



Venezia, 31-12-2013

Prot. nr. 2013/564024

Al Consigliere comunale Renzo Scarpa

**e per conoscenza**

Al Presidente del Consiglio comunale

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

**Oggetto: risposta all'interpellanza nr. d'ordine 2203 (Nr. di protocollo 185) inviata il 05-12-2013 con oggetto:** Social housing e co-housing di locazione nel Comune di Venezia – Delibera di Giunta n.617 del 22 novembre 2013 relativa al PIRUEA II/4 di via Pietro Bembo, 5 al Lido di Venezia.

In riferimento all'interpellanza nr. d'ordine 2203 recante ad oggetto: "Social housing e co-housing di locazione nel Comune di Venezia – Delibera di Giunta n.617 del 22 novembre 2013 relativa al PIRUEA II/4 di via Pietro Bembo, 5 al Lido di Venezia", sentita al riguardo la Dirigente preposta, nell'ambito della propria competenza, si comunica quanto segue:

Punto 1) si segnala, in primo luogo, come il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A) per il Lido di Venezia – Nucleo 3 - ex complesso scolastico "La Fontaine" sia stato approvato con il combinato costituito dalla D.G.R.V. n. 1816 del 12.7.2005 e dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 161 del 7.11.2005; con i provvedimenti citati si prevede che il beneficio pubblico – caratteristica dei PIRUEA - venga concretizzato mediante la cessione onerosa al Comune di Venezia a condizioni di vantaggio di n. 10 alloggi da destinare a social housing.

L'articolo 10 della Convenzione sottoscritta in data 27 marzo 2006, tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore del PIRUEA prevede espressamente:

*"Alloggi riservati per la cessione al Comune. Collaudo" è previsto che "...il Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazioni di ultimazione dei lavori, nei modi previsti dall'art. 9, comma 6, notifica alla Parte Attuatrice l'intendimento ovvero il non intendimento a procedere all'acquisto degli alloggi a tale scopo riservati e, in caso affermativo, nomina il collaudatore, con onorari e spese a carico del Comune che la Parte Attuatrice espressamente, con la sottoscrizione della Convenzione in parola, si impegna a rimborsare. Ove non intenda procedere all'acquisto dei suddetti alloggi, il Comune, si riserva di indicare entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica, condizioni e modalità alternative di alienazione o locazione degli alloggi medesimi, tenuto conto delle spettanze ed oneri originariamente afferenti alla Parte Attuatrice."*

Giova sottolineare come la definizione dell'operazione, anche mediante l'avvalimento della Società Insula S.p.A, rientri nei termini di cui alla Convenzione in argomento ed in attuazione della citata Deliberazione n. 161 del 7.11.2005, tenuto conto che l'Amministrazione comunale mantiene la direzione complessiva dell'operazione attraverso l'approvazione delle linee di indirizzo generali e del relativo bando per l'assegnazione degli alloggi.

Punto 2) per quanto riguarda la configurabilità giuridica dell'affidamento ad Insula S.p.A. dell'operazione PIRUEA, si rappresenta che la Società è sottoposta al controllo *c.d.* analogo da parte dei soci.

Giova evidenziare come il capitale sociale di Insula S.p.A sia interamente pubblico e così suddiviso: Comune di Venezia 72,14%, Veritas spa 24,73% (società interamente pubblica, controllata dal Comune di Venezia), AVM S.p.A. 2% (società interamente comunale) e Regione Veneto 1,13%.

Si richiama inoltre l'art. 4 dello statuto societario il quale recita: "La società opera su affidamento diretto (in house), su incarico da parte dei soggetti pubblici partecipanti, agendo come organo delle amministrazioni pubbliche, che esercitano sulla stessa un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi" e "In via esemplificativa, competono alla società..... (omissis): la gestione e l'amministrazione degli immobili di edilizia residenziale e delle iniziative connesse alle politiche della residenza e degli immobili con finalità commerciali di proprietà o in gestione al Comune di Venezia, comprese le operazioni di acquisizione ed alienazione a tale scopo finalizzate".

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene opportuno rappresentare come l'affidamento ad Insula S.p.A avvenga nel rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa e dalla giurisprudenza comunitaria per la gestione *in house*.

Punto 3) si ritiene opportuno segnalare come gli atti di approvazione del PIRUEA abbiano condotto alla definizione del beneficio pubblico con la cessione onerosa al Comune a condizioni di vantaggio di n. 10 alloggi da destinare all'affitto con canoni di locazione "abbattuti" rispetto ai valori di mercato, richiamando espressamente anche la formulazione di social housing.

Inoltre tenuto conto che:

a) per social housing si intendono, secondo la formulazione data dal Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa) "le soluzioni abitative per coloro i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle

condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione”;

b) per il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 l'art. 1 comma 2, il quale definisce come “alloggio sociale: ”l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi nel libero mercato.

Quindi, per quanto richiamato nei punti a) e b) e per quanto disposto dal comma 3) del predetto articolo, si sottolinea che in tale definizione sono ricompresi gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea ed anche alla proprietà.

Pertanto, considerato che nella definizione generale di “social housing” si prevede anche la possibilità di cessione della proprietà a “prezzo agevolato” e considerato, inoltre, che la cessione al Comune di Venezia degli alloggi del nucleo 1 avverrà a titolo gratuito (mentre la cessione degli alloggi del nucleo 2 è già avvenuta e gli stessi alloggi sono gestiti con la formula dell'alloggio sociale) si ritiene opportuno evidenziare come l'attività intrapresa per la gestione complessiva degli alloggi del PIRUEA (nucleo 1, 2 e 3) risulti nel suo complesso in linea con i criteri adottati.

Punti 4) – 5) – 6): si ritiene opportuno richiamare l'attenzione sul fatto che i P.I.R.U.E.A. sono strumenti di collaborazione tra soggetti privati e pubblici i quali possono, congiuntamente, rendersi promotori e attuatori di importanti interventi di trasformazione di parti del territorio già antropizzate che necessitano di riqualificazione.

Tali piani hanno la caratteristica di essere perequativi, in quanto devono recare un evidente beneficio pubblico, da determinare e concretizzare in rapporto alle differenti situazioni territoriali ed ambientali tenendo conto anche del beneficio privato che ne deriva, consentendo, perciò, di far condividere alla comunità il valore aggiunto che essi stessi creano.

Si segnala che il beneficio in argomento è connotato con la realizzazione di complessivi 52 alloggi così distribuiti:

- 10 alloggi per il nucleo 1 previsti in cessione gratuita in favore del Comune di Venezia;
- 14 alloggi per il nucleo 2 già ceduti a prezzo concordato al Comune di Venezia;
- 10 alloggi per il nucleo 3 da cedere a titolo oneroso a prezzo concordato;
- 18 alloggi per il nucleo 4 da cedere a titolo oneroso a prezzo concordato.

Richiamando quanto evidenziato in precedenza, giova sottolineare infine come per Social Housing si intendano le soluzioni per coloro i cui bisogni abitativi non possono esser soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali vi sono regole di assegnazione; in questo senso si ritiene palese rilevare come le condizioni non potranno (non devono) essere quelle di mercato.

**Assessore Alessandro Maggioni**