
La casa pubblica

REGIONE	
Alloggi di proprietà	36.190
Alloggi affittati	28.704
Alloggi sfitti	7.486
% alloggi sfitti	20,7%

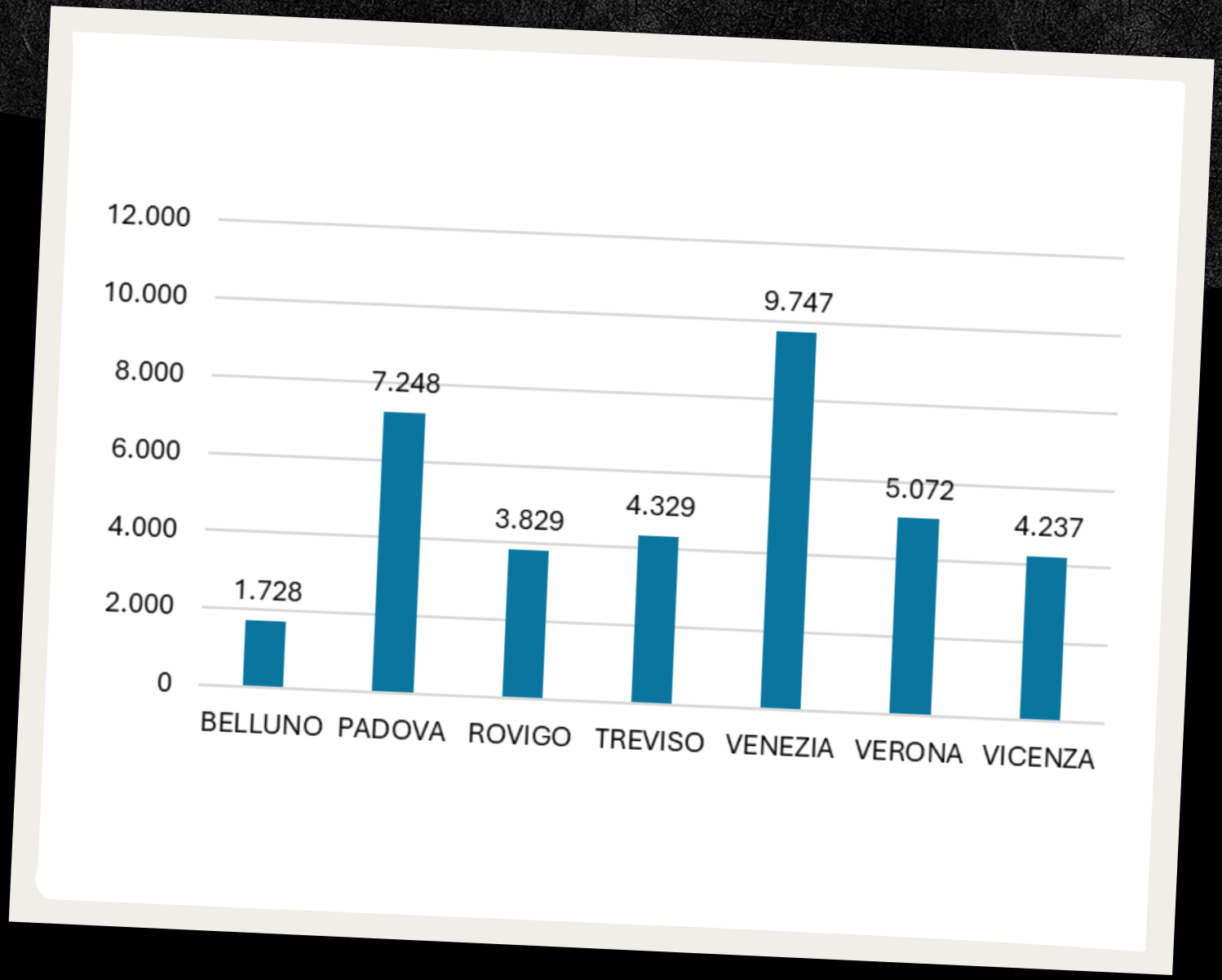
La domanda disattesa

Le Aziende Territoriali per l’Edilizia Residenziale (ATER) del Veneto sono proprietarie, al 31.12.2024, di **36.190 alloggi.**

- 28.704 sono gli alloggi affittati
- 7.486 sono invece quelli sfitti, in gran parte perché in cattivo stato manutentivo.

La distribuzione provinciale del patrimonio

Il patrimonio di proprietà delle Ater si concentra per poco meno della metà: nella Città Metropolitana di Venezia e nella Provincia di Padova, dove si localizzano **16.995 alloggi.**



PROVINCE	Alloggi di proprietà	Stato di conservazione del patrimonio	Somme necessarie per il recupero del patrimonio degradato (milioni di euro)
BELLUNO	1.728	B	51
PADOVA	7.248	D	100
ROVIGO	3.829	C	200
TREVISO	4.329	C	87,27
VENEZIA	9.747	D	318
VERONA	5.072	B	80
VICENZA	4.237	D	120
REGIONE	36.190		956,27

A= Stato di conservazione **buono o molto buono**. Necessari normali interventi manutentivi.

B= Stato di conservazione discreto. Solo parte del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari

C= **Scarso** stato di conservazione: una quota considerevole del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari.

D= **Cattivo** stato di conservazione. Una quota elevata del patrimonio dovrebbe essere sottoposta a interventi straordinari.

Stato di conservazione del patrimonio: 2024

«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.»

Giudizio sintetico espresso da tutte le ATER del Veneto sullo stato del patrimonio abitativo gestito, in Regione Veneto, *Dossier - Le Ater del Veneto, alcuni dati. Edizione 2024.*



La valutazione che le ATER venete danno dello stato di conservazione del proprio patrimonio è realistica e impietosa: **una quota molto consistente degli alloggi richiederebbeinterventi manutentivi straordinari.**



Pur con le dovute precauzioni, il fabbisogno finanziario necessario per il recupero del patrimonio degradato regionale è stimato, dalle stesse ATER, in **poco meno di un miliardo di euro**, cifra imponente che richiederebbe uno sforzo economico straordinario, in primo luogo da parte della Regione Veneto.

OCIO-VENEZIA

La domanda di ERP e le assegnazioni

Domande nelle graduatorie di ERP* nel 2024	**12.974**
Alloggi di proprietà Ater assegnati nel 2023-2024	2.106
Quota di domande soddisfatte	16,2%

*il dato sulla domanda è probabilmente sottovalutato in quanto tiene conto solo delle graduatorie attive nel 2024, e da valutare con cautela a causa delle modalità difformi di raccolta delle informazioni da parte delle diverse Ater.

Nel corso del 2023 e del 2024 (il biennio è in genere il periodo di validità delle graduatorie) le assegnazioni di alloggi di proprietà delle ATER sono state 2.106, a fronte di 12.974 richiedenti di un alloggio di ERP*.

Il Tasso di copertura della domanda è stato del 16,2%, una quota molto modesta e probabilmente insufficiente anche a soddisfare le domande espresse da richiedenti in condizioni socio economiche e abitative gravi.

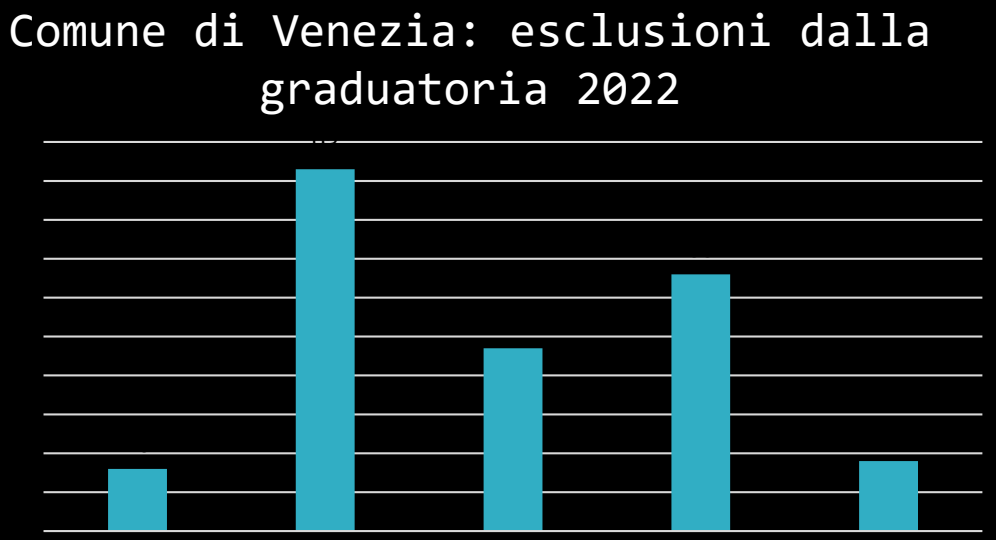
Domande nelle graduatorie ERP nel 2024 /assegnazioni biennio 2023-24

Sotto la soglia di assegnazione media regionale si collocano le ATER dove maggiore è la presenza di domande di ERP: Venezia, Padova, Verona, Vicenza. Sarebbe interessante saper se questa «anomalia» sia dovuta a una distorta distribuzione dei finanziamenti regionali, o a una maggiore rapidità e capacita di spesa o, più banalmente, a differenti modalità di raccolta delle informazioni.



Il requisito della "residenza anagrafica" nella legge regionale

Tra i requisiti richiesti per la partecipazione al bando di concorso per l’assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), la L.R. n. 39/2017 all’art. 25 comma 2 lett. a) prevedeva la residenza anagrafica nel Veneto da almeno cinque anni negli ultimi 10.



Venezia: 634 giorni di blocco assegnazioni

Da aprile 2024 non sono più assegnabili alloggi di edilizia residenziale pubblica, a causa della sentenza della Consulta sull'incostituzionalità del requisito di lunga residenza per poter partecipare ai bandi di assegnazione « ...perché determina una ingiustificata diversità di trattamento tra persone che si trovano nelle medesime condizioni di fragilità; e perché tradisce il dovere della Repubblica di «rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini ...»



L’ordinanza del Tribunale di Padova: i punteggi di graduatoria per residenza in Veneto e a Venezia sono illegittimi

Esempio A1) Il richiedente vive a Venezia da 10 anni (0 punti per residenza)

- è privo di casa da almeno 1 anno: **14 punti,**
- è sfrattato: **12 punti,**
- vive in alloggio procurato a titolo precario della Pubblica assistenza: **10 punti**

Esempio A2) Il richiedente vive a Venezia da 10 anni (0 punti per residenza)

- è molto povero (ISEE minore di 2000 euro annui): 5 punti, è anche anziano (2 punti) e disabile (3 punti)
- vive in alloggio antigienico (2 punti) e sovraffollato con più di tre persone a vano (3 punti)
- **Totale punteggio 15 punti**

Esempio B) Il richiedente vive a Venezia da 30 anni

- non è sfrattato (0 punti) o senza casa (0 punti),
- non vive in una dimora procurata a titolo precario dalla Pubblica Amministrazione (0 punti)
- non è povero (0 punti)
- non è anziano (0 punti)
- non è disabile (0 punti)
-non vive in alloggio antigienico (0 punti)
- e nemmeno sovraffollato (0 punti)

Totale punteggio 15 punti (7 per residenza in Regione, 8 per residenza in Comune)

Venezia, bando social housing 2025: ancora penalizzazioni dal punteggio per residenza

Punteggio per residenza	Italiani	Stranieri	Totale richiedenti
Fino a 10 anni, 0 punti	126	61	187
Da più di 10 anni e fino a 15, 5 punti	38	39	77
Da più di 15 anni e fino a 20, 10 punti	38	30	68
Da più di 20 anni, 15 punti	842	19	861
Totale	1044	149	1193

Stranieri con probabilità di assegnazione (ipotesi 100 alloggi a venezia, 100 in Terraferma)		
A Venezia e nelle isole	2 su 39 in graduatoria	
In Terraferma	9 su 110 in graduatoria	
Totale	11 su 149 in graduatoria	

Priorità per invertire la rotta



Costituzione di un Osservatorio permanente regionale sulle politiche abitative per mettere a disposizione dei quadri conoscitivi articolati in relazione alla complessità dei fenomeni tali da consentire:

a) la definizione di un quadro di riferimento per le politiche di settore, in grado di rappresentare e interpretare la condizione abitativa all'interno della Regione e di seguirne le trasformazioni nel tempo, riconoscere l'articolazione complessa della domanda sociale e del disagio abitativo

b) la costruzione di politiche fortemente mirate in ragione dell'articolazione della domanda sociale e sistematicamente ridefinite in ragione delle dinamiche del sistema abitativo

c) la valutazione dell'efficacia dei vari provvedimenti di politica abitativa in corso o che si intendano assumere



Predisporre un piano pluriennale di intervento per il recupero del patrimonio abitativo pubblico degradato e per un suo ampliamento, finanziato da risorse comunitarie, statali e regionali.

Un primo passo per garantire perlomeno le risorse per la manutenzione del patrimonio, può essere la copertura con risorse regionali 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 a basso reddito sulla base della loro capacità economica.

Priorità per invertire la rotta



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, in particolare se localizzati in comuni ad alta tensione abitativa.

Priorità per invertire la rotta

Ocio