

**Comune di Venezia**  
**Commissione Legge Speciale: Nuova legge speciale per Venezia**  
**Audizione CERV in data 17/12/2010**

Il nostro Consorzio che associa cooperative operanti in tutto Veneto, ed in particolare una costituita da nuclei familiari residenti nel centro storico di Venezia, ormai da più di trent'anni si occupa del problema dell'alloggio per fasce deboli di popolazione. Negli ultimi anni si è distinto per il suo impegno anche nel campo della locazione a canoni moderati, attualmente infatti le cooperative aderenti gestiscono più di 150 alloggi in locazione.

A partire da questa esperienza pluridecennale abbiamo già sviluppato delle proposte per interventi sul centro storico di Venezia e ci sembra di dover sottolineare i seguenti aspetti:

- Credo sia cosa condivisa che la residenzialità nella città Antica vada perseguita, tale convinzione è anche più volte ripresa nella Relazione illustrativa al disegno di Legge Brunetta recentemente presentato. Che permanga e venga mantenuto un nucleo di residenti nel centro storico, credo sia un elemento essenziale per la sopravvivenza della città in quanto tale;
- Nella città Antica il problema della casa non ha le normali caratteristiche ed intensità delle altre città e neanche di Mestre;
- La difficoltà di accesso ad un alloggio è stato un fattore importante e sta ancora influenzando nelle dinamiche di espulsione o di emigrazione dei giovani e delle famiglie dalla città Antica;
- Nessuna città italiana ha avuto un numero così ampio di studi, ricerche e analisi sulle sue dinamiche abitative. Non ultimi i rapporti di vari organismi come: Coses, Cresme, dell'Osservatorio Casa, questi ultimi, puntuali anche se un po' ripetitivi;
- Credo che sia un'utopia pensare che il Comune e l'ATER quindi l'Ente pubblico, anche posto che ci fossero ancora risorse da destinare ai privati per l'acquisto e il recupero dell'abitazione, siano in grado di risolvere il problema della casa per i cittadini del Centro Storico di Venezia;
- In tutte queste ricerche e in tutti questi studi sono mancate adeguate ed efficaci proposte operative;
- Serve quindi un cambio di passo, che parta da queste considerazioni:
  - a) importanza del patrimonio abitativo pubblico che non va venduto e che piuttosto va gestito meglio;
  - b) bisogna realizzare, ove è possibile, un patrimonio abitativo privato totalmente sottratto dalle logiche del mercato dove prevalga il valore d'uso rispetto il valore immobiliare. Cosa vuol dire questo?, cosa va fatto concretamente?
    - vanno individuati immobili e luoghi ove sia possibile rinvenire alloggi per residenti con un obiettivo di almeno un migliaio di alloggi. Credo sia inammissibile che una parte dei beni Demaniali non possa servire a creare questo patrimonio abitativo;
    - compito del Comune è l'individuazione di questi luoghi, l'approvazione della necessaria strumentazione urbanistica e l'effettuazione delle necessarie bonifiche ove necessarie, anche con i finanziamenti rinvenibili dalla nuova legge speciale;
    - compito dal Comune dovrà essere quindi la messa a disposizione di questi immobili, di queste aree :

- a) a favore di realtà no-profit, come le cooperative edilizie, per il recupero di alloggi ovvero la costruzione di prime case su questi immobili e aree assegnate in diritto di superficie a costo 0,00 in modo che le famiglie sostengano soltanto il costo del recupero o della costruzione;
- b) a favore di cooperative edilizie e di altri soggetti immobiliari non profit che una volta recuperati o costruiti gli alloggi li gestiscano in locazione a canoni concertati (social housing).

In tal modo si va a colmare almeno in parte il divario tra le condizioni dell'offerta di alloggi ERP (canoni medi di 100 euro al mese) e quelli degli alloggi del libero mercato.

In altre realtà del Veneto, con analoga tensione abitativa, vedi zone turistiche, o con particolari peculiarità di tutela ambientale e paesistica (ad es. Cortina D'Ampezzo), sono già state messe in atto soluzioni al problema abitativo, coinvolgendo cooperative edilizie locali, con assegnazione di aree in diritto di superficie e criteri di assegnazione "rigidi" a soli residenti. Per Venezia potrebbe essere associata tale soluzione a porzioni gestite con caratteri del social housing.

Tenere abitata la città Antica oltre che essere essenziale per la sua stessa sopravvivenza risulta essere anche di utilità per il turismo.

Tanto più decisivo sarà l'aiuto tanto più vincoli e rigidità ci dovrà essere onde evitare che nel tempo gli alloggi così rinvenuti vadano a finire sul libero mercato, cosa che in alcune situazioni è successa in passato per i contributi assegnati ai privati per il recupero o l'acquisto di alloggi del Centro Storico, per i quali i vincoli scadevano dopo un certo numero di anni.

La bozza di disegno di nuova legge speciale per Venezia di Brunetta, nonostante le citazioni nella Relazione illustrativa del problema della residenza come essenziale nella salvaguardia della città, poi nell'articolato nulla prevede di efficace e puntuale nel campo della casa, fatto salvo un fugace e generico accenno all'Art.7.

Noi chiediamo quindi che nella Nuova Legge speciale venga dato giusto spazio e considerazione a tale tema essenziale per la sopravvivenza della città storica di Venezia.

Per il Consorzio CERV  
Il Vicepresidente  
Arch. Raffaelli Daniele