

Venezia, record di case pubbliche «Nuovi modelli per creare comunità»

Studio di docenti Iuav. I bandi Erp e non Erp coprono l'8,4 per cento delle richieste

VENEZIA Case pubbliche per provare a ripopolare Venezia di nuovi abitanti. E uscire dall'emergenza. Se nel privato gli immobili in affitto scarseggiano e le poche case che ci sono hanno prezzi da capogiro, nel pubblico, di contro, molte sono vuote, bisognose di manutenzione e i canoni di locazione non fruttano abbastanza per restaurarle tutte. Intanto, la città si spopola e l'età media dei residenti - tutti, a prescindere che vivano in alloggi popolari o privati - è sempre più alta.

Ma la rotta, volendo, si potrebbe invertire, facendo leva sui «nuovi veneziani» (studenti e lavoratori pendolari o fuori sede) sperimentando un «nuovo modello di comunità riempiendo così vuoti cittadini» e agendo su quella «specialità» della Laguna, che l'ha portata nei decenni passati ad avere un numero di appartamenti pubblici (5.662 comunali, 5.210 dell'Ater e mille di altri enti laici e religiosi) che non ha eguali: l'8 per cento del totale delle

case costruite, il doppio della media nazionale. Solo Milano supera Venezia con il 10.

Come e cosa fare spetta alla politica deciderlo, ma la linea è delineata, e non da un comitato per la casa o da qualche sindacato degli inquilini. Sono le conclusioni di Laura Fregolent, professoressa di Tecnica e pianificazione urbanistica allo Iuav e presidente veneta di Inu (Istituto nazionale di urbanistica) e della ricercatrice Federica Fava che, nella recente pubblicazione, *Report sul fronte casa. Storie, quantità, prospettive della residenza pubblica a Venezia*, arrivano a paragonare l'attuale emergenza abitativa a quella dei «primi anni del Dopoguerra». L'emergenza, frutto della crisi, del boom del turismo e di quella che i tecnici chiamano *gentrificazione* (allontanamento dei residenti storici per speculazioni immobiliari) potrebbe essere, almeno parzialmente - propongono Fregolent e Fava - sanata ripensando l'uso di parte del patrimonio immobiliare

pubblico.

Lo studio, correlato di una fotografia puntuale dello stato dell'arte dell'edilizia residenziale, ha anticipato di quattro mesi (è del 26 marzo) l'infuocato dibattito che si è aperto nella nostra regione con l'entrata in vigore della legge 39 con cui Palazzo Ferro Fini ha rivisto i canoni d'affitto dell'Erp (Edilizia residenziale pubblica) introducendo dall'1 luglio l'obbligo di Isee e alzando le locazioni in media del 77 per cento al mese. L'obiettivo è individuare chi occupa alloggi popolari pur avendo proprietà e risparmi (non solo reddito) alti, ma la conseguenza sono centinaia di famiglie, quasi tutte monofamiliari (pari all'80 per cento del totale, scrivono Fava e Fregolent), in difficoltà. Anche perché l'età media degli abitanti del pubblico è alta: il 60 per cento è over 65 «raggiungendo percentuali di vecchiaia pari a più del doppio di quelle dell'intero Comune, ossia il 27 per cento», si legge. Il 15 per cento delle case comu-

nali (864, di cui 115 in manutenzioni e 130 in stato di prima assegnazione) e il 20 dell'Ater (1.015 di cui 215 in assegnazione) è vuoto, mentre circa il 9 per cento risulta sottoutilizzato (1.288 alloggi) perché assegnato un tempo a famiglie con figli che oggi si sono ridotte a una, massimo due persone.

Nemmeno i bandi pubblici per la formazione delle graduatorie e, quindi, l'assegnazione di appartamenti risponderebbe al fabbisogno: di media coprono l'8,5 per cento della domanda, percentuale che scende al 4 nel social housing. Mancano ancora i dati dell'ultimo Erp (finora sono state 3254 ma la presentazione delle domande è stata prorogata al 30 agosto) ma i numeri sembrano dare ragione alla tesi delle due studiose: «Serve - concludono - una nuova politica dell'abitare, ricercando forme residenziali aperte e nuovi orientamenti basati su una maggiore rapidità della politica a fronte di una domanda radicalmente diversa dal passato».

Gloria Bertasi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Indicatori
Forme residenziali aperte perchè la domanda rivolta al pubblico oggi è radicalmente diversa dal passato

I numeri
In città l'8 per cento del totale delle case costruite è pubblico, il doppio della media nazionale. Milano è al 10

I bandi dal 2005

ANALISI E GRADUATORIE ERP E NON ERP

			N. DOMANDE			SODDISFACIMENTO
			AMMESSE	ESCLUSE	TOTALE	%
2014	Lido	SOCIAL HOUSING 3 vendite; 5 locazioni con patto d'acquisto; 2 locazioni a canone concordato	271	0	271	4%
2014	Venezia CS, isole e terraferma	AUTORESTAURO Locazioni a canone calmierato: 18 laguna e 54 terraferma	226 e 1.014	0 0	226 1.014	4% 5%
	Venezia CS	SOCIAL HOUSING 71 alloggi in locazione	425	286	711	17%
2011	Venezia	LAVORI A CARICO 75 locazioni a canone calmierato	1.914	20	1.934	4%
2010	Laguna e Terraferma	ERP 2010 n. non disponibile	2.821	107	2.928	-
**2009	Lido	SOCIAL HOUSING 11 locazioni	50	48	98	22%
	Lido	SOCIAL HOUSING 14 locazioni	5	20	25	280%
2007	Venezia CS	BANDO SPECIALE "giovani" e "giovani coppie" 12 locazioni a canone libero	263	17	280	5%
2005	Venezia	ERP 2005**	-	-	193	7,5%

Bando Erp 2019
Laguna
e terraferma

2.354
domande
presentate

% MEDIA | 8,5%

*Valore escluso dal calcolo della media % di soddisfacimento - ** Dati ricavati da Città di Venezia - Osservatorio Casa (2008)

Fonte: Servizi per la residenza, Comune di Venezia

L'Ego - Hub

