

## QUALCHE RIFLESSIONE SUI BANDI "SOCIAL HOUSING" DEL COMUNE DI VENEZIA

*a cura di OCIO, Osservatorio Civico sulla casa e sulla residenzialità - Venezia*

Il 22 settembre scorso, sul sito del Comune sono state pubblicate le graduatorie definitive dei bandi di concorso validi per la locazione di 64 alloggi a canone "social housing", localizzati nella Venezia insulare, negli ambiti territoriali del Centro Storico di Venezia, della Giudecca, di Burano.

Con l'ampliamento dell'offerta abitativa pubblica in "social housing" l'Amministrazione comunale si è posta l'obiettivo "... di intercettare la fascia di domanda rappresentata da coloro che posseggono un reddito troppo basso per accedere al mercato libero ma, nel contempo, superiore a quello mediamente previsto per beneficiare dell'ERP. [...] Gli alloggi a bando sono destinati in via prioritaria a nuclei familiari e a giovani, con attività lavorative, anche in settori tradizionali e artigianali, legate all'ambito territoriale ..."<sup>1</sup>

### **Il quadro generale**

Ai bandi hanno partecipato 326 famiglie, che hanno presentato domanda soprattutto nel Centro Storico e alla Giudecca.<sup>2</sup>

Ricordiamo che ai richiedenti era consentito presentare domanda solo in uno degli ambiti territoriali nei quali erano disponibili alloggi per l'assegnazione

**Tab. 1) Domande e alloggi disponibili**

AMBITO TERRITORIALE	DOMANDE PRESENTATE	DOMANDE ESCLUSE	DOMANDE IN GRADUATORIA	ALLOGGI DISPONIBILI
CENTRO STORICO	181	34	147	16
GIUDECCA	131	42	89	34
BURANO	14	7	7	14
S. ERASMO	0	0	0	2
TOTALE	326	83	243	66

### **Domande escluse e motivi di esclusione**

Delle 326 domande presentate, 83 sono state escluse per mancanza dei requisiti richiesti: a Burano sono state escluse addirittura la metà delle 14 domande presentate; in Giudecca il tasso di esclusione è del 32%, nel Centro Storico di poco meno del 20%.

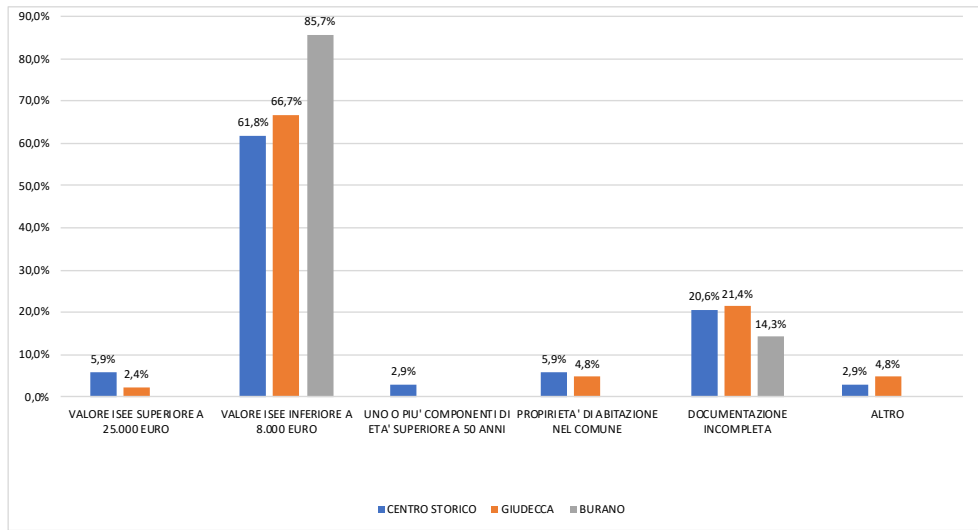
Tra i motivi di esclusione quello di gran lunga più frequente (che riguarda i 2/3 degli esclusi) è un'ISEE familiare inferiore a 8.000 euro annui, valore ritenuto indicativo di una situazione economica molto modesta e tale da non garantire la copertura del canone di locazione di un alloggio in social housing.

<sup>1</sup> Si veda sul sito del comune, la premessa ai quattro bandi di concorso, <https://www.comune.venezia.it/it/content/4-bandi-sh>

<sup>2</sup> Per altri 2 alloggi a S. Erasmo non sono pervenute richieste.



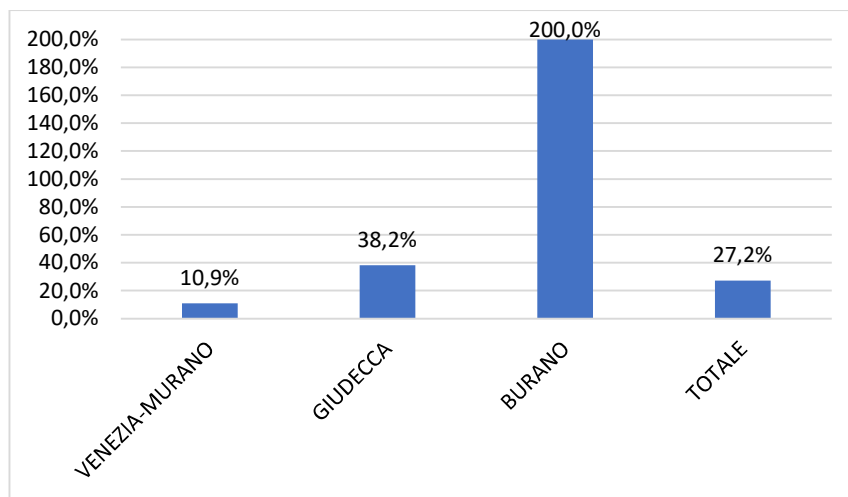
**Graf. 1) Motivi di esclusione**



**Domande in graduatoria, punteggi, probabilità di assegnazione**

Il rapporto tra alloggi disponibili e domande in graduatoria determina probabilità molto diversificate di assegnazione nei diversi ambiti territoriali: nel Centro Storico il tasso di assegnazione è di poco superiore al 10%; in Giudecca sale a poco meno del 40%.

**Graf. 2) Rapporto tra alloggi assegnabili e domande in graduatoria per ambito territoriale**



Conseguentemente, anche il punteggio minimo che garantisce l'accesso a un alloggio comunale è molto variabile: alla Giudecca è pari a 33 punti; nel Centro Storico invece la possibilità di assegnazione si raggiunge con almeno 40 punti.

Nell'isola di Burano gli alloggi assegnabili sono il doppio delle domande in graduatoria e il punteggio minimo di assegnazione è di 21 punti.

**Tab. 2) Punteggio minimo di assegnazione per ambito territoriale**

AMBITO TERRITORIALE	POTENZIALI ASSEGNATARI <sup>3</sup>	PUNTEGGIO MINIMO DI ASSEGNAZIONE
CENTRO STORICO	16	40
GIUDECCA	34	33
BURANO	7	21

### **Le condizioni di punteggio**

Le condizioni che danno diritto a punteggio sono riconducibili a tre ambiti:<sup>4</sup>

- il luogo di lavoro di almeno un componente del nucleo richiedente (città metropolitana, comune, ambito territoriale di presentazione della domanda),
- alcune caratteristiche del nucleo, quali l'età dei componenti, la presenza di figli a carico, un ISEE inferiore ai 15.000 euro;
- la residenza in Italia da più di 10 anni di almeno un componente del nucleo.

L'unico riferimento alla condizione abitativa dei richiedenti è lo sfratto esecutivo per finita locazione o la sentenza di separazione con obbligo al rilascio dell'alloggio.

**Tab. 3) Distribuzione delle condizioni di punteggio delle domande in graduatoria per ambito territoriale**

CONDIZIONI DI PUNTEGGIO	AMBITO TERRITORIALE			TOTALE
	CENTRO STORICO	GIUDECCA	BURANO	
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NELLA CITTA' METROPOLITANA	104	63	5	172
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NEL COMUNE DI VENEZIA	104	62	5	171
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NELL'AMBITO TERRITORIALE	85	8	4	97
SFRATTO ESECUTIVO PER FINE LOCAZIONE O SEPARAZIONE	1			1
NUCLEO CON TUTTI I COMPONENTI DI ETA' FINO A 35 ANNI	78	35	4	117
ALMENO UN COMPONENTE CON RESIDENZA IN ITALIA DA ALMENO 10 ANNI	139	85	7	231
PRESENZA NEL NUCLEO DI FIGLI A CARICO	48	37	5	90
ISEE INFERIORE A 15.000 EURO	99	67	5	171
TOTALE RICHIEDENTI	147	89	7	243

<sup>3</sup> Abbiamo individuato i potenziali assegnatari scorrendo la posizione nelle graduatorie dei richiedenti fino al numero massimo di alloggi assegnabili. Mancando informazioni sulla composizione dei richiedenti, non abbiamo potuto tener conto della possibilità che qualche nucleo, pur collocato nella parte alta delle graduatorie, non ottenga l'assegnazione per mancanza di abitazioni di taglia adatta alla composizione familiare.

<sup>4</sup> Si veda la Scheda 1) *Attribuzione dei punteggi* riportata in coda a questo rapporto



La condizione di punteggio di gran lunga maggioritaria (tra il 95% e il 100%) è la presenza nel nucleo di almeno un componente residente da più di dieci anni in Italia. È importante sottolineare questo dato perché il punteggio massimo per residenza in Italia (15 punti, se più di 20 anni) è condizione assolutamente indispensabile per ottenere l'assegnazione.

Anche i punteggi per lavoro nel comune di Venezia sono frequenti, intorno al 70% delle domande in graduatoria in tutti gli ambiti territoriali. È invece più limitato il numero di richiedenti che hanno un'occupazione nell'ambito territoriale in cui hanno presentato domanda: balza agli occhi il dato della Giudecca, dove solo 8 richiedenti (meno del 10%) lavorano nell'isola.

Una parte rilevante di nuclei è formato da "giovani coppie", con componenti di età fino a 35 anni; in 90 nuclei sono presenti figli a carico.

Infine, 171 nuclei sui 243 collocati nelle graduatorie, hanno un ISEE inferiore a 15.000 euro, sarebbero cioè in possesso dei requisiti economici per partecipare ai bandi di assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

### **Chi sono i potenziali assegnatari**

Nel Centro Storico i potenziali assegnatari hanno tutti almeno un componente con attività lavorativa nell'ambito territoriale di presentazione della domanda e almeno un componente con oltre 20 anni di residenza in Italia. Sono coppie giovani (15 su 16 hanno tutti i componenti con età inferiore a 35 anni) e con Isee fino a 15.000 euro. Più di 1/3 dei nuclei ha figli a carico.

In Giudecca, tutti i nuclei hanno almeno un componente che lavora nel territorio della Città metropolitana, ma solo poco meno di 1/4 lavora nell'isola. Sono maggiormente presenti i nuclei con età maggiore di 35 anni e le famiglie con figli a carico, oltre il 50%; 33 nuclei su 34 ha un Isee inferiore a 15.000 euro.

A Burano l'area di assegnazione corrisponde al totale dei richiedenti in graduatoria, dato che il numero di alloggi assegnabili è il doppio delle domande in graduatoria.

**Tab. 4) Condizioni di punteggio dei potenziali assegnatari**

CONDIZIONI DI PUNTEGGIO	AMBITO TERRITORIALE			TOTALE
	CENTRO STORICO	GIUDECCA	BURANO	
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NELLA CITTA' METROPOLITANA	16	34	5	55
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NEL COMUNE DI VENEZIA	16	33	5	54
COMPONENTE CON ATTIVITA' LAVORATIVA NELL'AMBITO TERRITORIALE	16	8	4	28
SFRATTO ESECUTIVO PER FINE LOCAZIONE O SEPARAZIONE	0	0	0	0
NUCLEO CON TUTTI I COMPONENTI DI ETA' FINO A 35 ANNI	15	23	4	42
ALMENO UN COMPONENTE CON RESIDENZA IN ITALIA DA ALMENO 10 ANNI	16	34	7	57
PRESENZA NEL NUCLEO DI FIGLI A CARICO	6	18	5	29
ISEE INFERIORE A 15.000 EURO	15	33	5	53
TOTALE POTENZIALI ASSEGNATARI	16	34	7	57

### **Alcune considerazioni finali**

#### Gli ambiti territoriali



Separare l'ambito territoriale della Giudecca da quello del Centro storico in virtù di presunte (e mai esplicitate) specificità lavorative, non ha alcun senso, né geografico, né socioeconomico.

La priorità assegnata ai richiedenti con attività lavorativa nell'ambito territoriale di presentazione della domanda, alla Giudecca in particolare, ha sortito effetti molto limitati: solo 8 richiedenti su 89 domande. La gran parte delle domande proviene o da residenti nell'isola, o da richiedenti che lavorano in altre zone del Comune.

E questo risultato non era molto difficile da prevedere, dato che il ripopolamento della Giudecca negli ultimi decenni è stato favorito dagli interventi pubblici, che hanno portato nell'isola famiglie provenienti dagli altri sestieri della Città insulare.

Un'altra conseguenza negativa è che a seconda dell'ambito territoriale nel quale i richiedenti hanno presentato domanda, sono significativamente diverse le probabilità di assegnazione a parità di punteggio.

### Alloggi assegnati al "ceto medio"?

I destinatari degli alloggi dovrebbero essere, secondo le intenzioni del comune, famiglie del "ceto medio", con redditi troppo alti per l'accesso all'ERP, ma che non riescono a pagare i prezzi degli affitti del libero mercato. Con questo obiettivo i requisiti economici fissati nella delibera dell'Amministrazione per la partecipazione ai bandi hanno previsto non solo un ISEE non superiore a 25.000 euro, ma anche non inferiore a 8.000 euro.

Se le esclusioni per superamento del tetto massimo di ISEE sono molto poche (3 richiedenti su 326 domande presentate), l'ISEE inferiore al minimo previsto dal bando ha provocato l'esclusione di 55 domande.

Non solo, ma tra i 243 nuclei ammessi nelle graduatorie, ben 171 hanno ottenuto punteggio per ISEE inferiore a 15.000 euro. In sintesi, almeno 226 nuclei (il 70% circa di tutti i richiedenti) avrebbero un'ISEE compatibile con la partecipazione ai bandi per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Questa diffusa insufficienza economica sono ancora più rilevanti tra i 57 potenziali assegnatari degli alloggi: tra questi, 53 hanno un'ISEE compresa tra 8.000 euro (soglia minima di accesso alla graduatoria) e 15.000 euro. Si tratta quindi di famiglie con redditi bassi o medio-bassi, che si troverebbero a pagare canoni di locazioni indubbiamente più contenuti di quelli di mercato, ma indubbiamente più elevati di quelli di ERP.<sup>5</sup>

Il rischio è che per queste famiglie i canoni di social housing (e le spese per le bollette e per la gestione della casa) non siano sostenibili senza comprimere le spese per soddisfare altri bisogni primari.

### Quale politica abitativa?

La politica abitativa del comune, ormai da anni, si limita ad investire le scarse risorse, in grandissima parte stanziata dallo Stato e dall'Unione Europea, nel recupero e nell'ampliamento del proprio patrimonio residenziale, rendendo disponibili annualmente per assegnazioni un numero limitato di alloggi, con cui dovrebbe far fronte sia alla domanda espressa da famiglie a basso reddito che da famiglie a reddito medio. La scelta se destinarli al "social housing" o all'edilizia residenziale pubblica non è calibrata su un'analisi e una valutazione della dimensione e delle caratteristiche della domanda sociale abitativa, ma deriva banalmente dalla classificazione del patrimonio (ERP o NON ERP).<sup>6</sup>

Appare evidente che una risposta congrua al fabbisogno espresso necessita di politiche che attivino tutti gli strumenti a disposizione dell'operatore pubblico, in modo integrato, coerente e complementare. Ma

<sup>5</sup> Si veda la Scheda 2) *Composizione degli alloggi assegnabili, canoni di locazione, criteri di abbinamento dei nuclei agli alloggi*

<sup>6</sup> Esempio piccolo ma significativo: a Burano 7 alloggi su 14 non saranno assegnati per esclusione di 7 richiedenti dalla graduatoria, 6 dei quali per ISEE inferiore a 8.000 euro. Invece di lasciare gli alloggi vuoti in attesa di un nuovo bando, perché non assegnarli come alloggi ERP pescando dalla graduatoria 2020?



soprattutto, attraverso un incremento dell'offerta abitativa pubblica, all'interno di programmi urbanistici e immobiliari di recupero di aree e edifici dismessi, con l'obiettivo di coniugare l'inclusione sociale con la riqualificazione urbana e ambientale di zone oggi abbandonate, riconsegnandole alla fruizione della città. Questo, del resto, è l'obiettivo che si sono posti i migliori progetti di social housing realizzati in Italia e all'estero. A Venezia invece, molti annunci e scarsi risultati. Negli ultimi anni, in particolare nella Venezia insulare, l'Amministrazione comunale ha delegato ai privati la "valorizzazione" delle ultime aree ancora disponibili. L'ultimo esempio è rappresentato dagli ex Cantieri ACTV a S. Elena, che da area destinata a strutture sportive, verde pubblico e edilizia convenzionata, con la Variante urbanistica deliberata in Giunta nel luglio 2020 viene trasformata in un'area a prevalente destinazione residenziale, con circa 900 abitazioni private "di elevata qualità" a costi inaccessibili per il ceto medio, senza alcuna possibilità per il Comune di intervenire per calmierare i prezzi o per evitare l'affitto breve turistico.



### SCHEDA 1: Attribuzione dei punteggi di graduatoria

La graduatoria per l'assegnazione degli alloggi è formulata sulla base delle condizioni possedute alla data di pubblicazione del bando e dichiarate dal partecipante nonché documentate al fine di ottenere l'attribuzione degli specifici punteggi definiti dalla delibera di Giunta Comunale n. 134 del 25/05/2021.

- A) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno una componente con attività lavorativa principale:
- nel territorio della Città Metropolitana di Venezia punti 10
  - nel Comune di Venezia punti 2
  - negli ambiti territoriali ... per i quali si presenta l'istanza di partecipazione punti 6
- B) Sfratto esecutivo per finita locazione o sentenza di separazione con obbligo al rilascio dell'alloggio:  
Intimato nei confronti di almeno uno dei richiedenti alla data di pubblicazione del Bando... punti 2
- C) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 35 punti 5
- D) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale
- da più di 10 anni e fino a 15 anni punti 5
  - da più di 15 anni e fino a 20 anni punti 10
  - da più di 20 anni punti 15
- E) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico. Per ogni figlio a carico: punti 2
- F) ISEE inferiore a Euro 15.000: punti 2



