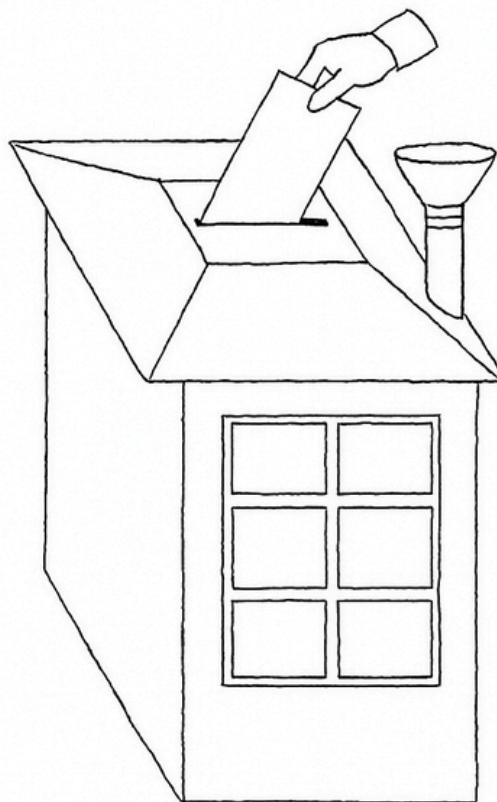


Un **Ocio** sulle elezioni regionali in Veneto



Breve sintesi di cosa può fare
la regione Veneto per il diritto all'abitare
in vista delle Elezioni Regionali 2025

1.1 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La regione ha competenza in materia di edilizia residenziale pubblica e può:

➡ Recuperare il patrimonio pubblico di proprietà delle Ater del Veneto

Lo stato di fatto

“Il patrimonio immobiliare di proprietà o gestito da ATER non è per qualità e numero degli alloggi sufficiente a far fronte alla domanda abitativa delle persone in maggiore difficoltà economica. Devono essere acquisiti nuovi alloggi e sistemati molti di quelli esistenti”. Questo il giudizio sintetico espresso da tutte le Ater del Veneto sullo stato del patrimonio abitativo gestito, riportato nella pubblicazione della regione Veneto Dossier - Le Ater del Veneto, alcuni dati. Edizione 2024.

È evidente che gli investimenti pubblici non solo sono del tutto insufficienti rispetto al fabbisogno stimato, ma risultano anche talmente inadeguati da non riuscire nemmeno a evitare il continuo aumento degli alloggi sfitti perché inabitabili (7.500 nel 2024, il 21% dell’intero patrimonio residenziale di proprietà delle Ater venete).

○ La proposta

Invertire la rotta richiede un piano decennale di intervento per il recupero del patrimonio abitativo pubblico degradato e per un suo ampliamento, finanziato da risorse comunitarie, statali e regionali. Una prima proposta che va in questa direzione mira a coniugare la garanzia di un fitto commisurato alla situazione economica degli inquilini dell’ERP con un incremento delle entrate delle Aziende finalizzato al mantenimento e miglioramento qualitativo del patrimonio immobiliare. Questo duplice obiettivo può essere approssimato garantendo con risorse regionali la copertura della differenza tra il fitto calcolato sui parametri dell’”equo canone” (base di riferimento per la definizione dei canoni di ERP) e la quota parte versata dalle famiglie sulla base della loro capacità economica. Considerato che il monte fitti ERP introitato dalle Ater regionali nel 2024 (al netto della morosità) è stato di 47,4 milioni di euro, un tale incremento comporterebbe un impegno finanziario a carico della Regione di circa 19 milioni di euro annui.

1.2 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La regione ha competenza in materia di edilizia residenziale pubblica e può:

➡ **Fermare la svendita del patrimonio residenziale**

Lo stato di fatto

Tra il 2023 e il 2024 le Ater venete hanno acquisito al patrimonio 28 nuovi alloggi, ma ne hanno alienati 127, con una perdita secca di 99 alloggi in un anno. Degli alloggi alienati, solo 17 sono stati ceduti agli inquilini; ne deduciamo che 110 erano vuoti e sono stati quindi venduti all'asta. La previsione formulata da Ater Venezia è di riuscire a vendere circa 100 alloggi nei 5 anni di validità del Piano, ad un prezzo medio di 50 mila euro ad alloggio, se ceduto all'inquilino e di 55 mila euro se sfitto e venduto a base d'asta.

● **La proposta**

Vendere per ampliare e migliorare il patrimonio residenziale pubblico, obiettivo da sempre dichiarato per giustificare l'alienazione delle abitazioni di Erp è sempre meno credibile. Va quindi bloccata la cessione di alloggi localizzati in comuni ad alta tensione abitativa, consentendone la vendita solo in territori nei quali la dimensione della domanda di abitazioni pubbliche è estremamente limitata e il fabbisogno abitativo è soddisfacibile nel mercato privato o attraverso altre forme di sostegno messe in campo dall'operatore pubblico (es. sostegno all'affitto, mutui agevolati, ...).

1.3 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La regione ha competenza in materia di edilizia residenziale pubblica e può:

→ **Ridefinire i criteri di classificazione degli alloggi Non ERP**

Lo stato di fatto

Con l'approvazione della L.R.10/1996 “Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, la Regione ha dato la possibilità agli Enti di escludere dall'edilizia residenziale pubblica gli alloggi di loro proprietà, purché non realizzati a totale carico dello Stato: sono gli alloggi che da allora vengono classificati come “Non ERP”. Non si tratta di una banale distinzione amministrativa, poiché questi alloggi non sono soggetti alla disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Gli enti proprietari hanno quindi una grande autonomia nella loro gestione, sia nel definire requisiti e condizioni per l'assegnazione, sia nella determinazione dei canoni di locazione. La deroga concessa dalla Regione non è stata riconfermata dalla più recente L.R. 39/2017, ma non è stata abrogata, quindi il patrimonio a suo tempo individuato come Non Erp mantiene tutt'ora quella classificazione. Pratica comune degli Enti gestori è riassegnare questi alloggi, se liberi, a canone concordato, o di affidarli in convenzione ad altri Enti pubblici - Università, Questura, ULSS - perché li assegnino ai propri dipendenti senza alcun controllo sui requisiti dei destinatari (come fa ad es. Ater Venezia).

○ **La proposta**

Va abrogata la norma contenuta nella L.R.10 e ridefiniti come alloggi “Non ERP”, quelli realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo degli Enti proprietari (Comuni e Ater) qualora il contributo sia superiore ai 2/3 del costo totale dell'intervento. Il patrimonio “Non ERP” così ridefinito, andrebbe prioritariamente assegnato per far fronte alle “emergenze abitative” e alla mobilità dei nuclei assegnatari che hanno perso i requisiti di reddito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica.

2 - POLITICHE SOCIALI E SOSTEGNO ALL'AFFITTO

La regione può intervenire anche con politiche sociali nell'ambito del mercato delle locazioni private. Può ad esempio:

➡ Finanziare un fondo di sostegno all'affitto

Lo stato di fatto

Il “Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione”, introdotto dall’articolo 11 della Legge 431 del 1998 per assicurare un sostegno economico alle famiglie meno abbienti in difficoltà nel pagamento del canone di locazione, non è stato rifinanziato dal governo con la legge di Bilancio per il 2025. Le risorse del fondo erano ripartite tra le Regioni e Province autonome che, a loro volta, provvedono a ripartirle tra i Comuni.

La proposta

La regione può prevedere di finanziare autonomamente, con propri fondi, un sostegno all'affitto cui può aggiungersi un ulteriore contributo da parte delle amministrazioni locali interessate ad accedere ai fondi per ampliare le disponibilità (vedi Emilia-Romagna che ha messo 10 mln). Si tratta di un intervento che non solo sostiene le famiglie in difficoltà, ma si riflette positivamente sia sul locatore privato sia sulla pubblica amministrazione (che in caso di sfratto sarebbe chiamata a dare una risposta, in via emergenziale o in via stabile al bisogno abitativo emerso).

3 - LOCAZIONI TURISTICHE BREV

La regione, nonostante le opinioni discordi (anche dell'Ass. Caner), ha competenza in materia di locazioni turistiche brevi (v. Corte cost. nn. 84 del 2019 e 94 del 2024, ma presto si v. anche la decisione sul Testo unico Toscana). Così la regione può:

→ **Governare il fenomeno rifacendosi all'esempio di altre regioni**

● La strada sperimentata dalla Toscana

(Testo Unico del turismo). In questo caso la Regione consente ai comuni ad alta densità turistica e ai comuni capoluogo di provincia di individuare zone o aree del territorio comunale in cui introdurre criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve. Questi criteri e limiti possono tradursi in quote massime di immobili che possono essere dati in affitto ai turisti o requisiti imposti sugli immobili che possono essere dati in locazione turistica (ad es. mq, dotazioni, ecc.).

In questi casi, l'esercizio di questa attività è soggetta ad un'autorizzazione comunale.

● Oppure quella dell'Emilia-Romagna

(Legge in corso di approvazione). La legge emiliana introduce una nuova destinazione d'uso nell'ambito della destinazione d'uso turistico-ricettiva a fini urbanistici. Per avviare l'attività di locazione breve è necessario procedere al cambio d'uso, che può essere limitato nei Comuni ad alta tensione abitativa. La legge prevede anche la possibilità di fissare quote massime percentuali sia a livello di zone omogenee sia a livello di singoli edifici.

4 - ABITARE UNIVERSITARIO

La regione, nel rispetto dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali fissati a livello statale, ha competenza in merito al finanziamento, organizzazione e realizzazione dei servizi per il diritto allo studio, tra cui i servizi abitativi. In particolare, nell'ambito del programma Next Generation EU, con la Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 del Pnrr, Alloggi per studenti e riforma della legislazione in materia di alloggi per studenti, in mancanza di criteri fissi e coordinamento a livello statale, la definizione della realizzazione di residenze universitarie e della destinazione dei posti è demandata a singoli accordi/convenzioni tra gestori privati e enti regionali per il diritto allo studio.

Su questa base la regione dunque può:

➡ **Sostenere il diritto allo studio con residenze universitarie e aiuti agli affitti**

● **La proposta**

Per una piena garanzia del diritto allo studio e del diritto alla casa, ESU negli accordi per la realizzazione di nuove residenze universitarie con gestori privati dovrebbe:

- prevedere un vincolo al 60% per la quota di posti destinati al diritto allo studio;
- limitare l'utilizzo "flessibile" dei nuovi alloggi attraverso vincoli stringenti alla finalità alberghiera e alla locazione turistica;
- inserire dei vincoli sui canoni finali (canone di locazione + costo servizi annessi), affinchè non superino i canoni medi della locazione privata, in considerazione dell'inclusione delle residenze universitarie nella categoria dell'Ers, dunque nel rispetto della definizione di un canone sociale;
- definire criteri stringenti sulla destinazione d'uso dell'immobile a scadere della convenzione ;
- porre attenzione alla qualità progettuale in termini di architettura, tipologie abitative e servizi affinchè gli studentati si integrino nel tessuto cittadino e non creino delle *gated communities*.
- prevedere un'attività di monitoraggio e trasparenza sui gestori privati.

Inoltre, considerato che il bacino primario di residenza degli studenti è l'affitto in abitazioni di privati, la Regione può intervenire anche con politiche sociali nell'ambito del mercato delle locazioni private (vedi punto 2) con misure dedicate alla categoria degli studenti universitari e giovani ricercatori.