



Venezia, 10-12-2020

Nr. ordine 85

Al Sindaco
Alla Presidente del Consiglio comunale
Ai Capigruppo consiliari
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Al Vicesegretario Vicario

MOZIONE

Oggetto: COSTITUZIONE DELL'AGENZIA PER LA LOCAZIONE A USO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI VENEZIA E FONDO DI GARANZIA

Il Consiglio Comunale

Premesso che:

- il Comune di Venezia è da tempo definito "Comune ad alta tensione abitativa", generata non solo dal gran numero di sfratti in esecuzione nel territorio comunale, ma anche, soprattutto nella città insulare, dagli squilibri derivati dalle dinamiche dei canoni di locazione degli alloggi (Delibera regionale del 13 novembre 2003, n. 87/03 Pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004);
- il Comune di Venezia, per effetto dell'originale complessità del proprio territorio, necessita di una notevole diversificazione dell'offerta di servizi rivolti alla cittadinanza, in considerazione delle peculiarità delle diverse zone che compongono la Città, quali: Città antica e terraferma, così come territorio lagunare, isole maggiori e le altre isole minori della laguna;
- la crisi economica degli ultimi anni ha accentuato l'impoverimento progressivo delle famiglie. In tutto il territorio comunale, a fronte di una crescente pressione della domanda turistica, si registra una progressiva riduzione dell'offerta di servizi per la residenza che si riflette anche sul mercato immobiliare e sull'accesso all'abitazione, mettendo a rischio, anche per la fascia sociale del cosiddetto "ceto medio", la possibilità di usufruire di uno dei beni primari in grado di garantire la tenuta delle funzioni urbane, a partire dal mantenimento di un'adeguata articolazione della componente socio- demografica;
- la recente pandemia, tuttora attiva, ha generato un ulteriore grave impoverimento della popolazione mettendo in grave difficoltà molte categorie sociali ed economiche e creando disagio ed incertezza diffusi in moltissime famiglie che si trovano private del lavoro e della possibilità di sostenere mutui ed affitti;
- fra gli effetti che questa pandemia sta evidenziando è la sensibile riduzione della presenza di turisti, che nella nostra città venivano accolti sia in strutture alberghiere che extra-alberghiere;
- detta riduzione, pur evidenziando evidenti difficoltà al tessuto economico, può permettere di introdurre nuove progettazioni volte ad aumentare il numero di residenti ed ad invertire il trend di utilizzo degli appartamenti verso la residenzialità;
- In data 28 Marzo 2018 è stato sotto firmato dalle OO.SS ed Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari maggiormente rappresentative nel territorio di cui alle Legge 431/98 art.2 l'Accordo Territoriale per il Comune di Venezia con (PG 2018/0162282 del 30/03/2018) al fine di stipulare nel territorio comunale contratti di locazione a canone Concordato;
- pur essendoci la necessità di aggiornare detto accordo alla luce dell'attuale situazione economica tale strumento risulta ancora di estrema importanza.

Considerato che:

- la mancanza di unità abitative a canoni accessibili determina una peculiare forma di disagio abitativo connessa alla difficoltà di accedere alla casa;
- nel Comune di Venezia è rilevante il numero di nuclei famigliari e giovani coppie che, pur svolgendo un'attività lavorativa nel territorio comunale, non dispongono di un reddito sufficiente per accedere al relativo mercato immobiliare;
- nella maggior parte dei casi, questi stessi nuclei famigliari, non presentano condizioni di svantaggio sociale tali da consentire un accesso agli alloggi comunali e, conseguentemente, sono costretti a rivolgersi al libero mercato, dove si trovano a competere con il fenomeno delle locazioni turistiche che sono o erano molto più remunerative per i proprietari.

Tale fenomeno negli ultimi anni ha preso piede anche a Mestre, con il risultato che a perdere residenti non è più soltanto la città insulare ma anche i quartieri mestrini meglio collegati con Venezia.

Considerato, inoltre, che:

- il suddetto fenomeno accentua l'elemento basilare dell'età della popolazione e della combinazione dei saldi naturali e migratori. La bassa natalità e l'innalzamento dell'età media hanno prodotto nel tempo una diminuzione dei giovani e un aumento degli anziani, più vistoso in alcune aree, come nella Città antica;
- la popolazione residente del Comune di Venezia è diminuita costantemente nel corso degli anni, facendo registrare, peraltro, un indice di dipendenza anziani - rapporto percentuale tra popolazione con 65 anni e oltre e popolazione in età attiva (15-64anni) - tra i più alti rispetto alle altre zone del territorio metropolitano veneziano e fra i più alti fra le altre città metropolitane.

Sottolineato che:

- attualmente, il mercato immobiliare è composto in massima parte da proprietari privati per i quali la scelta di affittare la propria "seconda casa" non è sufficientemente tutelata;
- esistono già sussidi economici rivolti all'inquilino in caso di grave situazione economica e di morosità incolpevole ma che queste necessariamente affrontano solo parzialmente il problema visti i criteri adottati (limite ISEE e reddito);
- è assolutamente necessario intervenire per arrestare ed invertire la tendenza allo spopolamento dell'intero Comune, nonché per rispondere alle mutate esigenze abitative presenti ormai nella quasi totalità del territorio comunale;
- in conseguenza del covid-19, molte unità immobiliari adibite a locazione turistica sono attualmente vuote, creando difficoltà economiche ai proprietari ma anche una opportunità per ripensare e riequilibrare il rapporto fra locazioni di breve e di lunga durata, nell'interesse sia dei piccoli proprietari che dei residenti o possibili tali;

Ritenuto che:

- sia possibile rispondere all'emergenza abitativa illustrata, progettando interventi di politica integrata della residenza, in grado di coniugare il ruolo del pubblico con quello dei privati (proprietari privati, cooperative, fondi, ecc...), promuovendo, agevolando e tutelando iniziative di locazione a canoni calmierati, al fine di ampliare lo stock di alloggi immediatamente disponibili e incrementare in breve tempo l'offerta locativa accessibile anche alla mutate caratteristiche economiche di una parte consistente della popolazione del Comune di Venezia.

Considerato che:

- per raggiungere gli obiettivi sopra descritti, sia necessario dare mandato ad un soggetto del comune, per la costituzione di una "Agenzia per la locazione a uso residenziale del Comune di Venezia", al fine di realizzare progetti duraturi che favoriscano l'incontro tra la domanda e l'offerta;
- ove necessario, incentivino e garantiscano i proprietari privati rispetto al rischio di mancato pagamento del canone di locazione;
- tutelino l'inquilinato per quanto riguarda i canoni applicati;
- offrano strumenti economici di supporto, finalizzati al mantenimento dell'abitazione in locazione;
- tale ipotizzato soggetto potrebbe dare un notevole contributo all'attenuazione dei problemi derivanti dalla attuale emergenza abitativa;
- nel lungo termine, inoltre, l'Agenzia potrebbe consolidare un'attività di organizzazione della domanda che per il Comune di Venezia rappresenti un modo diverso di improntare la risposta abitativa: partendo dai bisogni dei singoli, impostando percorsi ad hoc che possono comportare anche il passaggio dall'Edilizia Residenziale Pubblica a quella privata;
- l'Agenzia disporrebbe di sportelli ai quali possano accedere i nuclei familiari in cerca di abitazione, permettendo di gestire un'istruttoria, caso per caso, che verifichi il possesso o meno dei requisiti per l'iscrizione e l'accesso ai servizi dell'Agenzia stessa, secondo parametri predisposti dalla Giunta, con particolare riferimento alle condizioni economiche e alla solvibilità.

Considerato, inoltre, che:

- l'Agenzia garantirebbe ai singoli proprietari privati, in caso di sottoscrizione di un contratto di locazione a canone concordato con un conduttore iscritto all'Agenzia:
 - un percorso di accompagnamento per la gestione delle possibili criticità ingenerate dal contratto di locazione sottoscritto tramite l'Agenzia;
 - una valutazione della capacità di solvibilità dei possibili inquilini;
 - l'accesso al Fondo di garanzia per il reintegro dei mancati canoni, perduti nel corso dell'eventuale procedura di sfratto, appositamente costituito da parte del Comune di Venezia complementare con i vari fondi già previsti.
- L'Agenzia inoltre avrebbe il compito di dare ampia diffusione delle condizioni legate all'uso del contratto di locazione a canone concordato (aliquota IMU ridotta nella misura indicata nei provvedimenti statali e comunali vigenti, cedolare secca con aliquota agevolata).

Tutto ciò premesso e considerato, impegna il Sindaco e la Giunta a:

1. istituire la “Agenzia sociale per la locazione a uso residenziale”.
2. di individuare nell’Agenzia per la Coesione Sociale il soggetto idoneo a svolgere anche le funzioni di “Agenzia sociale per la locazione a uso residenziale”.
3. adottare ogni provvedimento o atto necessario a garantire che l’Agenzia per la Coesione Sociale possa svolgere le attività previste, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali.
4. are l’istruttoria giuridica ed economica al fine di predisporre gli atti necessari per costituire un fondo di garanzia destinato alla copertura economica degli obiettivi illustrati nelle premesse del presente atto.
5. a dare conto di detto operato al Consiglio Comunale.

Emanuele Rosteghin

Marco Gasparinetti
Cecilia Tonon
Monica Sambo
Gianfranco Bettin
Alessandro Baglioni
Pier Paolo Baretta
Alberto Fantuzzo
Giuseppe Saccà
Paolo Ticozzi
Emanuela Zanatta