



Venezia, 29-08-2013

Prot. nr. 371952

Al Consigliere comunale Marta Locatelli

**e per conoscenza**Al Presidente del Consiglio comunale  
Ai Capigruppo  
Al Capo di Gabinetto del Sindaco  
Al Vicesegretario Vicario

**Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 1898 (Nr. di protocollo 115) inviata il 19-06-2013 con oggetto: Social housing a Venezia: il fallimento della Giunta Orsoni**

Le linee programmatiche presentate a inizio mandato sottolineavano per le politiche della residenza la necessità di una politica di intervento che favorisse il mantenimento ed il "ripopolamento" dell'intero territorio comunale ed in particolare del centro storico di Venezia e delle isole. Una delle azioni individuate per favorire tale politica era appunto lo sviluppo del "social housing" attraverso interventi edificatori pensati per trovare una soluzione abitativa al ceto medio presente nel territorio comunale, la cui situazione reddituale era troppo alta per ottenere l'assegnazione di una casa in edilizia residenziale pubblica. Ma allo stesso tempo troppo bassa per le locazioni di mercato o per poterne acquistare una mediante indebitamento a mutuo. Le linee di mandato specificavano il "senza particolari oneri finanziari". Questo significava e significa, interventi studiati e progettati in partnership pubblico/private, ma la cui realizzazione di fatto rimane in capo a operatori privati. In quest'ottica il federalismo demaniale e l'housing sociale rappresenterebbero due strumenti fondamentali per i Comuni per riqualificare il proprio territorio, combattere lo spopolamento e rilanciare l'economia locale. La crisi economica mondiale che ha colpito anche il nostro territorio ha minato alle fondamenta molte realtà imprenditoriali tra queste in particolare, il settore dell'edilizia. Ciò ha reso più lento del previsto l'avanzamento di molti progetti. Cantieri già aperti sono stati chiusi per fallimento delle ditte appaltatrici, studi già presentati non sono passati alla fase esecutiva. I ritardi e la mancata portata a termine di alcuni progetti, non sono dipesi quindi dall'amministrazione comunale. Il caso più evidente è quello degli alloggi previsti sull'area ex Scalera a seguito delle vicissitudini riguardanti il principale ente operante ai fini della costruzione; la società Acquamarzia. La triste congiuntura socio economica che è ancora in atto non ha permesso di prevedere quali sarebbero state le conseguenze sulle infrastrutture. Resta comunque viva da parte dell'amministrazione comunale la volontà di portare avanti, anche in mezzo a queste difficoltà tutte le iniziative nel merito della residenzialità e che vadano incontro alle necessità dei suoi cittadini. Di seguito i progetti attivati con l'indicazione dell'area di progettazione, della zona, del numero di alloggi previsti e dello stato di avanzamento:

Ex Conterie Murano- Murano - nr. 36 - in atto  
Ex Umberto Primo - Cannaregio - nr. 40 - in atto  
Complesso Coletti - Cannaregio - nr. 71 - in atto  
PIRUEA Nucleo 1 - strada dei Bagni Lido - nr. 10 (sup. 700 mq) - in atto  
PIRUEA Nucleo 2 - via della Droma Lido - nr. 14 (sup. 1.065 mq) - già consegnati all'Amministrazione comunale e locati  
PIRUEA Nucleo 3 - La Fontaine - via Sandro Gallo Lido - nr. 10 (sup. 720 mq) - in fase di conclusione  
PIRUEA Nucleo 4 - via Pividor Ca' Bianca Lido - nr. 18 (sup. 1.400 mq) - in atto  
Via Mattuglie - nr. 72 - in atto  
Area Pertini - nr. 52 - in atto.

Una nota a parte merita il cosiddetto "Contratto di Quartiere" siglato dal Comune di Venezia con ATER. Sull'area di via Altobello tra i vari interventi di riqualificazione, è stato recuperato un edificio i cui 36 alloggi saranno destinati alle categorie sociali deboli, nella fattispecie gli anziani. Per questi alloggi verrà fatto il bando di assegnazione su una previsione di consegna di 24 immobili entro il 2014. Oltre a ciò è stata anche prevista attraverso il recupero di una delle ex Tettoie da Re, l'assegnazione, sempre entro lo stesso periodo, di sei unità abitative a un'altra categoria speciale: gli studenti.

Nel dettaglio:

**Area ex Umberto I:**

si è in attesa di predisporre il bando. Prima di fare il bando però si deve procedere alla caratterizzazione preliminare del suolo. Sono già stati avviati accordi con l'ufficio ambiente. Somma stimata per l'operazione 36mila € gestita dall'ufficio ambiente attraverso Veritas.

Dal tempo di attuazione del bando (trascorsi i sei mesi) si potranno iniziare i lavori. La prospettiva è di avere gli alloggi per la primavera del 2016.

### **PIRUEA del Lido:**

i nuclei uno e quattro hanno opere in corso. La consegna è in via di definizione. Il terzo nucleo è terminato. Si è in attesa di chiudere le trattative d'acquisto. Il secondo completato e gli alloggi già dati in affitto.

Complesso Coletti:

Dopo la convenzione:

- in data 03/06/2013 sono stati ritirati il Permesso di Costruire e l'Autorizzazione Paesaggistica;
- è in corso di approvazione da parte del Coletti il Progetto Definitivo con le modifiche autorizzate;
- seguirà la trasmissione del Provvedimento alla ATI per la predisposizione del progetto esecutivo entro 120 giorni dalla comunicazione;
- il progetto esecutivo dovrà essere approvato dall'ente;
- dopo l'approvazione potranno iniziare i lavori.

### **Ex Conterie a Murano:**

lavori terminati. Gli alloggi devono essere collaudati e sono attualmente in gestione a INSULA.

Edificio A, lavori incominciati per 36 alloggi. Consegna entro l'estate 2014.

Edificio B, lavori da cominciare per 32 alloggi. Presentazione progetto entro l'estate 2013. Consegna prevista entro la fine del 2015.

Per entrambi i lotti si sta procedendo alla bonifica e all'urbanizzazione.

Edificio L, di proprietà ATER Venezia. I 10 alloggi sono finiti, manca la parte relativa alla bonifica e all'urbanizzazione.

Una parte dei fondi è stata trovata attraverso l'intervento del Comune di Venezia.

Infine, sul blocco G è in corso lo sviluppo di recupero attraverso il progetto UTAP tra Comune e ULSS 12 veneziana.

### **Area via Mattuglie:**

verrà messa a bando per l'estate 2013. Consegna alloggi per il 2015.

Il taglio degli alloggi è vario, a una/due/tre camere, con maggior percentuale di quelli a due. Verranno realizzati 60 alloggi di SH che resteranno di proprietà pubblica (IVe), più 12 di ERP (ATER Ve). Il resto dell'intervento sarà collocato sul mercato privato per finanziare gli alloggi, le opere di urbanizzazione, le opere per il rischio idraulico, il verde. Dopo aver espletato la gara per la progettazione definitiva per i 60 alloggi SH e per le opere di urbanizzazione, in questi giorni verranno rilasciati i Permessi di Costruire per questi due interventi, Nel giro di un mese (forse anche meno) dovremmo quindi pubblicare il bando di gara per l'appalto integrato (progettazione esecutiva e realizzazione delle opere di urbanizzazione, idrauliche, verde e i 60 alloggi). Inizio lavori previsto tra gennaio e febbraio 2014 e fine lavori nei tre anni successivi. Tempi definiti dal parziale finanziamento del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile PRUACS sottoscritto con la Regione. Anche qui il taglio degli alloggi è vario, a una/due/tre camere, con maggior percentuale di quelli a due.

### **Area Pertini:**

verranno realizzati 52 alloggi destinati al SH, che resteranno di proprietà pubblica (IVe). Altri 109 previsti dal piano particolareggiato saranno di privati (DNG Pertini), che da loro informazione diretta, hanno comunque intenzione di destinare al SH convenzionandosi con il Comune. il cantiere è formalmente aperto; il "vero" inizio lavori ci sarà entro l'anno e i 52 appartamenti saranno consegnati entro i due anni successivi.

### **Prospettive future per la città metropolitana.**

Sono in corso di studio avanzato le proposte per la realizzazione di nuovi alloggi nelle zone sotto indicate.

Sull'area ex Italgas si procederà prima alla bonifica e poi al bando per l'assegnazione lavori. Stesso procedimento sull'area di Sant Elena dove la società Arsenale S.p.A. aveva realizzato uno studio e un progetto di massima sullo sviluppo dell'area.

Infine sull'area denominata ex Vaschette si sta procedendo con la riqualifica del territorio. Qui verrà recuperato circa lo stesso numero di alloggi.

E' previsto anche il rilancio della residenzialità nelle isole attraverso attività che abbiano in se anche il riavvio di un percorso virtuoso di rilancio del lavoro. Per esempio il sistema agricolo o quello della valli da pesca.

Progettare un ambiente nuovo ha, nei piani dell'amministrazione, un significato complesso: riqualificazione, promozione sociale e culturale, indistinguibili. Questo per non ripetere il percorso che ha portato in passato allo svuotamento di zone produttive della città antica, le vecchie periferie come la Giudecca o Santa Marta, a favore di zone della terraferma dove stava crescendo uno smisurato polo industriale e un disordinato distretto urbano che sarebbe diventato nel tempo un periferia degradata.

Questi futuri interventi potrebbero consegnare circa 1.000 alloggi nel 2016. Ma questa previsione è in stretta relazione al reperimento dei fondi. Gli eventuali ritardi non possono essere addebitati all'amministrazione laddove questa non ha alcuna responsabilità. La crisi finanziaria internazionale ha minato nel nostro Paese in particolar modo proprio il settore delle costruzioni.

Inoltre, il patto di stabilità imposto, la diminuzione dei fondi pubblici stanziati per la città di Venezia hanno ulteriormente vincolato l'amministrazione. A ciò si aggiunga la spesa che costantemente viene effettuata per la manutenzione del patrimonio immobiliare. Ma non solo quella ordinaria, si deve tenere in considerazione anche quella straordinaria, per

esempio gli sgomberi e la messa in sicurezza degli immobili. Ciò nonostante si è proceduto e si sta procedendo alla costruzione di una nuova città. Lo sviluppo della richiesta di abitazioni "sociali" avrà un inevitabile cambiamento a partire dalla nascita della Città Metropolitana. Si dovrà rivedere un sistema valutativo basato principalmente sui nuovi cittadini e sul tessuto sociale della nuova metropoli, che vedrà allargare i suoi confini. Per esempio, nel corso del 2012 è stato fatto un esperimento campione impostato su un'Agenda 21. Il territorio scelto è stato quello dell'isola di Murano. E' proprio anche su quest'isola che nei prossimi anni verranno fatte importanti opere di riqualificazione del territorio al fine di favorire la residenzialità. Proprio in funzione di quello sviluppo futuro della città metropolitana.

Ex Italgas Santa Croce - 120 alloggi previsti - avviato studio di progettazione  
Ex ACTV Sant Elena - 250 alloggi previsti - avviato studio di progettazione  
Ex Caserma Sanguinetti San Pietro di Castello - 50 alloggi - prevista progettazione  
Scuola ex Meccanici Celestia - 60 alloggi - prevista progettazione  
Attività agricole Isole Sant Erasmo  
Murano - Piano di rilancio dell'isola anche attraverso la residenzialità  
Vaschette Marghera - Riqualificazione dell'intera area

**Assessore Bruno Filippini**