



Verbale per seduta del 09-11-2011 ore 10:00

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Maurizio Baratello, Gabriele Bazzaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Michele Zuin, Carlo Pagan (sostituisce Maurizio Baratello), Renzo Scarpa (assiste), Christian Sottana (sostituisce Gabriele Bazzaro).

Altri presenti: Assessore Bruno Filippini, Direttrice Alessandra Vettori, Direttore Ater Paolo Diprima, Presidente ATER Alberto Mazzonetto, Dirigente Ater Natalino Fantin..

Ordine del giorno seduta

1. Incontro con presidente e direttore Ater sul piano straordinario di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dei Comuni e delle Ater (L.R. 18 Marzo 2011, n.7-art.6).

Verbale seduta

Alle ore 10.10 il presidente Cavaliere, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e dà la parola al consigliere Centenaro sull'ordine dei lavori.

CENTENARO domanda come proseguirà l'attività della commissione se già la giunta ha approvato la deliberazione contenente il parere che il Comune deve dare al progetto di piano.

FILIPPINI dichiara che la deliberazione di giunta contiene quanto discusso in una precedente riunione della commissione; entro il 26 Ottobre doveva essere espresso il parere.

BONZIO ritiene che la giunta abbia ben operato nell'esprimere il parere, considera però la procedura difforme da quanto stabilito dalla regione Veneto; il piano di vendita è di concerto tra Ater e Comune; legge il contenuto dell'articolo 6 della legge e dichiara che si tratta di predisporre la vendita del 33% del patrimonio residenziale comunale; chiede che la presidenza della commissione ponga il quesito della conformità della procedura adottata alla Avvocatura civica.

DIPRIMA rende noto che tutte le Ater del Veneto hanno applicato la legge regionale in questione per le proprie competenze e proprietà, per le proprietà dei Comuni il piano di vendita deve essere redatto e proposto dai comuni ma solo dopo la presentazione dei piani la Regione legiférerà sul piano complessivo delle alienazioni.

FILIPPINI ricorda che esiste già un piano vendita approvato dal Consiglio comunale e valido fino al 2012 ed affidato alla gestione dell'Ater attraverso una convenzione, questo piano può essere implementato. Il parere è stato espresso dalla giunta comunale esattamente come i pareri espressi dagli altri comuni del Veneto. I criteri emersi dal dibattito della precedente riunione erano e son stati tutti recepiti dal provvedimento di giunta. Era emersa la preoccupazione del consigliere Rosteghin per il possibile rallentamento dei piani di recupero in programma o in fase di realizzazione ma con quanto deciso nella deliberazione, quei dubbi sono stati fugati.

MAZZONETTO precisa che il piano di vendita è circoscritto agli immobili di completa proprietà; l'obbiettivo è riutilizzare le risorse rinvenienti per un'azione di recupero e valorizzazione degli alloggi che continueranno ad essere di proprietà.

FANTIN spiega che sono stati estrapolati tutti gli alloggi realizzati con contributi pubblici al 31 dicembre 1990 con esclusione di quelli presenti a Venezia pari a 1250 circa soggetti alla legge 10/96 ed altri 1500 circa di esclusiva proprietà che possono essere assegnati in regime calmierato; altro criterio è stato quello di vendere quelli già ceduti in proprietà ; un altro parametro è stato quello di individuare gli immobili con non più di 4 alloggi di proprietà totale dell'Ater per escluderli dal PSV al fine di non costituire nuovi condomini di proprietà mista. Il piano prevede la cessione di circa 1170

alloggi ubicati nella terraferma veneziana.

DIPRIMA ricorda che la vendita è riservata esclusivamente all'inquilino, c'è una fascia di protezione per i redditi fino a 12.000 euro all'anno che paga canoni bassi; una fascia di reddito fino a 41.000 euro che paga canoni bassi rispetto al mercato; oltre questa fascia vengono applicati i canoni concordati. Oltre i 71.000 euro di reddito non c'è più diritto all'assegnazione dell'abitazione. Il piano per l'acquisto della casa, predisposto con la legge regionale, è molto vantaggioso perché concorrono sgravi notevoli al valore effettivo dell'alloggio.

MAZZONETTO afferma che questa operazione è parte della politica perseguita dall'Ater, si cerca con le risorse a disposizione di acquistare alloggi a Venezia da immettere sul mercato ad affitti calmierati, l'obiettivo è di acquisire 500 nuovi alloggi a Venezia, c'è la necessità di rapportarsi strettamente tra istituzioni magari per intervenire unitariamente sull'area ex Italgas oltre che cercare di risolvere il problema degli sfratti e degli occupanti senza titolo.

CAPOGROSSO chiede un'approfondimento sull'individuazione degli immobili da vendere; tra le difficoltà nelle vendite, esisteva il diritto di superficie; 4 sono gli immobili scelti, uno di questi è in vicolo della Pineta dove esisteva un contenzioso, domanda se questo problema è stato risolto e se la proprietà è mista. Dell'operazione domanda di conoscere quanto si pensa di incassare e a quale prezzo verranno messi in vendita gli alloggi, quanto Ater ha investito su nuove acquisizioni e quanto sulla manutenzione straordinarie e quanti alloggi sono stati assegnati.

Alle ore 10.55 escono i consiglieri Funari e Pagan.

BORASO afferma che bisogna vendere il patrimonio residenziale, ricorda che la vendita degli alloggi è riservata esclusivamente agli inquilini; non condivide la decisione della Regione Veneto di escludere da questa operazione di vendita gli alloggi che insistono sul centro storico e isole di Venezia perché il centro storico è uguale agli altri centri delle città del Veneto. Bisogna mettere una pietra tombale sulla gestione dei proventi dalle vendite per l'esigua ripartizione dedicata alle nuove realizzazioni. Non c'è bisogno di costruire altri alloggi perché c'è un immenso invenduto sul mercato immobiliare.

Alle ore 11.15 entra e riesce il consigliere Pagan.

FANTIN spiega che gli immobili di Vicolo della Pineta non sono stati venduti in precedenza proprio per il problema del diritto di superficie, di recente sottoscritto con il Comune di Venezia, pertanto sono già state avviate le procedure di cessione ai fini della l. 560/93 agli aventi diritto; sempre con questo sistema si risolverà il problema degli edifici in via Virgilio; la percentuale di vendita stimata si aggira attorno al 30 % del patrimonio messo a disposizione ed il prezzo che viene fissato va dagli 800 ai 1000 euro a metro quadro.

DIPRIMA precisa che la ripartizione dei proventi è stabilita dalla legge solo per nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie perché la manutenzione ordinaria è già a carico del bilancio dell'Ater; la straordinaria è necessaria per rimettere a reddito gli alloggi. Le modalità di acquisto prevedono che il 25% della cifra venga pagata per contanti e la possibilità di recessione per il rimanente 75% con un tasso di interesse legale.

FILIPPINI non preclude un intervento dell'Amministrazione comunale sul mercato immobiliare ma ritiene che debba essere svolto con molta cautela per non favorire la speculazione; serve quindi operare sulle convenzioni e sui diritti del Comune che permettano un'acquisizione funzionale all'obiettivo di attutire la pressione sul mercato. Alla fine dell'operazione di vendita la legge impone che il saldo sia in positivo come numero di alloggi in proprietà pubblica, cosa assai difficile che si avveri anche perché uno dei principi da considerare è la necessità di non consumare altro territorio.

ROSTEGHIN pone la questione della nuova città che l'Amministrazione intende realizzare in terraferma e conviene nel considerare la riconversione del patrimonio per migliorare la qualità della vita dei cittadini.

BONZIO non condivide la visione del consigliere Boraso sulla gestione del patrimonio, si parla di svendere il patrimonio residenziale realizzato con i soldi dei cittadini, i presunti 176 alloggi che saranno venduti rappresentano ben 6 anni di assegnazioni, chiede quanti alloggi vuoti sono stati messi in vendita, domanda come chi paga 10 euro al mese di affitto possa comprare la casa e sostiene che così si sta predisponendo una plateale svendita favorendo la speculazione; non c'è la prospettiva di realizzare gli obiettivi della legge regionale; quanti condomini vedono un solo proprietario privato; serve un rapporto stretto tra Ater e Comune e sulla questione delle vendite ritiene giusto che sia il Consiglio comunale ad esprimersi, annuncia che il gruppo di Rifondazione comunista depositerà in Consiglio regionale la proposta di legge per la chiusura delle Ater del Veneto.

TICOZZI fa notare che nell'elenco ci sono edifici di pregio tipo le villette liberty presenti in via Verdi e Col di Lana ed altre ancora, domanda se è stato fatto un errore oppure si pensa che con queste vendite, i nuovi proprietari facciano i lavori di recupero degli immobili.

SOTTANA domanda se la morosità degli inquilini non permetterà a questi di usufruire della possibilità di acquisto e se si conosce la dimensione di questo fenomeno.

GIORDANI dichiara che a Venezia si sono creati dei ghetti per l'incuria dell'Ater che non fa le dovute manutenzioni;

suggerisce che per le nuove costruzioni si utilizzino le aree rinvenienti dall'abbattimento dei vecchi edifici.

CAMPA chiede che ci sia una migliore collaborazione tra Ater e Comune, l'assessore Filippini deve considerare positivamente le richieste dei commissari di entrare nel merito delle questioni; è vero che il centro storico di Venezia è come quello di altre città ma in questa città di Venezia la pressione speculativa è enorme; l'unica possibilità per Venezia di avere dei cittadini è quella di incentivare la proprietà pubblica delle case. Dal piano vendita proposto domanda se è possibile fare una mappatura delle proprietà pubbliche e del loro stato e consistenza. Domanda infine qual è il programma di lavoro di Ater per l'isola di Murano.

TAGLIAPIETRA ricorda che a Burano Ater doveva vendere degli alloggi da molti anni, nel frattempo gli inquilini hanno speso molto per la manutenzione anche perché sembrava che questo fosse possibile.

LOCATELLI fa notare che prima di questa riunione sarebbe stato corretto inviare ai commissari i dati sulle proprietà, prende atto che il mercato immobiliare a Venezia non sta subendo alcuna crisi e considera negativo il fatto che un inquilino con un reddito di 71.000 euro possa acquistare un alloggio al prezzo di 800/100 euro a metro quadro ed usufruendo di un mutuo al 1,5%; tutto ciò ritiene favorirà la speculazione; sull'esclusione del territorio di Venezia: bisogna prestare molta attenzione al patrimonio residenziale per i notevoli costi delle manutenzioni. Chiede che venga considerata la valenza della legge rispetto agli insediamenti di Sacca Fisola, Santa Marta ed altri ancora.

GIUSTO afferma che l'attenzione a combattere la speculazione si sviluppa già per la chiarezza dei rapporti tra inquilinato e proprietà, se invece si verifica qualche caso anomalo allora si possono presupporre anche che ci siano anomalie sull'occupazione dell'alloggio stesso.

BORGHELLO dichiara che la questione della casa pubblica è sempre stata gestita male dal legislatore; l'obiettivo dichiarato nella legge non è raggiungibile e ritiene che si sia svolto un dibattito su un argomento che non può essere modificato mentre il Consiglio comunale deve discutere dei suggerimenti da dare al legislatore per una lotta incisiva alla mancanza di abitazioni per le fasce più deboli della società.

Alle ore 12.10 escono i consiglieri Sottana, Boraso, Ticozzi e Seibezzi.

GUZZO condivide l'opinione di abolire i canoni irrisori, infatti i casi sociali devono essere trattati come tali.

CAPOGROSSO chiede se è possibile avere una rappresentazione grafica della localizzazione degli immobili in terraferma con la distinzione delle proprietà pubbliche. Un corretto intervento potrebbe essere quello della riqualificazione del territorio.

FANTIN risponde che per la situazione di Burano bisogna provvedere alla demolizione degli abusi realizzati dagli assegnatari e le opere non pertinenti agli alloggi: Trattasi comunque di alloggi ex Stato ora di proprietà del Comune.

MAZZONETTO rende noto che la volontà dell'Ater è di vendere meno alloggi possibili seppur rispettando la legge; ci sono molte questioni da risolvere tra Ater e Comune. Annuncia che è stata stipulata una convenzione con l'università per studiare il riuso del patrimonio residenziale; nelle more del discorso afferma che il Consiglio di Amministrazione di Ater ha deliberato di rendere pubbliche tutte le deliberazioni prese nel corso dell'attività.

FILIPPINI risponde alle osservazioni poste da alcuni consiglieri sull'ipotesi dello scatenarsi della speculazione che potrebbe approfittarsi del piano vendite dichiarando che chi paga un canone irrisorio è anche molto in difficoltà per l'obbligo di pagare le spese condominiali. Anche la Regione Veneto sta lavorando alle modifiche della legge in vigore; una proposta che fa il Comune è quella di inserire il parametro ISEE tra i parametri che determinano il canone, in centro storico di Venezia si possono vendere degli appartamenti ma bisogna fissare dei criteri molto rigidi tra i quali il diritto di prelazione e realizzare anche nuovi alloggi. Ci sono molti progetti pronti anche con i finanziamenti ma questi non possono essere attuati in assenza delle regole sul federalismo, annuncia anche che nell'intervento alla Scalera gli alloggi comunali saranno 33 ed a Murano sono stati realizzati 12 alloggi ai quali mancano solo i sottoservizi.

Alle ore 12.45 il presidente Cavaliere ringrazia per la partecipazione i rappresentanti dell'Ater e dichiara chiusa la riunione.