



## Verbale per seduta del 26-06-2007 ore 10:30

CONSIGLIO COMUNALE  
VII COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Paolino D'Anna, Maria Paola Miatello Petrovich, Ivano Berto, Carlo Pagan, Alessandro Maggioni, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Giorgio Chinellato, Giovanni Salviato, Anna Gandini, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Bruno Filippini, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Giuseppe Caccia, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alfonso Saetta, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio.

**Consiglieri presenti:** Paolino D'Anna, Ivano Berto, Claudio Borghello, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Alfonso Saetta, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Giampietro Capogrosso (sostituisce Giorgio Chinellato), Patrizio Berengo (sostituisce Alessandro Maggioni).

**Altri presenti:** Assessore Mara Rumiz, Direttore Luigi Bassetto, Direttore Sandro Del Todesco, Presidente di I.V.E. Ezio Micelli, Direttore tecnico IVE Piero Giacomazzi, Presidente ATER Venezia Pier Luigi Parisotto, Direttore ATER Gustavo Rui.

### Ordine del giorno seduta

1. Audizione dell'assessora Mara Rumiz sullo stato di attuazione del programma di social housing
2. Audizione del presidente dell'Ater di Venezia sul programma di social housing

### Verbale seduta

Alle ore 11.12, il vice presidente Sebastiano Bonzio, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e prima di dare la parola al consigliere Cavaliere sull'ordine dei lavori, ringrazia gli invitati per la loro presenza.

CAVALIERE rimarcando l'assenza dei consiglieri della maggioranza, fa presente che ancora una volta sono i rappresentanti dell'opposizione a garantire il funzionamento degli organi istituzionali.

BONZIO si associa nel merito della dichiarazione del consigliere Cavaliere e dà la parola all'Assesora Rumiz sul primo punto all'ordine del giorno.

RUMIZ rende noto che tra la popolazione che vive in Comune sta avvenendo un fenomeno chiamato cityuse, cioè cittadini che risiedono per 5 giorni alla settimana e poi ritornano nei luoghi di residenza, è aumentata la residenza privata in terraferma mentre l'intervento pubblico è diminuito, il mercato delle case non dà risposte a tutte le esigenze della gente, aumenta il disagio abitativo soprattutto tra il ceto medio e particolarmente i giovani. Per intervenire su queste distorsioni del mercato a fronte di un patrimonio pubblico di 10.000 alloggi (poco meno di 5000 del Comune e poco più dell'ATER) su circa 29.000 si è deciso di attivare il social housing per aumentare la quota di appartamenti in affitto, l'edilizia ERP e cercare di calmierare il mercato. L'erogazione di contributi per l'acquisto della casa non ha sortito l'effetto voluto e quindi si è deciso di cambiare le modalità di intervento. Fra poco saranno in appalto gli interventi al Pertini e in via Mattuglie, all'IVE l'onere di gestire questa politica che deve rispondere ad una domanda dinamica della popolazione.

Alle ore 11.20 entra il consigliere Borghello.

BONZIO propone di sentire le relazioni degli invitati e poi aprire il dibattito tra i commissari e dà quindi la parola al presidente di IVE, Micelli.

MICELLI premette che è stato fatto un censimento della quantificazione e qualificazione della domanda, la società attuerà una sperimentazione che già avviene nelle grandi città che hanno visto aumentare il valore del patrimonio immobiliare ed il conseguente trascinarsi del costo degli affitti e che ha un vincolo finanziario (impossibilità di avere trasferimenti dal Comune) e che necessita di un patrimonio di aree e di accordi con soggetti privati. IVE è proprietaria di circa 170.000 mq (via Ca' d'oro, Vallenari, Pertini Asseggiano) in terraferma per circa 77.000 mq di pavimentazione e con un costo totale di circa 92 milioni. E' prevista la realizzazione di circa 1150 abitazioni di cui circa 400 tra le aree di via Pertini e Asseggiano. Si è analizzata la modalità di intervento considerando la costituzione di un fondo immobiliare oppure l'intervento diretto. Il primo pensato per lo sviluppo e la gestione con redditualità non

speculativa avrebbe comportato dopo 17 anni la perdita del patrimonio mentre il secondo permette di effettuare l'intervento diretto affidando ai gestori la manutenzione e la riscossione degli affitti. Certo esiste il fondo rischio d'impresa ma con molte possibilità di avere un alto grado di efficienza, ma questo sistema evita la necessità di costruire tutto contemporaneamente e l'impossibilità di patrimonializzare gli interventi; tutto ciò porta IVE a confrontarsi con le imprese private per trovare soluzioni credibili. Per l'intervento di via Pertini è stato riscritto il piano attuativo urbanistico ponendo la sostenibilità ambientale in primo piano. Riguardo i tempi bisogna considerare che il piano è di iniziativa pubblica e quindi l'ufficio Urbanistica ha tutti gli elementi per determinare la realizzazione degli interventi, entro l'estate 2007 verrà predisposto il bando, forse già a Luglio per via Pertini mentre subito dopo si avvierà l'iter per via Asseggiano e per l'autunno inverno 2008 si pensa di realizzare circa 400 alloggi.

Alle ore 11.35 entrano i consiglieri Guzzo e Mazzonetto ed alle ore 11.40 il consigliere Berengo.

PARISOTTO rende noto che la società Residenza Veneziana, società operativa dell'ATER, ha cominciato ad operare nel 200/05 ed i primi interventi sono stati realizzati nei comuni di S. Maria di Sala, Pramaggiore, Ceggia e Jesolo. La società acquisisce le aree dai comuni per realizzare abitazioni da porre sul mercato, la disponibilità a collaborare con il comune di Venezia è massima e dà la disponibilità a confrontarsi sui costi di realizzazione degli interventi. Ricorda che si sta collaborando per degli interventi nel centro storico di Venezia dove è molto difficile individuare aree adatte da destinare a nuova residenza.

RUMIZ comunica che da poco si è concluso, a livello nazionale, un lavoro su questa materia che ha prodotto un capitolo del DPEF governativo e un disegno di legge da sottoporre all'esame del Parlamento; prende atto che la legge 9 sospende gli sfratti fino ad Ottobre 2007 e che con la regione Veneto si sta lavorando per riformare la legislazione sulla materia; ricorda l'accordo di programma per il recupero degli alloggi sfitti ed i progetti per gli interventi nelle aree ex Italgas ed ex cantiere ACTV. Per la caserma Manin sarà fatto un restauro per realizzare alloggi per studenti e circa 38 alloggi in social housing. E' in corso il lavoro di progettazione della riqualificazione delle aree dell'ex ospedale Umberto I°, della Celestia e di S. Pietro di Castello. Altri alloggi del programma di social housing si stanno realizzando nei PIRUEA del Lido e non da ultimi gli alloggi realizzati e da realizzare al Molino Stucki che saranno venduti a prezzo concordato con il Comune.

MAZZONETTO scusandosi per l'assenza, chiede di conoscere i tempi e le tipologie degli appartamenti da realizzare ad Asseggiano.

CAPOGROSSO ringrazia gli intervenuti per l'esposizione fatta, ritiene che alcuni dati rappresentino sicuramente l'andamento demografico e socio economico della città. Considera importante trovare soluzioni di buone case in un buon contesto ambientale; prende atto della soluzione indicata per la realizzazione degli interventi ma se la soluzione scelta è stata supportata da alcuni dati, l'altra è stata descritta approssimativamente. Chiede se una parte degli appartamenti sarà destinata anche all'affitto, esprime la considerazione che la redditività del patrimonio comunale non è soddisfacente, l'uso dell'abitazione dovrebbe diventare flessibile per dare la possibilità ai nuclei familiari di fruire della sistemazione più rispondente alle necessità delle varie situazioni passando da abitazioni piccole ad altre più rispondenti alla composizione del nucleo familiare. Chiede anche quale attività intraprenderà la società con il ricavo della vendita dell'area alla Fincantieri. Pone la questione, al presidente Parisotto, della gestione degli appartamenti ex statali e delle varie fasi della patrimonializzazione di questo patrimonio.

CENTENARO considera che le entrate dagli affitti delle case comunali non coprono le spese di manutenzione del patrimonio, gli interventi di IVE necessitano di varianti urbanistiche che necessitano di tempi lunghi e mette in dubbio il cronoprogramma illustrato dal presidente Micelli.

BERTO chiede perchè la società Residenza Veneziana costruisce appartamenti per venderli, il Comune di Venezia ha sempre meno residenti e pone la questione di una soluzione complessiva per evitare questo fenomeno.

BONZIO evidenzia il problema degli alloggi sfitti che dovrebbero essere assegnati alle fasce più deboli della popolazione, il patrimonio comunale è consistente ma non sufficiente, c'è l'esigenza di calmierare il mercato delle abitazioni ed anche di considerare la mobilità collegata alla residenza. Esprime il dissenso sulla separazione delle competenze tra mobilità e viabilità mentre apprezza che le competenze della casa e del patrimonio siano state assegnate ad uno stesso assessore. Si augura la costituzione di un patrimonio pubblico che riesca a gestirsi autonomamente rispondendo a tutte le varie richieste delle famiglie. Ricorda l'entità molto grande del mercato degli affitti in nero per le abitazioni degli studenti, soprattutto nel centro storico e del quale bisogna trovare una soluzione di contrasto. Riconferma la sua opinione di aumentare l'entità del patrimonio pubblico per calmierare anche il mercato degli affitti e di limitare la redditività del mercato privato.

BORGHELLO si dichiara d'accordo per valutare sia gli interventi edilizi sulla base dei servizi che devono essere realizzati in modo tale da non creare ghetti che peserebbero notevolmente sulla qualità della vita che il Comune deve garantire ai suoi cittadini.

RUMIZ ritiene che i nuovi interventi sono mirati anche alla riqualificazione del territorio, ribadisce la volontà di

coordinare i lavori dell'assessorato casa con quelli dell'urbanistica, all'alto numero di nuove residenze deve corrispondere una adeguata rete di servizi. Nel piano urbanistico gli interventi privati procedono molto più veloci degli interventi pubblici e denota la necessità degli uffici di seguire più attentamente l'interesse pubblico. La giunta la prossima settimana affiderà ad Ive il piano di social housing e pure l'intervento in via Mattuglie, si dichiara contraria alla vendita del patrimonio pubblico perchè serve una adeguata valorizzazione di questo e rende noto che il Comune ha stanziato 6 milioni di euro per l'acquisto di nuova residenza.

MICELLI annuncia che si è concluso il contenzioso sull'area di Asseggiano e si procederà speditamente alla formulazione del bando, tutti gli interventi prevedono diverse tipologie di appartamenti compreso una risposta al fenomeno del city use.

Alle ore 12.35 il presidente Bonzio sospende la seduta per permettere l'insediamento di un'altra commissione ed alle ore 12.36 ridà la parola al presidente Micelli per proseguire l'esposizione.

MICELLI concorda con la necessità di rendere appetibili gli interventi e per questo motivo si è analizzato anche l'integrazione dei servizi e la loro qualità per evitare qualsiasi deriva sociale, mette in conto che potrebbero esserci dei ritardi ma IVE è impegnata al massimo per rispettare i tempi stabiliti, la vendita dell'area di Marghera dà risorse per la realizzazione del piano di social housing, il rapporto con il privato è leale ma finalizzato al massimo risultato per il Comune e di intervenire per calmierare il mercato edilizio.

RUI spiega che Residenza Veneziana è una società che ha molte idee, acquista aree, costruisce case, le vende e reinveste i proventi, è uno strumento agile dell'ATER veneziana che tende a calmierare il mercato edilizio. Ricorda che ATER non ha stanziamenti aggiuntivi da parte della Regione ma paga ben 6 milioni di euro di tasse. Residenza Veneziana chiede al Comune di Venezia di avere le stesse possibilità di quegli operatori che sono sul mercato. ATER continua la gestione del patrimonio ex Demanio, parte la realizzazione della programmazione descritta nella convenzione con il Comune mentre il piano di vendita degli alloggi è fermo in attesa del nulla osta della Regione fermo restando che in vendita saranno solo gli alloggi della terraferma e gli investimenti saranno fatti solo in Centro storico. Precisa che gli alloggi di via Trieste dovranno essere riqualificati e che comunque tutte le risorse finanziarie dell'ATER devono essere destinate all'edilizia sociale da gestire assieme ai comuni. Evidenzia che se fosse possibile iscrivere subito a bilancio le entrate dalla Regione si potrebbe sviluppare un più corposo piano finanziario ed una maggiore libertà di investimento. L'ATER ha circa 200 alloggi sfitti in restauro e più della metà sono in Comune di Venezia, tra questi ci sono molti piccoli appartamenti da destinare all'affitto. L'attività di controllo e monitoraggio ha permesso di definire in 260 gli alloggi ATER sfitti in tutta la provincia. Con i vincoli finanziari posti delle varie leggi, si può dire che i canoni di affitto degli alloggi sono diminuiti di circa il 20%.

Alle ore 12.55 il presidente della riunione Sebastiano Bonzio ringrazia i partecipanti e dichiara chiusa la seduta.