per l'intero Comune, sia per gli assegnatari di case pubbliche, già in possesso dell'alloggio che per i richiedenti futuri. La graduatoria dovrà essere aggiornata annualmente a seguito della verifica di tutti i requisiti: ovviamente la fissa dimora dell'assegnatario, i redditi ma anche le verifiche patrimoniali del nucleo familiare.

Formazione di una **banca dati degli immobili** ad uso residenziale di proprietà di tutti gli Enti pubblici presenti nel territorio per avere un esatto scenario delle disponibilità e dello stato del patrimonio residenziale.

comunicato n. 28

**Residenzialità:
è ora di agire!
pagina 3/4**

40xVenezia

c/o Ateneo Veneto
San Marco 1897
campo S. Fantin
30124 Venezia
www.40xvenezias.it
40xvenezias@gmail.com

Coinvolgimento degli enti e/o istituzioni private (es. fondazioni, curia, istituti caritatevoli, ass. generali, banche, ecc) nella formazione della banca dati degli immobili di proprietà degli stessi al fine di stimolare un circolo “virtuoso” nell’assegnazione degli alloggi, anche da parte dei soggetti privati.

Promozione degli interventi privati per il recupero del patrimonio immobiliare residenziale, in un effettivo rilancio e snellimento delle procedure di erogazione di finanziamenti, sia in conto capitale sia in conto interessi dei fondi della Legge speciale (sempre che i finanziamenti ci siano dopo che il Mose ha prosciugato i fondi!)

In una prospettiva medio-lunga è necessario individuare le aree da destinarsi alla realizzazione di nuova residenza pubblica (social housing), convenzionata o realizzata da cooperative. A titolo esemplificativo:

Area Italgas, progetto di edilizia convenzionata e social housing, ad esempio attraverso lo strumento delle cooperative di costruzione. L’associazione 4oxVenezia ha già presentato pubblicamente un possibile intervento che può essere realizzato con il coordinamento del Comune di Venezia. L’intervento proposto ha messo in luce la possibilità di una realizzazione con l’acquisizione e bonifica dei terreni a prezzi di mercato.

Area di Sant’Elena (cantieri Actv), avvio dello spostamento delle attività di cantiere dando il via ad una pianificazione di nuova residenza, in regime di social housing, completata da una rete di nuovi servizi alla residenza quali commercio, sanità e mobilità;

Area di San Giobbe e Scalera: qui lo stato d’avanzamento dei lavori e sull’iter burocratico dovrebbe essere avanzato ma non si hanno notizie certe né sul cantiere né su quali siano i criteri di formazione della graduatoria degli aventi diritto all’acquisto a prezzo convenzionato dei suddetti interventi e di quelli futuri.

Area dell’ex caserma Manin: di quello che dovrebbe essere l’unico intervento a buon punto non è dato sapere, quale sia lo stato dei lavori di realizzazione dei 32 appartamenti destinati a residenza, né quale sia il quadro economico a questo punto.

Lo stato della residenza nella città storica è giunto ad una pericolosa soglia critica ed ora c’è bisogno di passare dalle dichiarazioni di principio ai fatti concreti. Solo sulla misura delle azioni a favore della residenza si potrà valutare chi ha veramente coscienza del problema ed intende essere positivo attore per la salvezza e il possibile rilancio di una comunità unica urbana con peculiarità uniche.

comunicato n. 28

**Residenzialità:
è ora di agire!
pagina 4/4**

40xVenezia

c/o Ateneo Veneto
San Marco 1897
campo S. Fantin
30124 Venezia
www.40xvenezia.it
40xvenezia@gmail.com

associazione 4oxVenezia