Università Iuav
di Venezia

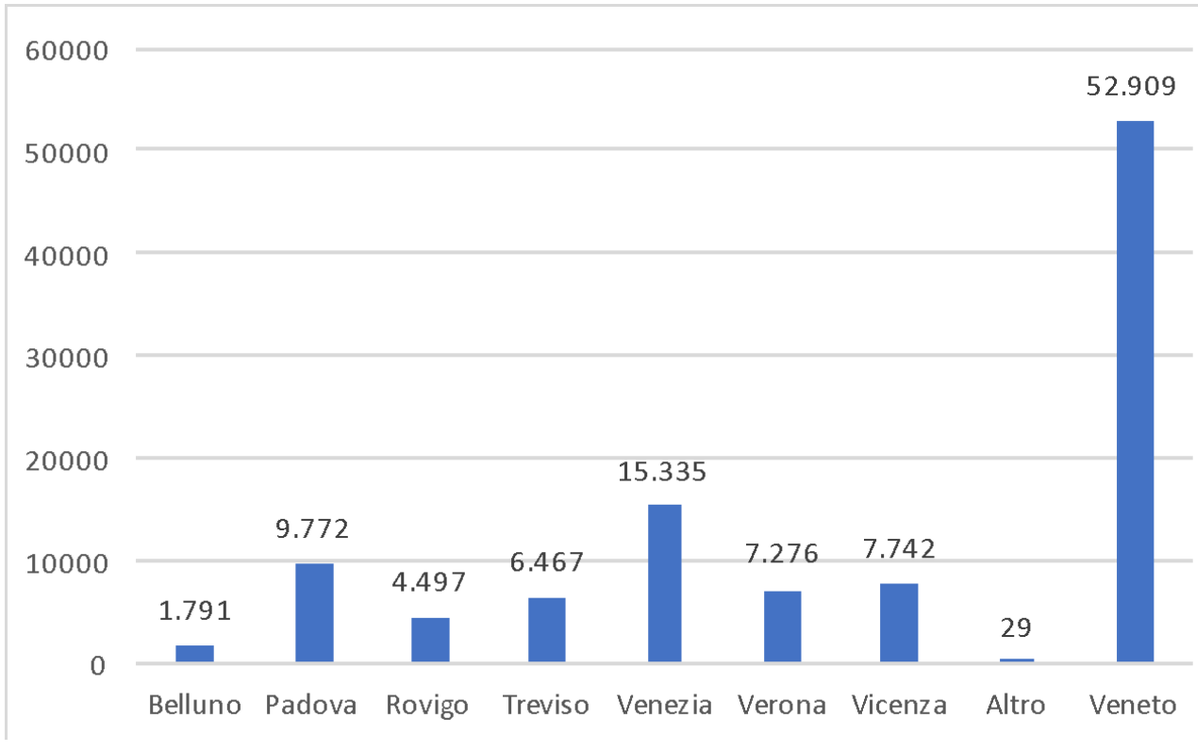
PROGETTUALITÀ SOCIALE IN ERP
Implementazione della LR Veneto

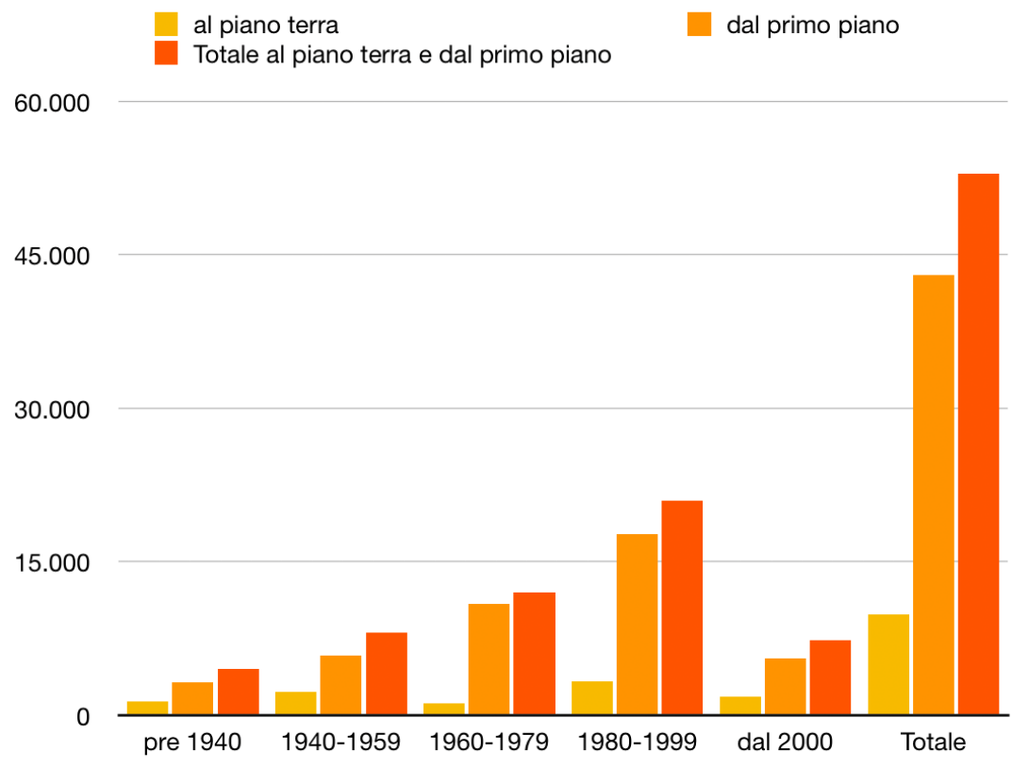
Colini L. & Fregolent L.

H-city Housing in the city
VENEZIA 03.12.2025

ERP VENETO

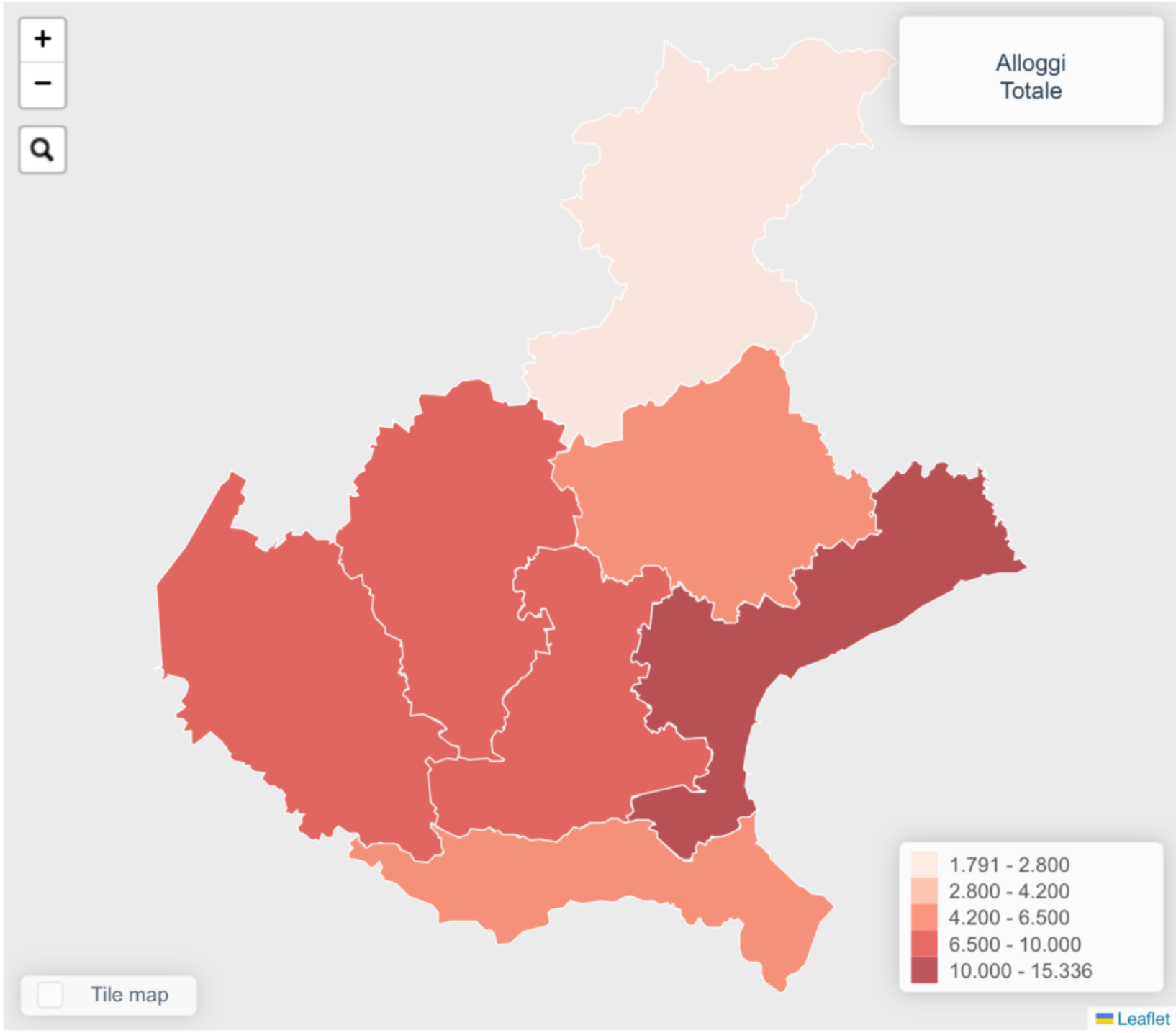
In Veneto le abitazioni censite nel 2021 da ISTAT sono oltre 1.947.000 (8,1% sul dato nazionale) di queste 52.909 sono abitazioni di proprietà pubblica e in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Vale a dire il 2,7% sul totale regionale, molto al di sotto della media nazionale che i dati dell'Osservatorio ERP Federcasa attestano nel 2017 intorno al 4% delle abitazioni totali.





ERP VENETO

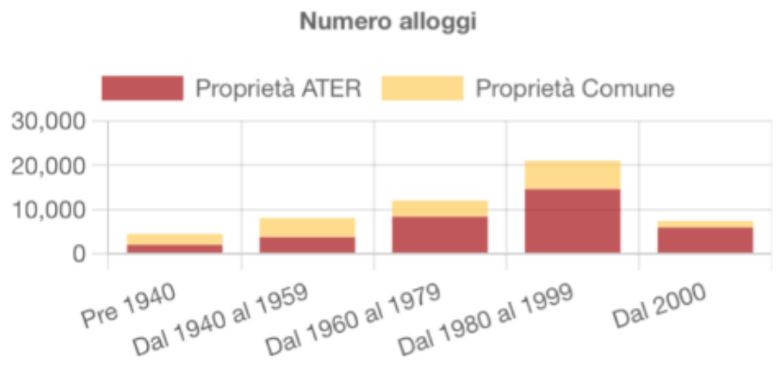
Edilizia popolare - Alloggi per provincia ⓘ



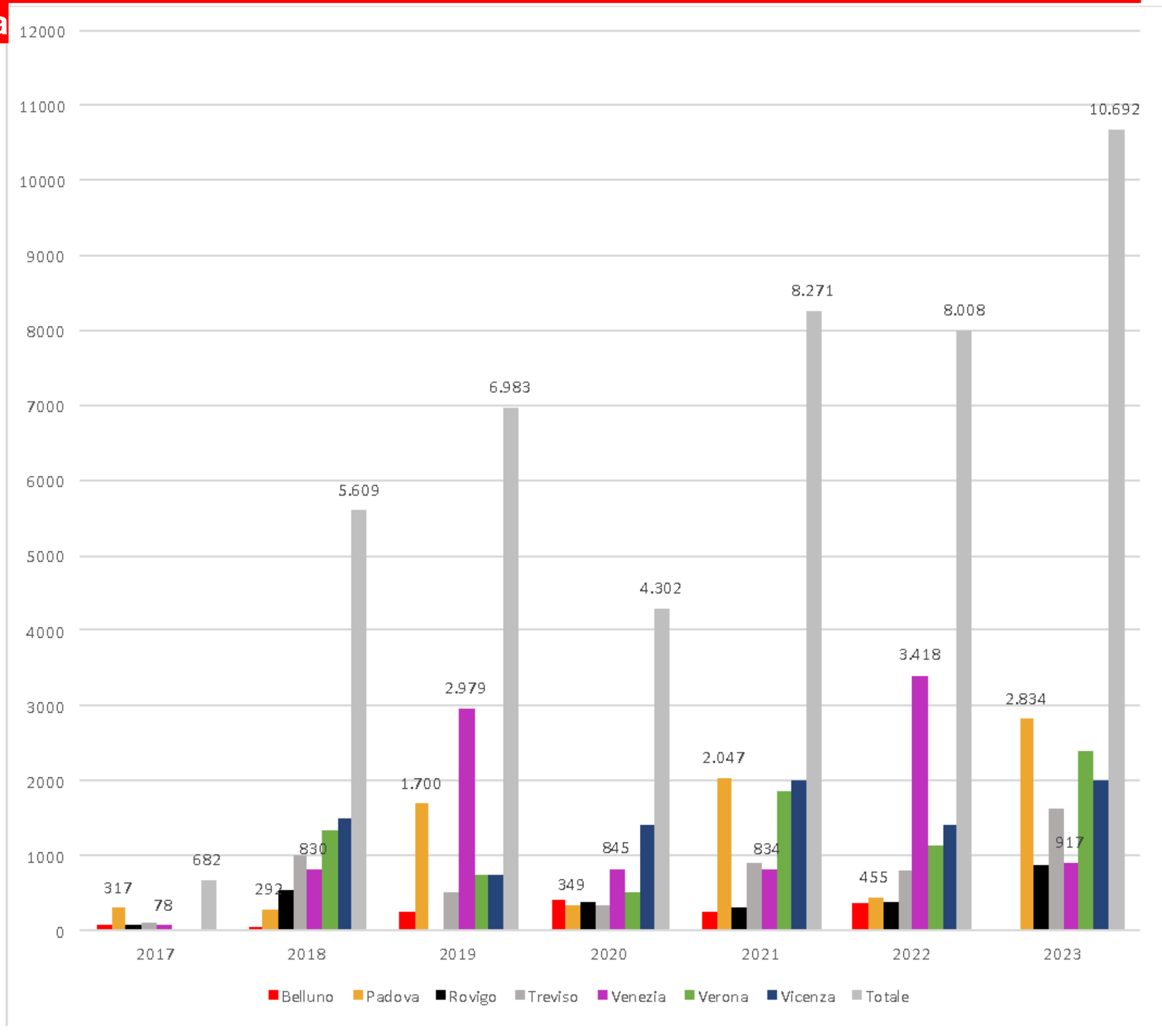
Alloggi: Totale

Regione Veneto

Codice ISTAT: 5
Numero alloggi: 52,909
Percentuale su totale: 100%
Gestito ATER: 39,213
Gestito Comune: 13,696
Proprietà ATER: 34,588
Proprietà Comune: 18,240
Al piano terra: 9,876
Dal primo piano: 43,033
Con ascensore: 12,771
Occupati: 41,809
Occupati senza titolo: 528
Disponibili: 2,133
Da definire: 1,002
Dismessi o in piano vendita: 1,652
Sfitti per carenze manutentive: 3,950
Sfitti per ristrutturazione: 1,835



ERP VENETO Domande ritenute idonee presentate in risposta ai bandi ERP per provincia



Legge regionale 39/2017

REVISIONE della LR 39/2017 con il comma 1 art. 12 legge regionale 27 luglio 2023, n. 16

Art. 46 - Attribuzione di alloggi per finalità sociali.

1. Il comune, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, può riservare per situazioni di fragilità sociale a favore delle aziende ULSS o dei servizi sociali del comune fino a 2 alloggi tra quelli da assegnare annualmente ovvero, qualora il numero degli alloggi da assegnare annualmente sia superiore a 100, fino al 2 per cento di tale numero ([14]); tali alloggi possono essere attribuiti anche ai diversi soggetti del terzo settore inseriti nella rete territoriale dei soggetti dei servizi sociali, ivi comprese le strutture di cui alla legge regionale 23 aprile 2013, n. 5 “Interventi regionali per prevenire e contrastare la violenza contro le donne”, in un’ottica di collaborazione sia nella programmazione che nella gestione corresponsabile dei servizi.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono destinati a categorie di soggetti, anche non in possesso dei requisiti di cui all’articolo 25, interessati da progetti socio-assistenziali oggetto di accordo di programma tra la Regione, che vi partecipa anche ai fini della relativa autorizzazione, il comune, l’ATER e l’azienda ULSS competenti per territorio, garantendosi la partecipazione dei soggetti di cui al comma 1, con specifica e documentata esperienza, che si impegnano a prestare servizio di sostegno aggiuntivo di formazione e di accompagnamento sociale.

PUÒ LA PROGETTUALITÀ SOCIALE IN ERP RILANCIARE LE POLITICHE ABITATIVE PUBBLICHE A PARTIRE DALLE ESIGENZE DI SOGGETTI PIU´FRAGILI?

QUALI CONDIZIONI, LIMITI, CRITICITÀ E APPRENDIMENTI NELL'IMPLEMENTAZIONE DELLA LR NEI COMUNI VENETI

PROGETTUALITÀ

- Collaborazione Regione - Iuav
- Analisi quantitativa. Ricerca desk, raccolta delibere, sistematizzazione dei dati, cartografia etc.
- Analisi qualitativa interviste approfondite con rappresentati di ATER di tutte le province, Sindacati, alcuni Comuni, ANCI.
- Elaborazione e Interpretazione dei dati intermedia
- Rapporto finale
- Disseminazione

Dinamiche dell’emergenza abitativa

- Difficoltà di accesso al mercato privato degli affitti
- Pressioni speculative e impatto del turismo
- Fragilità sociali e individuali presenti in tutti i comuni
- Emergenze variabili secondo il contesto territoriale

Binomio casa-lavoro

- Occupazione elevata non garantisce benessere abitativo
- Discriminazioni e scarsità di alloggi accessibili
- Aumenti significativi dei canoni di locazione
- Crescita dei working poor



Esempi locali

•Arcugnano e Silea: canoni elevati e difficoltà anche per lavoratori stabili
•Chiampo: forte tessuto produttivo ma difficoltà per migranti
•Silea come comune ‘periferico’ per lavoratori di Treviso



Polarizzazioni territoriali

•Differenze tra aree urbane, pianura e zone collinari
•Marostica: occupazione alta ma criticità nelle aree isolate
•Fenomeni di barbonismo domestico nelle zone rurali

Emergenze inattese

•Ponte di Piave: sfratti post-pandemia (‘Piazza Sarajevo’)
•Difficoltà operative per comuni e ATER
•Impatto sulle famiglie con minori



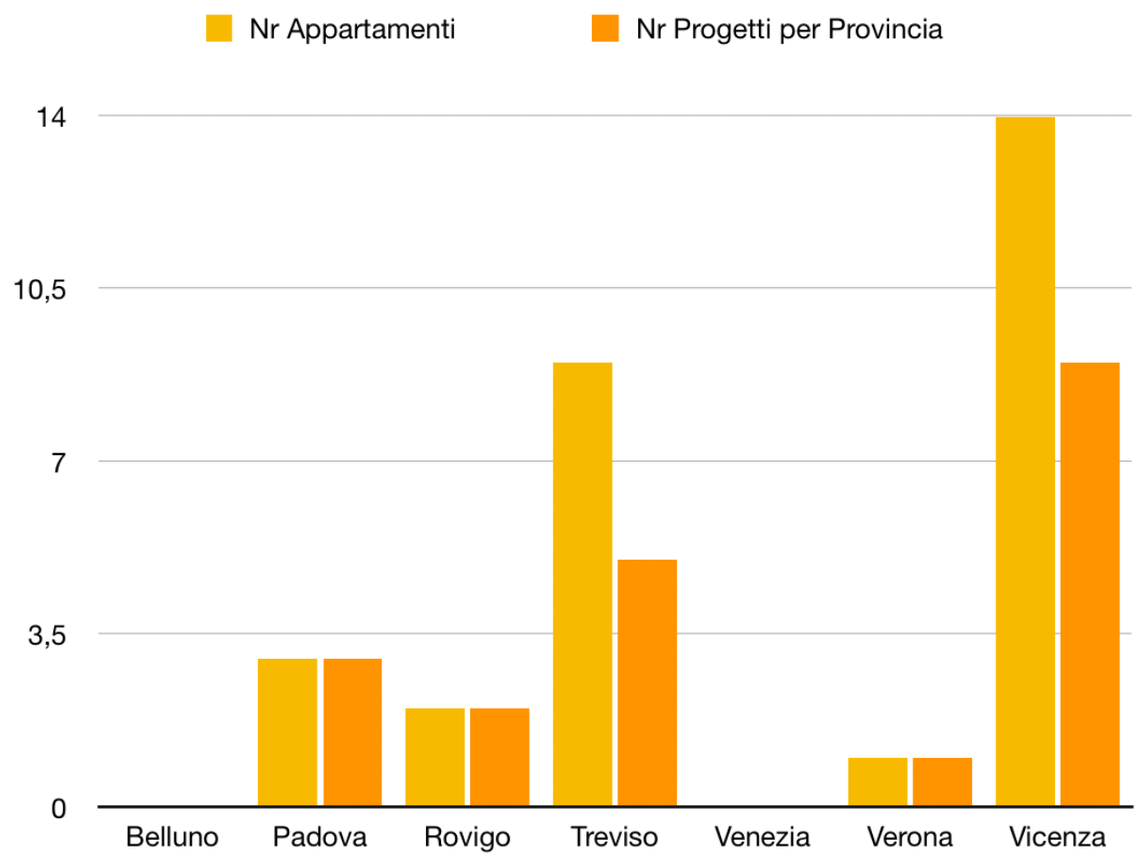
Crisi abitative nelle città maggiori

•Vicenza: pressione dovuta a turismo e basi NATO
•Aumento dei canoni (+8,5%) e contratti brevi
•Rischi aggiuntivi legati a fragilità psicologiche



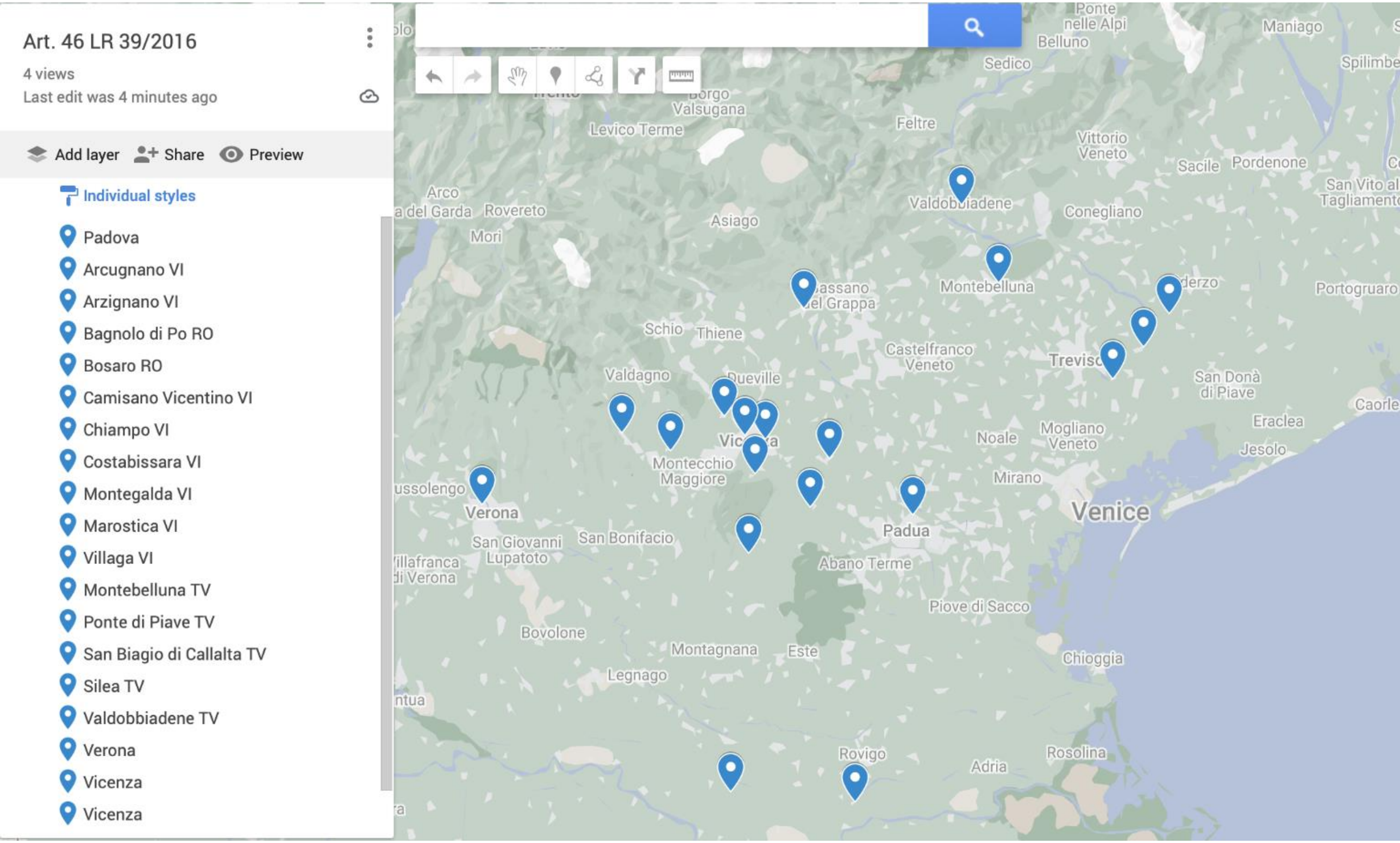
Dinamiche nelle piccole realtà

•Bellunese: turismo stagionale e distorsione del mercato
•Dipendenti pubblici esclusi sia dal mercato privato sia dall’ERP
•Incremento dell’esclusione abitativa



18 CENTRI URBANI E 22 PROGETTI

VICENZA 9 TREVISO 5, PADOVA 1, ROVIGO 2, VERONA 1, VE E BL 0



https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?mid=1VmzlVldTqxvgljNj7aNYplQJ-W9IEtc&ll=46.04859313283971,12.1184277777734366&z=10

Destinazione

- Piano di vendita (Arcugnano, VI, Vicenza)
- Sfitto e/o inutilizzato (Ponte di Piave TV, Bagnolo di Po, RO; Bosaro, RO, Chiampo VI, Vadobbiadene TV)
- Sottratto dalle graduatorie ERP con convenzioni precedente art 46 (Montebelluna con il Progetto Colibrì)

Proprietà

- ATER (Vicenza 12 : Arcugnano, Montegalda ; Treviso: Ponte di Piave, Bangolo di Po RO)
- Comunale (Padova 3; Verona 1; Arzignano VI 2; Silea TV 2)

TIPOLOGIE di Progetto

- Cohousing con il supporto dei servizi sociali comunali
- Cohousing con il supporto del terzo settore sociale
- Cohousing con il supporto di progettualità esterne (e.g. Padova, VIcenza, Verona)
- Destinazione a nucleo familiare con minori
- Destinazione a nucleo mono familiare

BENEFICIARI descritti nel progetto

- Nuclei familiari privi di abitazione o con sfratto esecutivo, morosità incolpevole, a rischio di sfratto
- Nuclei monofamiliari
- Soggetti con difficoltà socio-lavorative
- Soggetti over 60 con difficoltà abitative dovute a interruzione del contratto
- Soggetti con disabilità fisica e mentale
- Neomaggiorenni (Padova)
- Donne madri single e/o vittime di violenza domestica (Padova, Vincenza)
- TCN, richiedenti asilo in particolari situazioni di difficoltà

Durata dei progetti e locazioni

- 10 anni ma contratto di affitto di 12 mesi max (Verona; Valdobbiadene)
- 4 anni + 4 (Costabissara VI)
- 6 anni +6 (Bosaro, RO; Bagnolo di Po RO)
- 5 anni + 5 (Arcugnano VI; Vicenza (progetto il relazione alle forze dell'ordine
- 5 anni Vicenza (2 coperti dal PNRR e 3 dal comune)
- 3 anni (Montebelluna TV)
- 18 mesi rinnovabili (Chiampo VI)
- 12 mesi (Marostica VI)

Aspettative

- Tamponare l'emergenza da sfratto, isolamento abitativo e sociale
- Ridurre i costi per il comune (es. intervista PD) e ritorno economico sopra la media ERP
- Raggiungimento dell´autonomia abitativa dei beneficiari
- Reinserimento nel mercato del lavoro e pieno raggiungimento dell´autonomia lavorativa (es. famiglia con minori e inserimento lavorativo della madre)
- integrazione nel quartiere

Affitti e fondi di copertura degli stessi

- ATER di Vicenza il calcolo degli i affitti viene fatto in base a un algoritmo che tiene conto degli accordi di programma, prezzi medi per zone e stato dell'appartamento, applica il canone concordato fissato nella fascia minima dei parametri, come stabiliti dall'art. 2 comma 3 L. 431/98;(dalle interviste e.g. bicamere prezzo medio di mercato a Vicenza tra 400-900 euro mensili; in canone concordato come nell'arte. 46 350-400 euro; in ERP 50-200 euro)

- Copertura delle spese da parte del comune con o senza contributo del/i beneficiari (Bagnolo di Po RO, Ponte di Piave TV; Camisano VI; Marostica VI; Vicenza
- Fondi PNRR (Arzignano; Vicenza)
- Fondi EU UIA (Verona)
- Fondi comunali e terzo settore (Silea et al)
- Fondi AULSS, Comune, Cooperativa e famiglie dei beneficiari (Montebelluna TV Progetto Colibrì)

Potenzialità emerse dalle sperimentazioni

- Recupero e valorizzazione di alloggi inutilizzati o in vendita
- Attivazione e rafforzamento di collaborazioni multi-attoriali (es. cooperative Colibrì, Comunità Sant'Egidio)
- Possibilità di generare fondi e micro-investimenti locali
- Canone ERP sociale:
- superiore al minimo ERP
- inferiore alla mediana dei patti territoriali
- → sostenibilità manutentiva per ATER
- Riduzione dei costi di emergenza abitativa per i Comuni (es. minori spese per hotel)

Limiti e barriere allo sviluppo

- Necessità di una cabina di regia regionale per monitoraggio e coordinamento
- Carenza di risorse per riqualificare alloggi sfitti
- Debolezza organizzativa dei gestori rispetto a progettazione complessa
- Mancanza di formalizzazione e sistemi informativi condivisi
- Asimmetria tra Comuni e ATER nei partenariati
- Assenza di legislazione sul controllo affitti e scarsità di fondi per ampliare il patrimonio pubblico
- Mancato coinvolgimento strutturato dei privati in logica "limited profit"

CONCLUSIONI e Implicazioni per le politiche pubbliche

- Ripensare l’ERP come infrastruttura territoriale e non solo come gestione amministrativa
- Passare da un approccio quantitativo a uno qualitativo
- adeguatezza abitativa
- risposta integrata ai bisogni multidimensionali
- Rafforzare governance cooperativa tra enti

- Integrare pianificazione strategica, innovazione sociale e valorizzazione del patrimonio inutilizzato
- Sistemizzare e monitorare le micro-sperimentazioni
- Costruire policy stabili a supporto delle pratiche locali
- Rendere l’abitare pubblico una componente essenziale del welfare territoriale

Contatti

Università IUAV di Venezia, H-city Housing in the city

Laura Colini lcolini@iuav.it & Laura Fregolent freghi@iuav.it