



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data **16 DIC. 2024** Protocollo N° **638184** Class: A.000.01.2 Prat. Fasc. Allegati N°

OGGETTO: Trasmissione deliberazione della Giunta regionale n. 148/CR del 12/12/2024: "Adozione del Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 - 2029. Proposta per il Consiglio regionale. Art. 4 della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017."

Al Signor Presidente
del Consiglio regionale
VENEZIA

e, p.c.: Al Signor Direttore
dell'Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori
Pubblici, Demanio
S E D E

La Giunta regionale ha approvato la deliberazione indicata in oggetto.

Si prega la S.V. di voler disporre l'iscrizione dell'argomento all'ordine del giorno del Consiglio regionale, per il formale definitivo provvedimento di competenza ai sensi dell'art. 4, della legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017.

Il testo in formato digitale è trasmesso all'indirizzo uatt@consiglioveneto.it.

Cordiali saluti.



d'ordine del Presidente
Il Segretario della Giunta regionale
Dott. Lorenzo Traina

Segreteria della Giunta regionale - tel. 041/2793646
e-mail: uff.delibere@regione.veneto.it

Segreteria della Giunta regionale
Direzione Attività istituzionali della Giunta regionale e Rapporti Stato/Regioni
Dorsoduro, 3901 - 30123 Venezia - Tel. 041/2793646
protocollo.generale@pec.regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

codice univoco Ufficio CWXO8U

P.IVA 02392630279



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale
XI legislatura

Proposta n. 1107 / 2024

PUNTO 33 DELL'ODG DELLA SEDUTA DEL 12/12/2024

ESTRATTO DEL VERBALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 148 / CR del 12/12/2024

OGGETTO:

Adozione del Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 - 2029. Proposta per il Consiglio regionale. Art. 4 della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017.



COMPONENTI DELLA GIUNTA REGIONALE

Presidente	Luca Zaia	Presente
Vicepresidente	Elisa De Berti	Presente
Assessori	Gianpaolo E. Bottacin	Presente
	Francesco Calzavara	Presente
	Federico Caner	Presente
	Cristiano Corazzari	Presente
	Manuela Lanzarin	Presente
	Valeria Mantovan	Presente
Segretario verbalizzante	Roberto Marcato	Presente
	Lorenzo Traina	

RELATORE ED EVENTUALI CONCERTI

CRISTIANO CORAZZARI

STRUTTURA PROPONENTE

AREA INFRASTRUTTURE, TRASPORTI, LAVORI PUBBLICI, DEMANIO

APPROVAZIONE

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale
XI Legislatura

OGGETTO: Adozione del Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 - 2029. Proposta per il Consiglio regionale. Art. 4 della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017.

Il relatore riferisce quanto segue.

L'art. 4 della Legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 prevede che in materia di edilizia residenziale pubblica la Regione del Veneto adotti un Piano quinquennale, che costituisca il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa.

Tale Piano deve determinare:

1. le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento;
2. le modalità di incentivazione;
3. i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;
4. le ulteriori attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi inquadrabili nel più ampio sistema di edilizia residenziale sociale;
5. i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori.

Tale Piano, inoltre, troverà la propria attuazione e il proprio sviluppo nei programmi annuali approvati dalla Giunta regionale.

Ad oggi, il più recente Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto è quello datato 2013 – 2020, approvato con Provvedimento 10 luglio 2013, n. 55 del Consiglio regionale. Tale Piano, oltre ad essere scaduto, risulta avere contenuti ormai superati: le problematiche legate all'edilizia, infatti, si sono modificate anche e soprattutto in relazione al veloce cambiamento socio- economico e ambientale che ha caratterizzato gli ultimi anni.

Il nuovo Piano Strategico non è pertanto da considerarsi come un mero aggiornamento del precedente, poiché entra nel merito sia dei cambiamenti sociali intervenuti negli ultimi anni, sia delle problematiche abitative e residenziali che non possono prescindere dall'evoluzione storico-culturale in atto.

Proprio per approfondire le nuove e complesse tematiche rientranti nel Piano Strategico, con Deliberazione n. 1527 del 29 novembre 2022, la Giunta regionale ha costituito un Tavolo tecnico-scientifico regionale di coordinamento composto dagli operatori del settore edilizio-residenziale che operano nel territorio della Regione del Veneto e che approfondiscono le tematiche residenziali direttamente nel territorio. Lo scopo di tale Tavolo è stato appunto quello di fornire supporto in fase di definizione delle linee di sviluppo del Piano Strategico in relazione alle problematiche socio-abitative del nostro tempo.

Nella serie di incontri che si sono tenuti nel 2023 e nei primi mesi del 2024 sono stati forniti gli indirizzi ed è stata coordinata l'attività di predisposizione dei documenti di studio preparatori, suddivisi in dossier di analisi preliminare, di redazione del documento di Piano vero e proprio, e di elaborazione di un quadro di sintesi organizzato come una raccolta dei singoli punti trattati, indicando la situazione attuale, gli obiettivi previsti e la policy da perseguire per il loro raggiungimento. In particolare, sono state approfondite le tematiche relative a:

- scopi e obiettivi del Piano Strategico Regionale nel Veneto;
- necessità di definizione dei costi per l'edilizia residenziale pubblica;



- strategie di acquisto di alloggi da parte delle ATER;
- alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- social-housing quale strumento di ripartenza sociale;
- politiche edilizie nazionali per la rigenerazione dell'edilizia residenziale pubblica;
- progetto sicuro, verde e sociale definito nel PNRR;
- indirizzi per un aggiornamento della Legge Regionale n. 39/2017.

Il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 – 2029 (**Allegato A**), valutando quanto già approfondito dal precedente Piano e entrando nel dettaglio della normativa generale in materia di edilizia residenziale pubblica, sulla base della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017, illustra:

- gli effetti della pandemia sulle scelte delle nuove residenze;
- la necessità della riqualificazione energetica degli edifici;
- la sostenibilità economica ed ambientale nelle strategie per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- la necessità di una ponderata riqualificazione del patrimonio edilizio per poter soddisfare le esigenze abitative nel Veneto;
- l'analisi del fabbisogno regionale delle abitazioni in affitto;

e propone:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia quali strumenti fondamentali per l'applicazione concreta della legge regionale sul consumo di suolo pari a zero;
- la definizione degli interventi di ristrutturazione per l'edilizia residenziale pubblica;
- gli scenari positivi e negativi legati all'attuazione della ristrutturazione dei fabbricati ERP;
- le differenti attuazioni in base alle necessità definite dalle ATER provinciali;
- la ristrutturazione edilizia quale applicazione della Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 ad oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"", sul consumo di suolo pari a zero.

Il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 – 2029 si configura, pertanto, come una rigenerazione urbana, diventando lo strumento di recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica non solo per la tutela dell'ambiente e del paesaggio, ma anche per la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo. Per l'attuazione di tutto questo viene individuata una serie di azioni per favorire il riuso edilizio di aree urbanizzate e di aree produttive, privilegiando interventi di densificazione urbana, elevando la qualità della vita e cercando di attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana mantenendo il consumo di suolo pari a zero.

Tutto ciò premesso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 39/2017, si propone all'approvazione del Consiglio regionale il Piano Strategico 2024-2029, **Allegato A** parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;



VISTO il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2013-2020, approvato con Provvedimento 10 luglio 2013, n. 55 del Consiglio regionale;
VISTO l'art. 4 della Legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica";
VISTO l'art. 2, comma 2 della Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54;

DELIBERA

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto delle risultanze del Tavolo tecnico-scientifico regionale di coordinamento di cui alla DGR n. 1527/2022, che ha definito le tematiche residenziali del territorio e le linee di sviluppo del Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 – 2029;
3. di adottare il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 – 2029, **Allegato A**, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di sottoporre al Consiglio regionale per l'approvazione, il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2024 – 2029, **Allegato A**;
5. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di incaricare la Segreteria della Giunta regionale della trasmissione della presente deliberazione al Consiglio regionale per l'approvazione di competenza prevista dall'art. 4 della Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017.

IL VERBALIZZANTE
Segretario della Giunta regionale
f.to - Dott. Lorenzo Traina -





REGIONE DEL VENETO

PIANO

strategico delle politiche della

CASA

nel Veneto

2024 -
2029



326fd256



PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO

Luca Zaia

Presidente della Regione del Veneto

Cristiano Corazzari

Assessore a Territorio - Cultura - Sicurezza - Flussi migratori - Caccia e pesca

Gruppo di lavoro interno

Giuseppe Fasiol

Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici e Demanio

Marco Dorigo

Direzione Programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia

Federico Pigozzo

Unità Organizzativa Edilizia

Tavolo Tecnico-Scientifico Regionale

Laura Fregolent – IUAV Venezia

Fabiola De Battista – Federazione Regionale Ordine degli Architetti PPC Veneto

Andrea Falsirollo – Federazione Ordine Ingegneri del Veneto

Michele Cazzaro – Consulta regionale geometri e geometri laureati del Veneto

Ilenia Rento – Associazione Regionale ATER del Veneto ARAV

Franco Bonesso e Maria Rosa Pavanello – ANCI Veneto

Pierangelo Spano – Direzione Regionale Servizi Sociali

Giorgio Migotto – Direzione Regionale Pianificazione Territoriale

Pietro Scomparin – Rappresentanze Sindacali

Supporto al Tavolo Tecnico-Scientifico regionale

Enrico Baschiera

Laura Novello

Consulenti

Enzo Muoio – Anci Next srl

Francesco Necchio – Anci Next srl

Alessandro Patron – Anci Next srl

Laura Colini – Anci Next srl

Luigi Chiappini – Anci Next srl

Gabriele Zoccarato – Anci Next srl



326fd256



Introduzione

L'art. 4 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, prevede che in materia di edilizia residenziale pubblica la Regione del Veneto adotti un piano quinquennale, che costituisca il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa. Il presente Piano Strategico rappresenta quindi lo strumento di programmazione e pianificazione per il coordinamento degli interventi: fissa le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento; definisce le modalità di incentivazione; stabilisce i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento; individua le ulteriori attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi inquadrabili nel più ampio sistema di edilizia residenziale sociale; stabilisce infine i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori.

Per il conseguimento di queste finalità, nonché per realizzare l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, vengono individuate una serie di azioni per favorire il riuso edilizio di aree urbanizzate e di aree produttive, privilegiando interventi di densificazione urbana, elevando la qualità della vita nei centri storici e nelle periferie e attirando gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana, elemento primario sia per la Legge Regionale 39/2017 sia per le strategie approfondite nel Piano Energetico Regionale (PER) soprattutto in materia di promozione delle fonti rinnovabili e del risparmio energetico, il tutto per la transizione ecologica e la sostenibilità climatica del sistema energetico regionale.

Il Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto per il quinquennio 2024-2029, coinvolge gli Enti strumentali della Regione del Veneto ed è stato sviluppato grazie all'importante sinergia e collaborazione di un gruppo di lavoro costituito da diversi componenti che hanno formato un Tavolo Tecnico Scientifico Regionale di Coordinamento, raggruppando rappresentanti dell'Università di Architettura di Venezia, della Federazione Regionale degli Architetti e degli Ingegneri del Veneto, della Consulta Regionale dei Geometri e Geometri Laureati del Veneto, dell'Associazione Regionale ATER Veneto, dal Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET) e dell'ANCI Veneto e chiaramente le strutture Regionali della Pianificazione Territoriale, dei Servizi Sociali, sotto la guida ed il coordinamento della Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia del Veneto, facente parte dell'Area Infrastrutture, trasporti lavori pubblici, demanio. Anci Next s.r.l., in qualità di società incaricata con Decreto del Direttore della U.O. Edilizia – Direzione Programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia n. 153



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

del 02/12/2022, ha raccolto e sviluppato le varie proposte e le indicazioni emerse durante i vari incontri con il citato tavolo tecnico e relativi contributi pervenuti da parte dei partecipanti.

È innegabile che l'attuale situazione socio economica, segnata pesantemente dagli effetti post pandemia, abbia determinato uno scenario totalmente differente rispetto a quello che era alla base del Piano Strategico delle politiche della casa nel Veneto 2013-2020.

Questa diventa pertanto la migliore occasione per indirizzare la programmazione delle politiche della casa al superamento delle attuali difficoltà e per rilanciare lo sviluppo del territorio regionale Veneto, in chiave di sostenibilità socio-economico e ambientale, servendosi anche delle opportunità date del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) in funzione del raggiungimento di quei traguardi europei incentrati sulla riqualificazione degli edifici e sul contenimento delle risorse energetiche: è questa la sfida del Piano Strategico delle politiche della casa 2024 – 2029.

Per attuare le nuove strategie di Piano, per raggiungere obiettivi comuni e per contrastare i divari territoriali, fondamentale risulta essere l'interazione e la condivisione con le ATER del Veneto e gli Enti locali. La sinergia fra enti diventa sostanziale per una corretta gestione del patrimonio dell'edilizia residenziale e per la costruzione di nuovi edifici ad alte prestazioni energetiche.



Indice

Il piano strategico delle politiche della casa 2013 - 2020

1

1.1	Ricognizione generale dell'attuazione delle strategie previste nel Piano strategico	9
1.2	Sintesi degli interventi eseguiti nelle Province del Veneto	11
1.3	Dati economici di sintesi degli interventi eseguiti	20
1.4	La conclusione delle iniziative e la disponibilità finale degli alloggi ERP nel Veneto	21

Quadro normativo generale per l'edilizia residenziale pubblica

2

2.1	Le competenze dello Stato e della Regione nella materia ERP	24
2.2	Le principali normative nazionali riguardanti l'edilizia residenziale pubblica	25
2.3	La sentenza della Corte Costituzionale n.38/2016 per l'utilizzo dei proventi delle alienazioni degli immobili di ERP	26
2.4	L'alloggio sociale quale servizio di interesse economico	27
2.5	Programmi per l'edilizia agevolata e sovvenzionata: le risorse disponibili	29

Legge regionale 03 novembre 2017 n. 39

3

3.1	La LR 39/2017 quale risposta alla necessità di Innovazione degli assetti istituzionali e di gestione del patrimonio	34
3.2	Obiettivi e principali funzioni della Regione, dei Comuni e delle ATER	35
3.3	Le modalità di assegnazione degli alloggi residenziali pubblici	38
3.4	La gestione del patrimonio edilizio residenziale pubblico	39
3.5	Le emergenze abitative nel Veneto	40



326fd256



3.6	La valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica	40
------------	---	-----------

Descrizione e definizione dello scenario attuale di piano strategico

4

4.1	Inquadramento socio/economico post pandemia	44
4.2	L'evoluzione sociale in Italia ed il welfare nel Veneto	44
4.3	L'eccellenza produttiva Veneta richiede alloggi residenziali	46
4.4	La rigenerazione urbana favorisce lo sviluppo di nuovi ambiti produttivi	47
4.5	I dati sintetici sulle costruzioni residenziali in Veneto	48
4.6	Le necessità abitative differenziate fra le diverse Province del Veneto	54
4.7	Analisi delle abitazioni residenziali pubbliche in Veneto	55

Le nuove esigenze abitative nella regione del Veneto

5

5.1	Gli effetti della pandemia influenzano le scelte delle nuove residenze	62
5.2	La necessità della riqualificazione energetica degli edifici	63
5.3	La sostenibilità economica ed ambientale nelle strategie per le ERP	65
5.4	Una riqualificazione ponderata del patrimonio edilizio per soddisfare le esigenze abitative nel Veneto	66
5.5	Analisi del fabbisogno regionale delle abitazioni in affitto	68

La ristrutturazione genera il risultato

6

6.1	La ristrutturazione edilizia quale applicazione della legge regionale sul consumo di suolo pari a zero	75
6.2	La definizione degli interventi di ristrutturazione per l'edilizia residenziale pubblica	75
6.3	La stima dei costi per la ristrutturazione delle unità	77
6.4	Gli scenari positivi e negativi legati all'attuazione della ristrutturazione dei fabbricati ERP	77
6.5	Le differenti attuazioni in base alle necessità definite dalle ATER provinciali	78



326fd256



Il Piano

7

7.1	Scopi ed obiettivi del Piano Strategico Regionale	81
7.2	La necessità di ridefinire i costi per l'edilizia residenziale pubblica	81
7.3	Le strategie di incremento del patrimonio abitativo da parte delle ATER	83
7.4	L'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica	85
7.5	Il social Housing quale strumento di ripartenza sociale	86
7.6	Strategie per la rigenerazione dell'edilizia residenziale pubblica	89
7.7	Progetto sicuro, verde e sociale definito nel PNRR	90
7.8	Indirizzi per l'aggiornamento della Legge Regionale 39/2017	93
7.8.1	Emergenza abitativa: un concetto in evoluzione	93
7.8.2	Alloggi ERP e convenzioni sociali	94
7.8.3	Gli Ambiti Territoriali Sociali quali strumenti operativi per la gestione dei soggetti che utilizzano gli alloggi pubblici	96



326fd256





Il piano strategico delle politiche della casa 2013 - 2020

Il Piano Casa 2013 - 2020, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 55 del 10.07.2013 ha delineato una nuova politica della casa, individuando un quadro di risorse finanziarie che hanno consentito di sviluppare un'offerta ponderata, in grado di dare risposte alla forte domanda di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Il Piano ha fornito specifiche soluzioni finanziarie affinché le ATER del Veneto potessero concretamente soddisfare la domanda abitativa con una serie di azioni sia ordinarie che complesse, rivolte, tra l'altro, a valorizzare il patrimonio immobiliare esistente, fatiscente e dismesso, localizzato nei diversi ambiti del territorio del Veneto.



326fd256

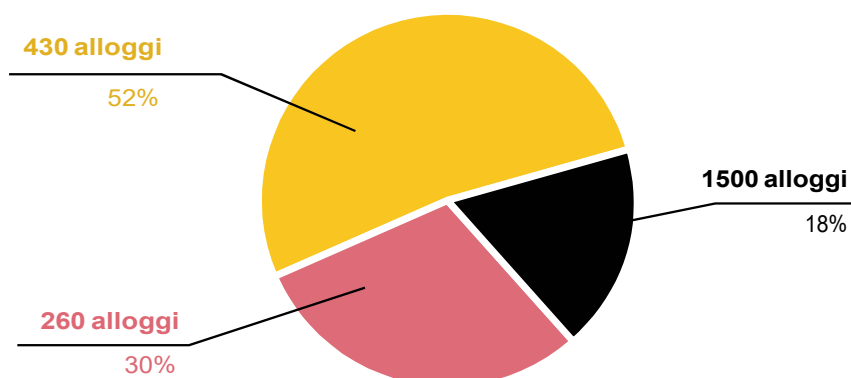


1.1. Ricognizione generale dell'attuazione delle strategie previste nel Piano strategico

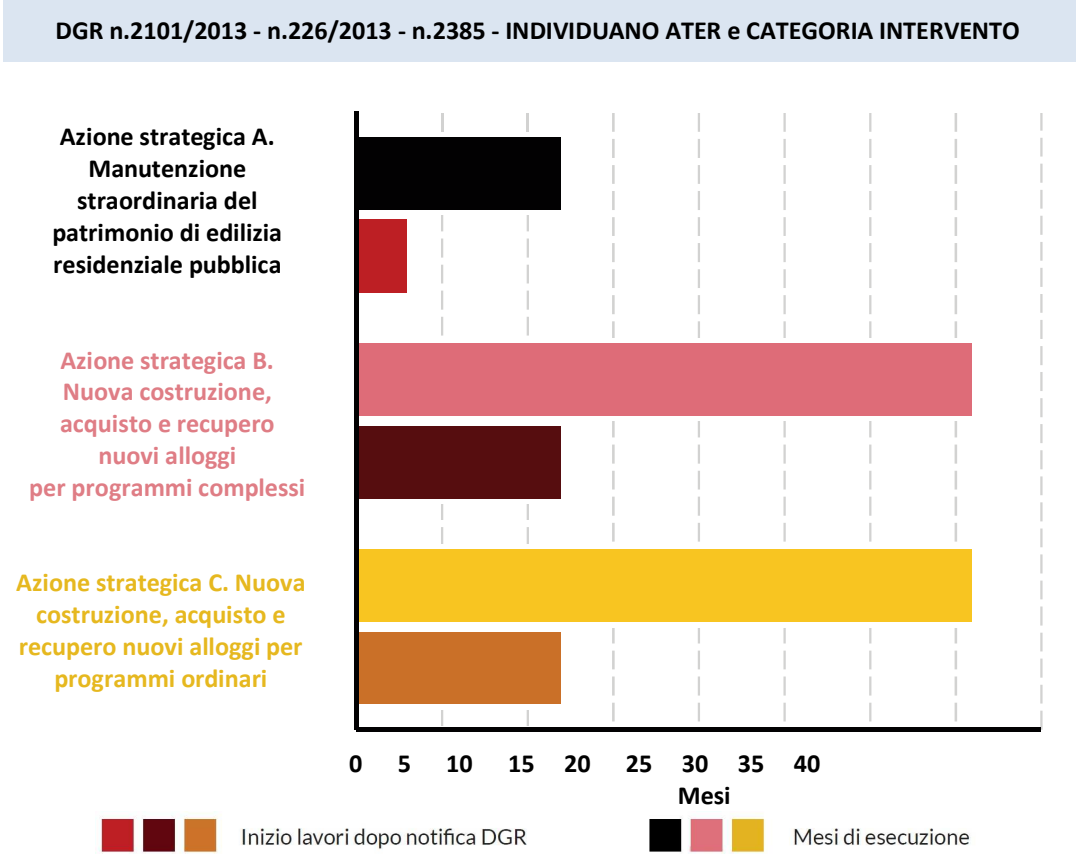
Il Piano Casa 2013 - 2020 ha stabilito la distribuzione delle risorse disponibili, stanziare dall'Amministrazione Regionale con apposite Deliberazioni nel periodo 2013-2020 e quantificate in complessivi € 77.859.769,06; La Giunta Regionale ha provveduto alla individuazione degli operatori (le ATER del Veneto) ed alla scelta dei programmi finanziabili, per quanto attiene ciascuna categoria di intervento finanziata:

- Azione strategica A** € 15.000.000,00 per il recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di circa n. 1.500 alloggi (D.G.R. n. 2101 del 19.11.2013);
- Azione strategica B** € 20.000.000,00 per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero di nuovi alloggi nell'ambito della realizzazione di "programmi complessi" di circa n. 260 unità abitative (D.G.R. n. 2226 del 16.12.2013);
- Azione strategica C** € 42.859.769,06 per la nuova costruzione, l'acquisto ed il recupero di nuovi alloggi nell'ambito di "programmi ordinari" di circa n. 430 alloggi (D.G.R. n. 2385 del 16.12.2013).

PIANO STRATEGICO 2013-2020 RISORSE STANZIATE DALL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



Con deliberazione n. 151 del 20.02.2014 la Giunta Regionale ha determinato le procedure di attuazione ed in particolare i termini di esecuzione degli interventi finanziabili ed individuato il termine per l'avvio dei lavori:

- Azione strategica A**

entro tre mesi dalla notifica della citata D.G.R. n. 2101/2013 e cioè entro il 18.06.2014 ed ultimazione lavori entro i successivi 12 mesi;
- Azione strategica B**

entro 12 mesi dalla data di notifica della richiamata D.G.R. n. 2226 del 16.12.2013, e cioè entro il 23.12.2014 ed ultimazione lavori entro i successivi 36 mesi;
- Azione strategica C**

entro 12 mesi dalla data di notifica per della richiamata D.G.R. n. 2385 del 16.12.2013, e cioè entro il 16.01.2015 ed ultimazione lavori entro i successivi 36 mesi.



Con successiva deliberazione n. 15 del 09.01.2015 la Giunta Regionale ha tra l'altro provveduto alla rilocalizzazione di parte degli interventi ammessi a finanziamento in capo alle ATER di Belluno, Venezia, Verona e Vicenza, nell'ambito delle trattate iniziative e differito i termini per l'avvio dei lavori:

- 9 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R n. 12/2015 di cui agli interventi della citata lettera **Azione strategica A**, e pertanto entro il 30.10.2015;
- 6 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R n. 12/2015 di cui alle iniziative di "acquisto" della citata **Azione strategica B**, e pertanto entro il 30.07.2016.
- 12 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R n. 12/2015 di cui alle iniziative di recupero edilizio e nuova costruzione delle citate lettere **Azioni strategiche A e B**, e pertanto entro il 30.01.2016.

Per quanto riguarda i termini di realizzazione degli interventi si evidenzia che, con deliberazione della Giunta regionale n. 506 del 14.04.2017, nel disporre l'avvio della ricognizione delle effettive esigenze delle ATER del Veneto in relazione ai programmi di intervento ricompresi nel Piano Strategico, il termine per l'avvio degli interventi finanziati è stato ulteriormente prorogato al 31.12.2017 con la conseguente proroga della fine dei lavori finanziati, di cui ai richiamati termini già prorogati con la citata D.G.R. n. 15/2015.

1.2. Sintesi degli interventi eseguiti nelle Province del Veneto

Le azioni del Piano precedentemente individuate sono state attuate in maniera diversificata nelle varie Province della Regione del Veneto, seguendo le tre tipologie di intervento definite nelle Delibere della Giunta Regionale. Come riportato nel Piano Casa 2013 - 2020, la crisi che ha attraversato il settore delle costruzioni nel 2008 e nel 2009 si è protratta in forme diverse durante l'attuazione ed è stata certamente, in quel momento, la crisi più grave del secondo dopoguerra. Nel complesso delle costruzioni si è registrata la perdita del 20% del mercato e in alcuni settori anche del 40% rispetto ai livelli produttivi precedenti.

Secondo un'analisi del Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio - CRESME (XVIII Rapporto congiunturale e previsionale 2010-2015 l'avvio del VII ciclo edilizia Novembre 2010), il settore delle costruzioni è destinato a vivere una riconfigurazione del mercato, dal lato della domanda, sulla spinta di tre processi eccezionali: globalizzazione, ambiente ed energia. La crisi sta accelerando questa riconfigurazione, portando al cambiamento dei comportamenti dei clienti ed al cambiamento delle normative e dei modelli di riferimento del mercato. I diversi segmenti del mercato delle costruzioni si vanno arricchendo di nuove aree e vedono ridisegnate al loro interno



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

componenti diverse.

Sempre secondo il CRESME, dal lato dell'offerta, il nodo principale da sciogliere riguarda la capacità competitiva della stessa; infatti, il ridimensionamento del mercato e l'innovazione disegnano una strada per il mercato delle costruzioni più stretta di quella finora attraversata. Il rapporto tra domanda e offerta, nel comparto residenziale e nello scenario dei prossimi 20 anni è destinato, nel nostro Paese, a cambiare significativamente, anche per la forte spinta operata dai flussi di immigrazione e dalla crisi economica, che spingono la quota più dinamica della domanda abitativa su prodotti di costo contenuto e rilanciano il tema dell'affitto e dell'edilizia sociale.

Questo era lo scenario nel quale le strategie di Piano sono state attuate e di seguito vengono pertanto riportati in dettaglio gli interventi gestiti dalle ATER di ogni Provincia.

ATER DI BELLUNO

Come riportato, le iniziative si suddividono in tre tipologie differenti di intervento: recupero e manutenzione del patrimonio di edilizio, nuovi alloggi per programmi complessi, nuovi alloggi per programmi ordinari.

Azione strategica A per il recupero e la manutenzione, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 1.338.500,00 ed è stato assegnato un totale di € 870.000,00, per complessivi n. 81 alloggi residenziali

Azione strategica B per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi non sono stati eseguiti interventi, dato che non sussistevano elementi ascrivibili a questa categoria per la provincia di Belluno.

Azione strategica C per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 4.410.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 2.960.000,00 per complessivi n. 35 alloggi residenziali.

Ater di BELLUNO



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



ATER DI PADOVA

L'ATER di Padova, a differenza di quella di Belluno, ha effettuato interventi di nuova costruzione rientranti nei programmi complessi.

- Azione strategica A**

Per il recupero e la manutenzione del patrimonio di edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 3.498.175,00 ed è stato assegnato un totale di € 2.974.500,00 , per complessivi n. 431 alloggi residenziali.
- Azione strategica B**

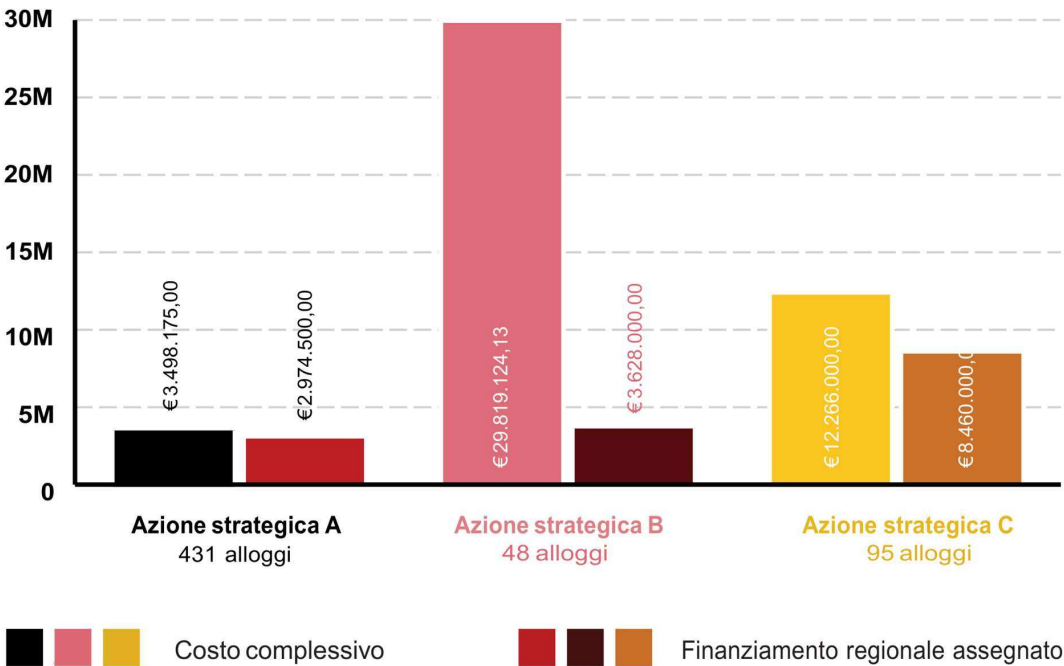
Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi, il costo complessivo era di € 29.819.124,13 ed è stato assegnato un totale di € 3.628.000,00 per complessivi n. 48 alloggi residenziali.
- Azione strategica C**

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 12.266.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 8.460.000,00 per complessivi n. 95 alloggi residenziali.

Ater di PADOVA



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



ATER DI ROVIGO

L'ATER di Rovigo ha dimensioni notevolmente più ridotte rispetto a quella di Padova, ma ha comunque attuato tutte e tre le categorie di intervento, con un numero rilevante di alloggi.

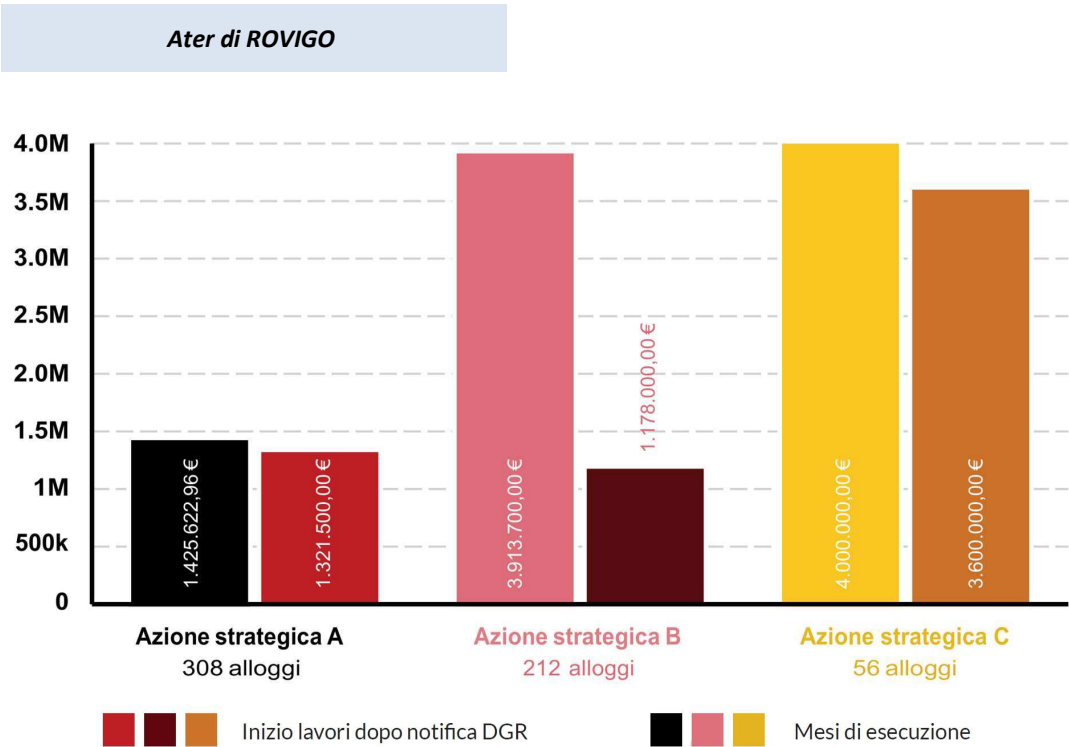
Azione strategica A per il recupero e manutenzione del patrimonio edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 1.425.622,96 ed è stato assegnato un totale di € 1.321.500,00, per complessivi n. 308 alloggi residenziali.

Azione strategica B Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi, il costo complessivo era di € 3.913.700,00 ed è stato assegnato un totale di € 1.178.000,00 per complessivi n. 212 alloggi residenziali.

Azione strategica C Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 4.000.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 3.600.000,00 per complessivi n. 56 alloggi residenziali



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



ATER DI TREVISO

L'ATER di Treviso, in relazione al precedente Piano strategico, ha effettuato in particolare interventi specifici riguardanti i programmi complessi ed ordinari in località Monigo, Treviso.

- Azione strategica A**

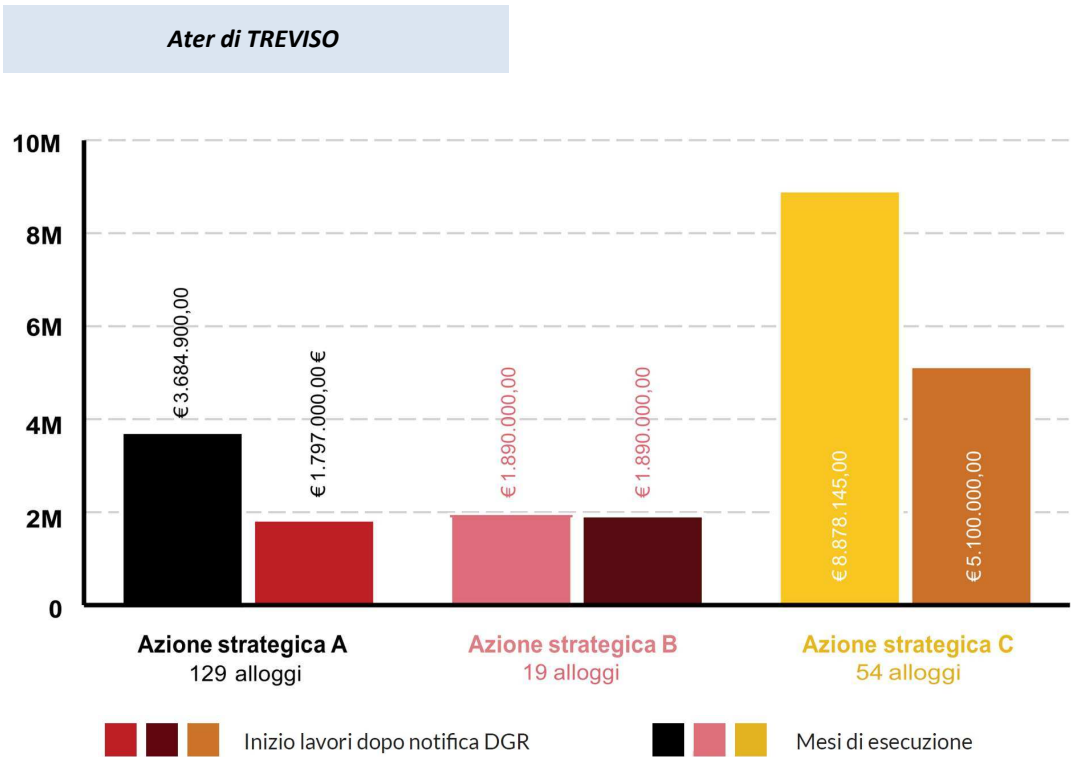
Per il recupero e manutenzione del patrimonio di edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 3.684.900,00 ed è stato assegnato un totale di € 1.797.000,00 per complessivi n. 129 alloggi residenziali.
- Azione strategica B**

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi, il costo complessivo era di € 1.890.000,00 ed è stato integralmente assegnato il contributo dalla Regione del Veneto, per complessivi n. 19 alloggi residenziali.
- Azione strategica C**

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 8.878.145,00 ed è stato assegnato un totale di € 5.100.000,00 per complessivi n. 54 alloggi residenziali.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



ATER DI VENEZIA

L'ATER di Venezia, ha eseguito un importante intervento di recupero per il complesso residenziale in località Altobello, riguardante i programmi complessi rivolti alla ristrutturazione di 74 alloggi residenziali.

- Azione strategica A**

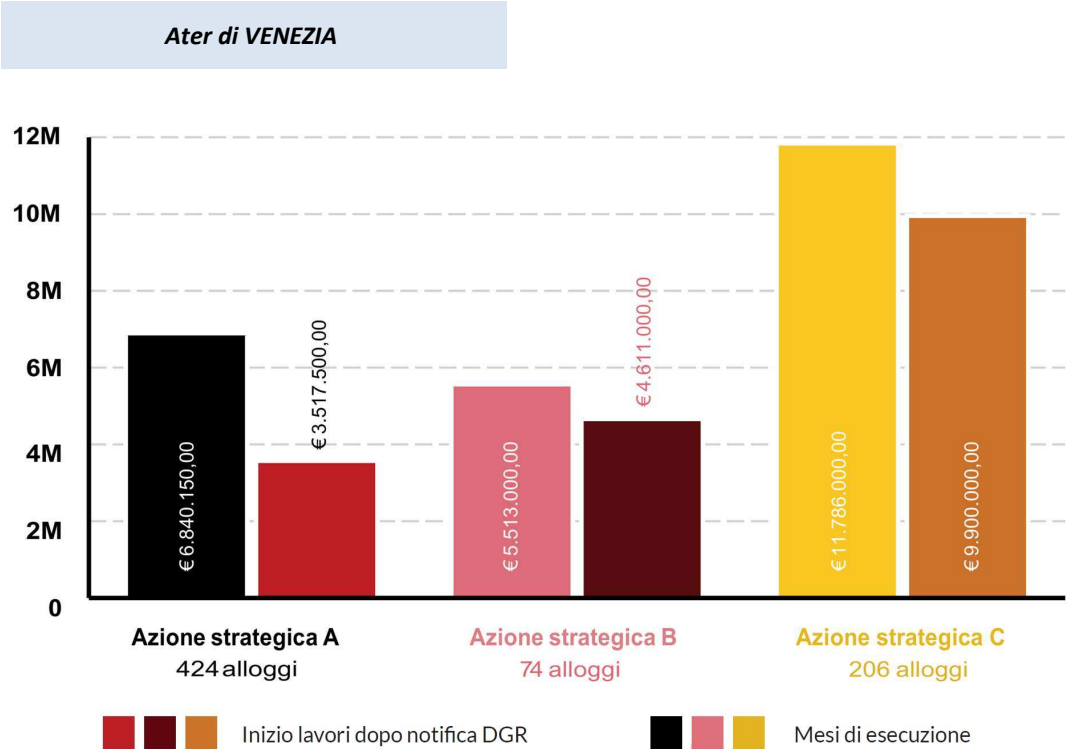
Per il recupero e manutenzione del patrimonio di edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 6.840.150,00 ed è stato assegnato un totale di € 3.517.500,00 per complessivi n. 424 alloggi residenziali.
- Azione strategica B**

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi, il costo complessivo era di € 5.513.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 4.611.000,00 per complessivi n. 74 alloggi residenziali.
- Azione strategica C**

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per



programmi ordinari, il costo complessivo era di € 11.786.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 9.900.000,00 per complessivi n. 206 alloggi residenziali.



ATER DI VERONA

L'ATER di Verona, ha eseguito più interventi di recupero all'interno del Comune di Verona, il cui costo complessivo è secondo solo a quello dell'ATER di Padova, riguardante i programmi complessi rivolti alla ristrutturazione di 249 alloggi residenziali, quale valore più alto della Regione per la categoria di intervento.

Azione strategica A per il recupero e manutenzione del patrimonio di edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 2.535.000,00 ed è stato interamente corrisposto dalla Regione del Veneto, per complessivi n. 251 alloggi residenziali.

Azione strategica B per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per

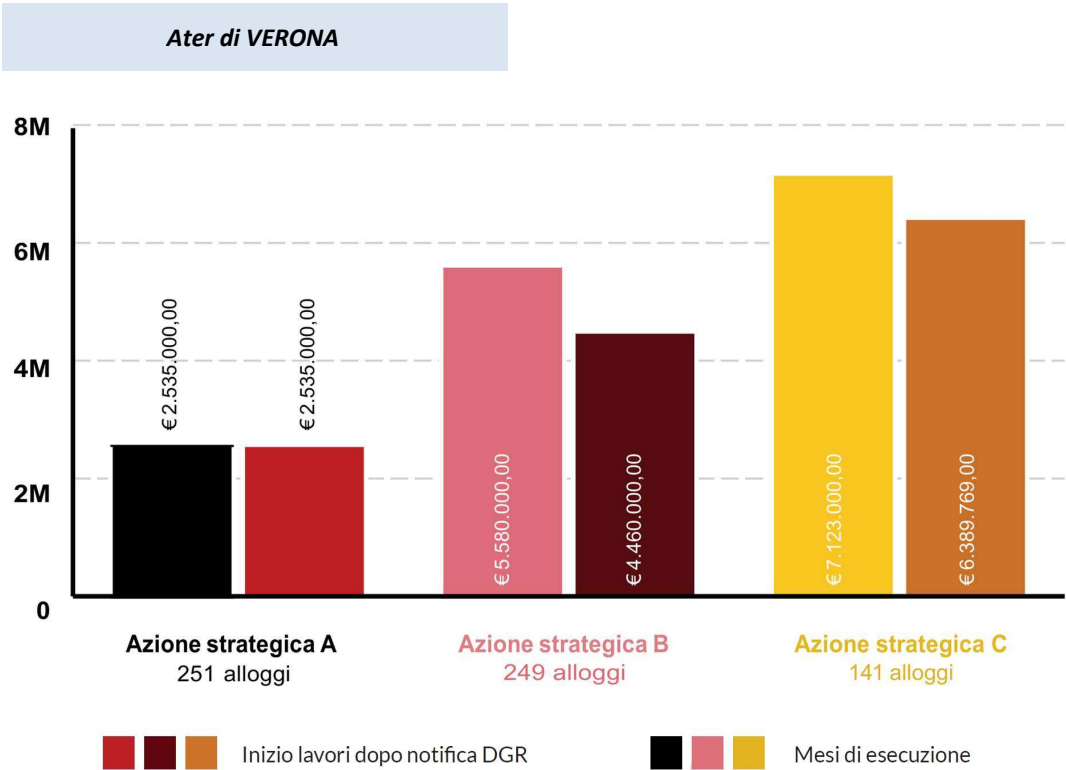


Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

programmi complessi, il costo complessivo era di € 5.580.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 4.460.000,00 per complessivi n. 249 alloggi residenziali.

Azione strategica C

per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 7.123.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 6.389.769,00 per complessivi n.141 alloggi residenziali.



ATER DI VICENZA

L'ATER di Vicenza, ha eseguito un intervento di nuova costruzione a Bassano del Grappa, riguardante i programmi complessi, con la formazione di 56 nuovi alloggi residenziali.

Azione strategica A

per il recupero e manutenzione del patrimonio di edilizio, in base alla DGR n.2101/2013, il costo complessivo era di € 5.005.000,00 ed è stato



assegnato un totale di € 2.184.000,00 € per complessivi n. 241 alloggi residenziali.

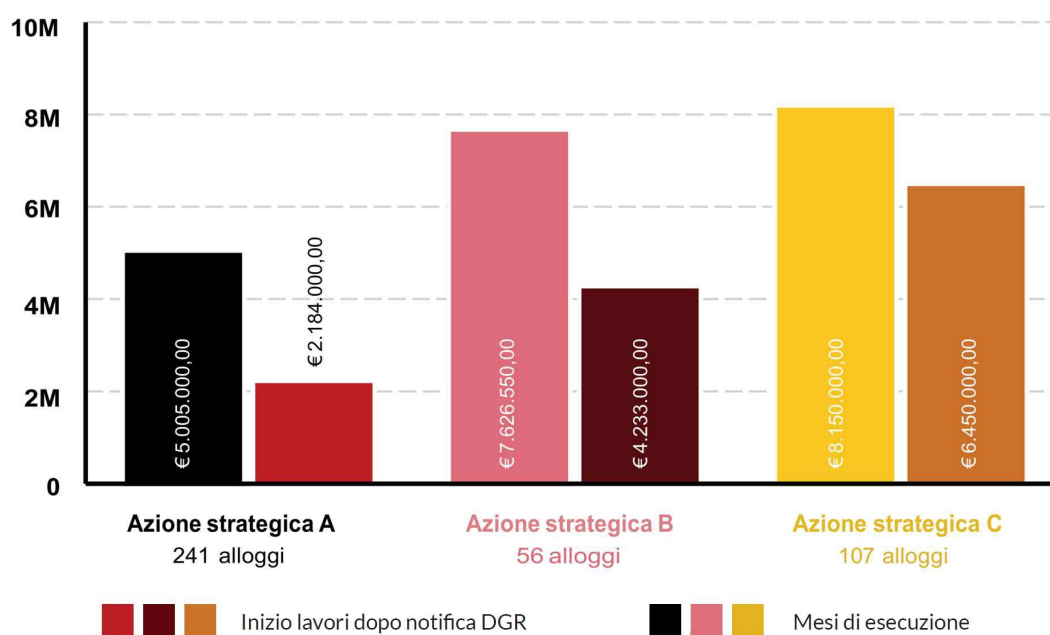
Azione strategica B

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi complessi, il costo complessivo era di € 7.626.550,00 € ed è stato assegnato un totale di € 4.233.000,00 per complessivi n. 56 alloggi residenziali.

Azione strategica C

Per la nuova costruzione, acquisto e recupero dei nuovi alloggi per programmi ordinari, il costo complessivo era di € 8.150.000,00 ed è stato assegnato un totale di € 6.450.000,00 per complessivi n. 107 alloggi residenziali.

Ater di VICENZA



1.3. Dati economici di sintesi degli interventi eseguiti

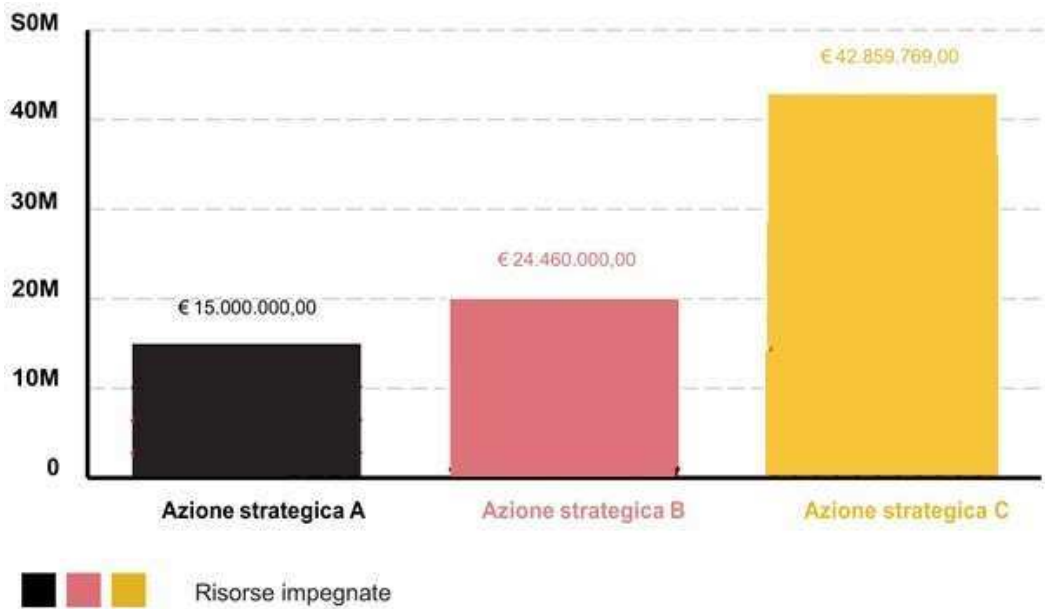
La Regione Veneto ha pertanto finanziato le ATER per la realizzazione delle strategie definite nel Piano per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Come riportato in precedenza, si sono verificate delle problematiche che non hanno consentito la piena realizzazione di quanto finanziato o quanto era finanziabile.

Vengono di seguito riportati i grafici di sintesi per le varie tipologie di finanziamento, riuniti per l'intera regione e ponderati in relazione a quanto impegnato ed erogato. Nello specifico, per gli interventi, il recupero e la manutenzione, il valore impegnato dalla Regione Veneto è stato di €15.000.000,00.

Per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione e di programmi complessi, il valore impegnato dalla Regione Veneto è stato di € 24.460.000,00.

Per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione e di programmi ordinari, il valore impegnato dalla Regione Veneto è stato di € 42.859.769,06.

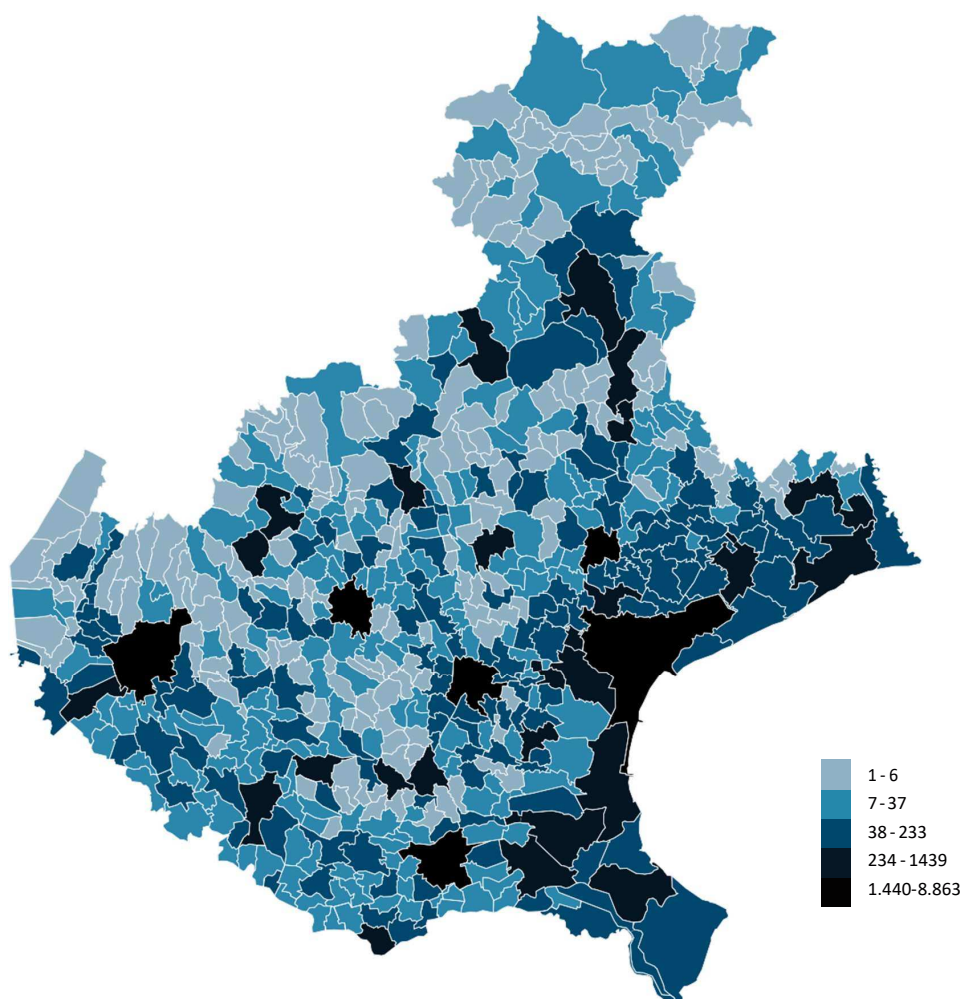
Avanzamento economico piano strategico



1.4. La conclusione delle iniziative e la disponibilità finale degli alloggi ERP nel Veneto

La valorizzazione del patrimonio immobiliare per l'edilizia residenziale pubblica è stata una delle prerogative per l'Amministrazione Regionale, sia in termini di ristrutturazione che di nuova realizzazione di programmi complessi o ordinari. L'obiettivo del precedente Piano Strategico, così come per il presente, è quello di fornire la qualità territoriale, intesa come qualità degli spazi di vita e di lavoro, di elevare il livello di qualità della vita e di benessere comparabili fra i diversi ambiti e realtà territoriali. A fronte di questi obiettivi, la Regione del Veneto mette a disposizione alloggi da dedicare all'edilizia residenziale pubblica, secondo questa distribuzione territoriale.

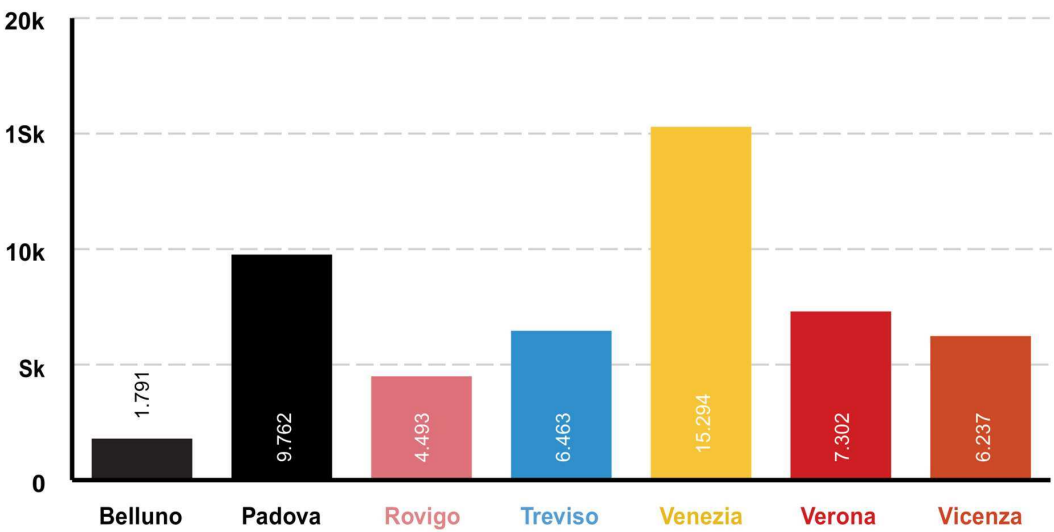
Distribuzione territoriale degli alloggi per Comune anno 2020



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

La disponibilità degli alloggi viene gestita dalle ATER, risultando questa ripartizione provinciale.

Numero alloggi in gestione ai Comuni raggruppati per Province



Il nuovo Piano Strategico dovrà tenere conto delle varie criticità territoriali, in modo da stabilire criteri di assegnazione dei fondi che consentano uno sviluppo equilibrato degli alloggi, in relazione anche alle domande dei soggetti che ne hanno il diritto, oltre che per favorire lo sviluppo economico e sociale.



2

Quadro normativo generale per l'edilizia residenziale pubblica

La materia dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) comprende il complesso delle funzioni dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali. Con il D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, l'intera materia è stata trasferita alla competenza regionale, rimanendo in capo allo Stato i compiti di individuazione di principi e finalità aventi carattere generale, di raccolta di informazioni, di impulso, di garanzia e di sostegno delle fasce economicamente più deboli. L'articolo 60 del decreto legislativo, fra le funzioni conferite alle Regioni, prevede anche la «programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore», mentre il successivo articolo 61 reca le norme di dettaglio necessarie per il trasferimento alle Regioni delle risorse finanziarie previste dalle numerose leggi vigenti. Anche la Corte di Cassazione ha recentemente ribadito le competenze regionali e statali sul tema della destinazione dei fondi derivanti dalle alienazioni degli immobili residenziali pubblici, a cui la Regione Veneto si è prontamente allineata. Nello specifico, con la riforma del Titolo V della Costituzione nel 2001, la materia dell'Edilizia Residenziale Pubblica non è stata inclusa né tra le materie su cui lo Stato ha competenza legislativa esclusiva (articolo 117, secondo comma), né tra quelle in cui la competenza è concorrente (articolo 117, terzo comma); ne consegue che, ai sensi del comma quarto del nuovo articolo 117 della Costituzione, la materia appartiene alla competenza esclusiva di carattere residuale delle Regioni, compresi gli aspetti relativi all'alienazione del patrimonio degli alloggi nel solo rispetto dei vincoli derivanti da competenze legislative esclusive dello Stato, come appunto riportato nella sentenza della Cassazione.



326fd256



2.1. Le competenze dello Stato e della Regione nella materia ERP

Le competenze in materia di edilizia pubblica sono, in base al Decreto Legislativo 112/98, divise tra Stato, Regioni ed Enti Locali nelle modalità sotto riportate.

Sono mantenute allo Stato le funzioni relative a:

- a) determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali;
- b) definizione dei livelli minimi del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- c) concorso, unitamente alle Regioni ed agli altri Enti Locali interessati, all'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale;
- d) acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa; a tali fini è stato istituito l'Osservatorio della Condizione Abitativa;
- e) definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito.

Vengono, invece, conferite alle Regioni e agli Enti locali:

- a) la determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore;
- b) la programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore;
- c) la gestione e attuazione degli interventi, nonché definizione delle modalità di incentivazione;
- d) la determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero di riqualificazione urbana;
- e) la fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché determinazione dei relativi canoni.

Interessante è evidenziare che la Corte Costituzionale, con la propria sentenza n. 94/2007, sottolinea quali siano gli ambiti operativi dell'Edilizia Residenziale Pubblica. Infatti a seguito della modifica del Titolo V della Costituzione, che ha mutato il riparto delle competenze legislative tra lo Stato e le Regioni, la materia dell'ERP si sviluppa a più livelli normativi.

Il primo livello è la competenza esclusiva dello Stato, cui spetta la determinazione



dell'offerta minima degli alloggi da destinare al soddisfacimento delle necessità dei ceti meno abbienti, fissando i principi generali che servano a garantire l'uniformità dei criteri di assegnazione degli alloggi su tutto il territorio nazionale.

Il secondo livello normativo riguarda la programmazione degli insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica, rientranti nella materia "governo del territorio", ai sensi del terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione lì dove si fa riferimento alle materie di legislazione concorrente.

Il terzo livello normativo, riguardante le competenze legislative residuali delle Regioni, riguarda la gestione del patrimonio immobiliare di ERP di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari o, nel caso del Veneto, delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER).

2.2. Le principali normative nazionali riguardanti l'edilizia residenziale pubblica

La materia dell'Edilizia Residenziale Pubblica è stata oggetto di diverse Leggi e circolari che hanno sancito l'evoluzione e la regolamentazione del settore. Sinteticamente si richiamano:

Legge n. 513 - 8 agosto 1977: legge tendente ad accelerare i contenuti della legge di Riforma per la casa a seguito delle inerzie applicative. Definisce provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanzia un programma straordinario e regola il canone minimo dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Legge n. 457 - 5 agosto 1978: istituisce il Piano Decennale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, gli Organismi e le relative funzioni. Vengono definite la gestione finanziaria del Piano decennale, le norme per il credito fondiario, le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, il finanziamento del Piano decennale.

Legge n.392 - 27 luglio 1978: disciplina delle locazioni di immobili urbani. Altresì chiamata legge di Equo Canone, ha definito le modalità economiche e normative degli affitti nel settore dell'edilizia privata. Venne utilizzata anche nell'E.R.P. per la determinazione del canone oggettivo.

Legge n. 25 - 15 febbraio 1980: Legge n. 94 - 25 marzo 1982; Legge n. 118 - 5 aprile 1985; Legge n. 899 - 23 dicembre 1986 recanti misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative; finanziamenti statali a favore dei Comuni ad alta tensione abitativa; costruzione/acquisizione di abitazioni pubbliche a favore degli sfrattati dalle case private, anche se con redditi superiori ai redditi di accesso per l'edilizia sovvenzionata. Per questi soggetti è previsto un affitto ad equo canone.



Legge 17 febbraio 1992, n. 179: nuova disciplina dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale che mette a disposizione delle Regioni i fondi loro attribuiti sulla base della ripartizione effettuata dal Comitato per l'edilizia residenziale alla situazione di cassa delle Regioni.

Legge n. 560 - 24 dicembre 1993: norme in materia di alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Decreto Legge n.112 - 31 marzo 1998: conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n.59. In particolare per quanto riguarda il settore assegna la piena potestà legislativa alle Regioni. Tuttavia individua fra le funzioni mantenute allo Stato quelle relative "alla promozione di programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento coordinato da parte di diverse amministrazioni dello Stato".

Legge n.21 - 8 febbraio 2001 oltre a parziali finanziamenti per il rilancio della casa in affitto, in particolare per l'edilizia agevolata, ha previsto che il Ministero dei Lavori Pubblici, attraverso il coordinamento di altre amministrazioni dello Stato, gestisse un Programma innovativo in ambito urbano denominato successivamente Contratti di Quartiere II, finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione anche di investimenti privati, delle Regioni, dei Comuni e degli IACP a diverso titolo denominati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di E.R.P (prioritariamente) di Comuni e Città a più forte disagio abitativo ed occupazionale. Ha previsto al contempo misure e interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa.

Legge n.3 del 18 ottobre 2001: modifica il titolo V della Costituzione conferendo alle Regioni i poteri esclusi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

Decreto Legge n.47 del 28 ottobre 2014: modifica della disciplina del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e agevolazioni per i Comuni che acquisiscono in locazione immobili da privati per contrastare l'emergenza abitativa.

2.3. La sentenza della Corte Costituzionale n.38/2016 per l'utilizzo dei proventi delle alienazioni degli immobili di ERP

La sentenza della Corte Costituzionale affronta la questione della possibilità, per gli Enti gestori che non versino in stato di dissesto finanziario, di utilizzare i proventi delle alienazioni degli alloggi di ERP, in deroga alla disciplina statale, destinandone una quota al pagamento di imposte gravanti sugli immobili di loro proprietà, al fine di rispettare il vincolo del pareggio di bilancio. La



sentenza, che scaturisce dal ricorso del Governo contro la Legge Regione Puglia n.48 del 05/12/2014, asserita la violazione della competenza legislativa statale esclusiva nella determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni in materia di edilizia residenziale pubblica, ha nuovamente ribadito e disciplinato il ruolo differenziato dello Stato rispetto alle Regioni.

In particolare, la norma regionale impugnata, contrasterebbe con la norma statale assunta a parametro di riferimento e invaderebbe in tal modo la competenza esclusiva dello Stato, violando altresì l'art. 47 della Costituzione. Richiamando la stessa norma statale interposta, il ricorrente lamenta inoltre la violazione, da parte della norma regionale impugnata, dell'art. 117 della Costituzione, e segnatamente della competenza legislativa statale nelle materie del «governo del territorio» e del «coordinamento della finanza pubblica», entrambe espressamente menzionate dal legislatore statale quali presupposti della disciplina del D.L. n. 47 del 2014. Anche nella norma statale in esame è individuabile un rapporto di coesistenzialità e di necessaria integrazione tra prescrizione puntuale e principio, giacché, una volta assunto dal legislatore l'obiettivo generale di potenziare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica attraverso la vendita di determinati beni, l'imposizione del vincolo di destinazione specifica dei proventi della vendita all'acquisizione di nuovi alloggi o alla manutenzione di quelli esistenti, appare mezzo necessario al suo raggiungimento. Riguardata dal punto di vista generale delle regole di finanza e contabilità pubblica, la previsione statale non è altro che espressione del generale principio secondo cui le dismissioni patrimoniali non possono essere impiegate per spese di natura corrente, fra le quali ricade anche il pagamento di oneri tributari. Infatti, l'impiego dei proventi di alienazioni per spese correnti provoca un pregiudizio all'equilibrio finanziario e patrimoniale dell'ente che lo pratica, pari al valore della dismissione stessa.

A seguito di questa sentenza della Corte Costituzionale, la Regione del Veneto ha confermato quanto già previsto dalla Legge Regionale 39/2017 art.37 "Utilizzazione delle entrate dei canoni di locazione".

2.4. L'alloggio sociale quale servizio di interesse economico

Il legislatore nazionale, al fine di ridurre il disagio abitativo per particolari categorie sociali, è dovuto intervenire determinando i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea. Infatti il Decreto 22 aprile 2008 definisce «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, destinata a permanere nel patrimonio dello Stato, degli enti pubblici o di soggetti privati che operano con finalità sociali. Lo scopo principale di un alloggio sociale è fornire una soluzione abitativa



permanente a persone e famiglie che non possono accedere al libero mercato immobiliare, a causa delle loro condizioni economiche. Nello specifico, l'alloggio sociale ha il compito di rispondere al bisogno abitativo di categorie svantaggiate dal punto di vista economico o sociale ed è dato in locazione a canoni calmierati o in vendita a condizioni agevolate, rispetto ai prezzi di mercato.

Gli alloggi ERP assolvono la funzione di Servizio di Interesse Generale (S.I.G.) ovvero rispondono alle esigenze dei cittadini vulnerabili e si fondano sui principi di solidarietà e accesso paritario. È evidente che l'alloggio sociale è elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale ed è composto dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie delle famiglie. Sono alloggi sociali quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, grazie a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati tramite l'offerta in locazione perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, è uno standard urbanistico aggiuntivo, assicurato da cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Il canone di locazione dell'alloggio sociale è definito dalle Regioni in modo specifico per garantire che l'affitto sia calmierato e accessibile a persone o famiglie con difficoltà economiche che non possono accedere al mercato libero degli affitti, anche in relazione alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenendo conto della funzione sociale dell'alloggio.

Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle Regioni e Province Autonome e dagli Enti Locali. Tale riequilibrio non può essere superiore ai costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché ad un eventuale ragionevole utile.

Le Regioni fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà disponendo i modi e i criteri per la determinazione del prezzo di vendita per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

L'alloggio sociale, costruito secondo principi di sostenibilità ambientale, di risparmio energetico e, se possibile, utilizzando fonti energetiche alternative, deve essere adeguato, salubre,



sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate nella Legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili non inferiore ai componenti del nucleo familiare e non superiore a cinque oltre ai vani accessori.

2.5. Programmi per l'edilizia agevolata e sovvenzionata: le risorse disponibili

L'esigenza sociale di sostenere e mantenere la possibilità di poter utilizzare gli alloggi residenziali pubblici, ha determinato lo sviluppo, nel corso del tempo, di programmi di finanziamento pubblico che consentono in vari modi di poter soddisfare queste esigenze. Le risorse finanziarie destinate in passato a programmi per l'edilizia agevolata e sovvenzionata e oggetto di rinunce, revoche, decadenze e restituzioni sono destinate a finanziare nuovi programmi di investimento in alloggi residenziali pubblici.

Contratti di Quartiere II: l'iniziativa è volta al finanziamento di interventi di edilizia residenziale e delle opere di urbanizzazione necessarie per incrementare, anche mediante la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi, nonché la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di Comuni e Città a più forte disagio abitativo, prevedendo nel contempo, misure e provvedimenti per favorire l'occupazione e l'integrazione sociale. Tali iniziative sono state in passato attuate da nove comuni del Veneto, con il coinvolgimento delle A.T.E.R. del Veneto nonché di operatori privati. L'attuazione di questo programma è stata realizzato ai sensi del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, del Decreto Vice Ministro Infrastrutture e Trasporti prot. 391/04 del 21 ottobre 2004, della DGR n. 1834 del 13 giugno 2003, DGR n. 3204 del 25 ottobre 2005, DGR n. 2771 del 28 dicembre 2005. Le risorse sono pertanto state stanziare dallo Stato e della Regione Veneto e sono a fondo perduto e in conto capitale.

Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile: l'obiettivo di questo programma è l'assegnazione di contributi pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale e delle relative opere di urbanizzazione, necessari per incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché migliorare le infrastrutture dei quartieri a forte disagio abitativo, anche mediante il coinvolgimento di soggetti privati. La formazione di questi programmi si è basata ai sensi del Decreto del Ministero delle infrastrutture prot. n. 2295 del 26 marzo 2008, DGR n. 1423 del 6 giugno 2008, DGR n. 2030 del 22 luglio 2008, approvazione graduatoria degli



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

operatori con Decreto n. 475 del 10 settembre 2010 e Decreto della Direzione Generale per le Politiche Abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 22 dicembre 2010. La tipologia delle risorse è un co-finanziamento Stato-Regione-Comune.

Piano Nazionale per l'Edilizia Abitativa: prevede il finanziamento di interventi volti alla realizzazione, al recupero, alla valorizzazione ed all'incremento di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale ed a canone sostenibile, le cui iniziative sono realizzate sia da parte di Operatori Pubblici (Comuni ed A.T.E.R. del Veneto) nonché da Imprese di Costruzione e Cooperative di Abitazione. Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento dell'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso l'attuazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica. La normativa di riferimento è nazionale ed in particolare si tratta della Legge n. 133 del 06 agosto 2008, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009, mentre l'attuazione regionale è stata definita dalla DGR n. 2295 del 28 settembre 2010 e dalla DGR n. 3170 del 14 dicembre 2010.

Programma Regionale Veneto del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale 2021-2027: è frutto di un percorso di programmazione congiunto che ha visto la Regione del Veneto confrontarsi con le diverse autorità pubbliche locali, i rappresentanti delle parti economiche e sociali e gli organismi che rappresentano la società civile. All'interno di questo complesso programma d'interventi, alla priorità 4, l'obiettivo 4.3 promuove l'inclusione socioeconomica delle comunità emarginate, delle famiglie a basso reddito e dei gruppi svantaggiati, incluse le persone con bisogni speciali. L'azione 4.3.1 intende perseguire l'obiettivo attraverso il recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Questo programma è in fase di attuazione grazie ai fondi europei ed in base alla DGR n.1573 del 13 dicembre 2022, della DGR n. 1736 del 30 dicembre 2022 e del Decreto n. 20 del 09 marzo 2023.

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica: prevede il finanziamento di interventi rivolti all'ampliamento dell'offerta degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di proprietà dei Comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità degli enti medesimi. Tali iniziative sono attuate dai Comuni e dalle A.T.E.R. del Veneto. È previsto e regolamentato dalla Legge n. 80 del 23 maggio 2014, dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 97 del 16.03.2015, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 9908 del 12.10.2015, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 13255 del 21.12.2017, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 420 del



03.10.2018, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16.05.2019, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 189 del 13.11.2020, Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 223 del 11.12.2020. Il contributo erogato è un finanziamento statale a fondo perduto.

Delibera C.I.P.E. n. 127 del 22.12.2017: Il CIPE ha previsto il finanziamento di iniziative con "consumo di suolo zero", in grado di innescare processi complessi di qualità e di coesione sociale in ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado. Le iniziative finanziate prevedono interventi di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili e solo in misura residuale nuove costruzioni, un mix di destinazioni d'uso di residenziale, funzionale, spazi collettivi e servizi di prima necessità complementari agli alloggi, nonché caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici secondo i requisiti per gli "edifici a energia quasi zero", interventi di adeguamento e miglioramento sismico e di superamento delle barriere architettoniche. Sono state individuate n. 3 iniziative che saranno attuate da parte delle A.T.E.R. di Padova, di Treviso e di Vicenza. Oltre alla Delibera del 2017 si riporta la Delibera C.I.P.E. n. 55 del 24 luglio 2019, la DGR n. 1839 del 06 dicembre 2019 e il Decreto Interministeriale n. 193 del 03 maggio 2021.

Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza "Verde sicuro e sociale": il programma denominato "Verde, sicuro e sociale" è finalizzato ad intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica con l'obiettivo di migliorarne l'efficienza energetica, la resilienza e la sicurezza sismica nonché di implementare e migliorare le aree verdi nell'ambito urbano di pertinenza degli immobili, anche al fine di ridurre la segregazione ed esclusione sociale, oltre a situazioni di degrado ed obsolescenza di contesti locali. Le iniziative saranno attuate da parte dei Comuni e delle A.T.E.R. del Veneto. La normativa di riferimento è il Decreto Legge n. 59 del 06 maggio 2021 convertito con modificazioni dalla legge n. 101 del 01 luglio 2021, il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15 luglio 2021, il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 settembre 2021, la DGR n. 1885 del 29 dicembre 2021, il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 52 del 30 marzo 2022.

Fondo Sviluppo e Coesione 2021 - 2027: per il ciclo della programmazione 2021-2027 prevede l'attuazione di un insieme sistematico di politiche per lo sviluppo della coesione economica, sociale e territoriale e la rimozione degli squilibri economici e sociali, promuovendo tra l'altro, interventi di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Questo fondo è stato istituito ed attuato a seguito della seguente normativa: Decreto-legge n. 34 del 30 aprile 2017, DGR n. 872 del 30 giugno 2021, Delibera Cipe del



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

22 dicembre 2021, DGR n. 1526 del 29.11.2022, DGR n. 1351 del 15 novembre 2023, DGR n. 1569 del 12.12.2023.

Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQUA): promuove interventi di rigenerazione urbana, finalizzati a concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo e all'incremento della qualità dell'abitare, mediante un programma di intervento che attribuisca all'edilizia sociale un ruolo prioritario. Le proposte finanziate hanno le caratteristiche di "Programma complesso" il quale, mediante una pluralità di azioni, compresenza di diversi operatori, molteplicità di finanziamenti ed obiettivi diversificati, persegue le necessarie attività rivolte ad implementare dotazioni ad impatto ambientale, sociale, culturale, urbano, territoriale, economico, finanziario, tecnologico e processuale. Per tale iniziativa sono stati ammessi a finanziamento n. 2 programmi complessi che saranno realizzati dal Comune di Este e dall'A.T.ER. di Padova nel Comune di Este e dall'U.L.S.S. 7 "Pedemontana" di Bassano del Grappa nel Comune di Marostica (VI). I fondi sono di origine europea e gli estremi normativi di riferimento sono il Decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020, il Decreto Ministeriale n. 474 del 27 ottobre 2020, il Decreto Direttoriale n. 15870 del 17 novembre 2020 e la DGR n. 273 del 09 marzo 2021.



3

Legge regionale 03 novembre 2017 n. 39

Il precedente Piano strategico aveva definito le basi sulle quali poter definire la nuova Legge Regionale sull'Edilizia Residenziale Pubblica, vista la necessità di una revisione dell'assetto istituzionale, organizzativo e funzionale delle Aziende Territoriali; questo per innovare in alcune sue parti la disciplina relativa alla gestione del patrimonio di ERP e per adeguarla al mutato contesto socio-economico della Regione Veneto, anche attraverso la previsione di adeguati strumenti, rappresentativi del disagio/bisogno dei soggetti richiedenti l'assegnazione di un alloggio. L'obiettivo era anche quello di riunificare il quadro normativo regionale e di prevedere la razionalizzazione degli organi di governo, di revisione contabile, delle commissioni consultive, nonché il riordino delle funzioni delle commissioni per l'assegnazione e per i ricorsi/decadenze, con conseguente previsione di una commissione unica.

3.



326fd256



3.1. La LR 39/2017 quale risposta alla necessità di Innovazione degli assetti istituzionali e di gestione del patrimonio

Con la Legge regionale n.39, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 104 del 3 novembre 2017, è stata riformulata la normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, nel rispetto dell'articolo 117 della Costituzione, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario nonché di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio, garantendo e assicurando il valore sociale degli interventi che nel loro insieme costituiscono il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale. Nello specifico la Regione definisce gli indirizzi e le modalità per l'esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, da parte delle ATER e dei Comuni; questa azione si esplicita attraverso la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di rafforzamento attraverso il coordinamento dell'attività dei diversi soggetti sociali ed economici presenti nel territorio regionale. La Legge Regionale fornisce gli strumenti necessari a sopperire le criticità emerse per la riscossione dei canoni di locazione a causa della persistenza della morosità anche delle spese accessorie; il recupero delle somme consentirebbe di aumentare i fondi a disposizione per il mantenimento e la manutenzione del patrimonio immobiliare residenziale pubblico, garantendone l'integrità e l'utilizzo.

Attraverso il Documento di economia e finanza (DEFR), la Regione, al fine di garantire la giusta relazione con il sistema del bilancio, suddivide in Missioni le varie ed articolate previsioni di spesa, proponendo la medesima struttura/classificazione del bilancio, ai sensi dell'allegato n. 14 del D.Lgs. n. 118/2011. Nello specifico, la "Missione 12 - Diritti sociali, politiche sociali e famiglie" promuove processi generativi orientati al coinvolgimento e alla partecipazione sempre più attiva dei soggetti più vulnerabili, rimarcando l'importanza della famiglia e della comunità locale nello sviluppo di progetti di vita e di inclusione sociale delle persone, sia quelle con limitazioni funzionali sia quelle in condizione di povertà o di disagio sociale, valorizzando il principio di sussidiarietà orizzontale. Il DEFR stabilisce che saranno realizzati interventi abitativi di co-housing, housing first e housing led, per un abitare sempre più inclusivo e di comunità e riporta in sintesi gli obiettivi di medio lungo termine per le ATER.



Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER):

OBIETTIVO MEDIO LUNGO TERMINE 2023-2025

1. Completare i programmi di edilizia residenziale pubblica

2. Ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare

3. Razionalizzare il servizio pubblico offerto

3.2. Obiettivi e principali funzioni della Regione, dei Comuni e delle ATER

Come detto in precedenza, la Legge Regionale prevede che la Regione detti gli indirizzi e le modalità per l'esercizio delle funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica, da parte delle ATER e dei Comuni. Agli Enti o Aziende proprietari o gestori di alloggi di ERP, diversi dai Comuni e dalle ATER, si applicano le disposizioni previste dalla citata legge per le ATER, potendo gli stessi svolgere direttamente anche tutte le funzioni e i compiti riconosciuti a quest'ultime.

Sono di competenza della Regione le funzioni che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale con particolare riferimento a:

- la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti nel territorio regionale;
- la definizione nel documento di economia e finanza regionale (DEFR) degli indirizzi ed obiettivi alle ATER;
- l'approvazione di piani e programmi generali, nei quali va garantita la partecipazione degli Enti Locali; tale attività di programmazione e pianificazione costituisce, in particolare, il documento di riferimento per il coordinamento dei diversi interventi e della spesa in materia di edilizia residenziale, considerata nel più ampio sistema dell'edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie di intervento, anche attraverso programmi complessi, tra cui quelli integrati, di recupero urbano, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana;
- la ripartizione delle risorse finanziarie tra le varie categorie di operatori;



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

- il monitoraggio del fabbisogno, della attuazione degli interventi programmati e della spesa;
- la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale;
- la determinazione e l'aggiornamento dei parametri per l'individuazione delle condizioni per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, le procedure per l'assegnazione e la gestione degli alloggi nonché la determinazione dei relativi canoni;
- la promozione dell'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti, anche mediante l'individuazione delle modalità di utilizzo dell'eventuale sostegno finanziario al reddito;
- l'autorizzazione alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica e la definizione di criteri per il reinvestimento dei proventi nell'acquisizione e costruzione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti;
- la promozione di iniziative di ricerca e sperimentazione nel settore edilizio;
- la vigilanza sulla gestione amministrativa e finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici.

Sono di competenza dei Comuni le seguenti funzioni:

- il rilevamento del fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica, secondo le procedure stabilite dalla Giunta Regionale;
- l'accertamento del rispetto della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale fruente di contributi dello Stato o della Regione, da parte delle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi;
- l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale da parte dei beneficiari di contributi pubblici;
- l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia e, per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, l'introduzione di agevolazioni sui prezzi del riscatto;
- l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- le procedure di selezione per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica;
- le procedure relative all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà;
- l'applicazione delle sanzioni amministrative nei casi previsti dalla presente legge.



I Comune può delegare all'ATER competente per territorio gli adempimenti connessi all'assegnazione e alla gestione del proprio patrimonio di ERP. Le ATER sono Enti Pubblici economici strumentali della Regione, che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile; hanno sede nel Comune capoluogo di ogni Provincia e nella Città Metropolitana di Venezia ed operano nel territorio della stessa.

Le ATER provvedono a:

- attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici;
- progettare programmi complessi, tra cui quelli integrati, di recupero urbano, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana;
- progettare ed eseguire opere di edilizia nonché opere infrastrutturali e di urbanizzazione a servizio della residenza, per conto di Enti Pubblici;
- eseguire opere di interesse pubblico con particolare riferimento all'edilizia scolastica, universitaria, sociale, culturale ed alla sicurezza;
- svolgere attività per nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- gestire il patrimonio proprio e di altri Enti Pubblici comunque realizzato, acquisito o conferito a qualunque titolo, nonché a svolgere ogni altra attività di Edilizia Residenziale Pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- stipulare convenzioni con gli Enti Locali e con altri operatori di settore per la progettazione e l'esecuzione delle azioni dei progetti;
- svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e privati;
- intervenire, previa autorizzazione della Giunta regionale, con fini calmieratori sul mercato edilizio, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, realizzando abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- assegnare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà;
- applicare le sanzioni amministrative previste dalla presente legge;
- gestire e valorizzare il patrimonio dismesso delle Aziende Unità Locali Socio-Sanitarie (ULSS) o trasferito all'Amministrazione Regionale;



3.3. Le modalità di assegnazione degli alloggi residenziali pubblici

I Comuni provvedono all'espletamento delle procedure per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante un bando di concorso, da indirsi entro il 30 settembre di ogni anno e approvano la relativa graduatoria; il bando di concorso viene indetto per ambiti sovramunicipali nei casi, con le modalità e i criteri definiti dal regolamento.

I Comuni, nello svolgimento delle procedure di selezione, possono avvalersi della collaborazione delle ATER, previa stipula di apposita convenzione. A seguito della pubblicazione della graduatoria, il Comune e l'ATER provvedono all'assegnazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria e alla stipulazione dei relativi contratti. I Comuni, sentite le ATER, possono rinviare l'emanazione del bando dandone comunicazione alla Giunta Regionale, qualora in relazione al bando precedente non siano pervenute domande, ovvero, pur essendone pervenute, non vi siano alloggi da assegnare; in tale ipotesi, la sopravvenuta disponibilità di alloggi consente di prorogare la graduatoria approvata fino ad un massimo di due anni dalla sua pubblicazione.

La mancata emanazione del bando è indicatrice di assenza di fabbisogno abitativo ai fini dell'attribuzione di risorse per l'edilizia residenziale pubblica, ad esclusione dell'ipotesi in cui non vi sia la disponibilità di alloggi sul territorio. Per l'espletamento delle procedure di assegnazione degli alloggi, nonché al fine di costituire un archivio informatico dei beneficiari e del fabbisogno abitativo, i Comuni e le ATER si avvalgono di una procedura informatica predisposta dalla Giunta Regionale.

Al fine dell'assegnazione degli alloggi, i Comuni e le ATER, mediante la procedura informatica, effettuano gli abbinamenti tra i richiedenti inseriti in graduatoria e gli alloggi disponibili, tenuto conto della composizione dei nuclei familiari e delle caratteristiche delle unità abitative da assegnare, dando luogo ad una graduatoria per ciascuna unità abitativa. La partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP è consentita per un unico ambito territoriale a:

- cittadini italiani;
- cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari;
- titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo;
- titolari dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria;
- stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;



I soggetti devono inoltre essere in possesso dei seguenti requisiti:

- non essere stati condannati per il reato di "Invasione di terreni o edifici" di cui all'articolo 633 del codice penale, nei precedenti cinque anni;
- non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero;
- non essere stati assegnatari in proprietà, immediata o futura, di un alloggio realizzato con contributi pubblici, o non aver avuto precedenti finanziamenti pubblici di edilizia agevolata, in qualunque forma concessi, salvo che l'alloggio sia inutilizzabile o distrutto non per colpa dell'assegnatario;
- situazione economica del nucleo familiare, rappresentata dall'ISEE-ERP ai sensi dell'articolo 27;
- non aver ceduto o sublocato, in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica assegnato.

I requisiti **devono** sussistere in capo al richiedente, nonché, limitatamente, anche in capo agli altri componenti il nucleo familiare, sia alla data di scadenza del bando di concorso che al momento della assegnazione dell'alloggio e alla stipulazione del contratto di locazione e devono permanere per l'intera durata dello stesso.

3.4. La gestione del patrimonio edilizio residenziale pubblico

L'assegnatario è tenuto a custodire l'alloggio, comprese le sue pertinenze, a servirsene con diligenza e ad eseguire le attività manutentive necessarie a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso, ai sensi del codice civile e del regolamento del Comune o dell'ATER. L'assegnatario risponde dei danni arrecati all'alloggio, al fabbricato e alle relative pertinenze, per colpa propria, dei componenti il nucleo familiare o di persone ospitate, anche temporaneamente. È responsabile degli eventuali danni causati al Comune o all'ATER, a coinquilini o a terzi per lavori dallo stesso eseguiti, nonché per la mancata tempestiva esecuzione dei lavori di propria competenza. Al termine della locazione gli alloggi sono riconsegnati in buono stato, salvo il normale deterioramento d'uso. I criteri, le modalità di calcolo ed i parametri numerici per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi sono definiti dal regolamento regionale, nel rispetto dei principi di equità, sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario, nonché di sostenibilità economica del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica. Al fine di garantire le entrate necessarie alla gestione e manutenzione degli alloggi, è determinato un canone di locazione minimo, che deve essere corrisposto indipendentemente dalla situazione economica del nucleo familiare dell'assegnatario. Qualora tale canone risulti superiore al canone determinato sulla base dei criteri e dei parametri specifici, con



referimento alla sopportabilità del nucleo familiare dell'assegnatario, il Comune, nei casi che certifica come meritevoli di tutela sociale, può farsi carico della differenza anche ricorrendo al fondo di solidarietà. Qualora in occasione della verifica annuale, la situazione economica dell'assegnatario e del suo nucleo familiare risulti superiore al limite vigente per l'accesso, il canone viene rideterminato in funzione di quanto la condizione economica superi quella prevista per l'accesso, fino a raggiungere il canone massimo, secondo quanto stabilito dal regolamento regionale.

3.5. Le emergenze abitative nel Veneto

In Veneto, come nel resto d'Italia, sussistono con sempre più frequenza, situazioni di emergenza legate all'abitazione. Come riportato nei dati statistici, si registra la crescita degli sfratti che impattano su persone e famiglie che già si trovano in una difficile situazione socio economica, in un contesto in cui invece gli affitti aumentano. Si determina pertanto la cosiddetta emergenza abitativa per cui la Regione Veneto nella Legge 39/2017 ha definito una specifica modalità attuativa. In particolare, ai sensi dell'art. 44, il Comune può riservare un'aliquota non superiore al 10% degli alloggi da assegnare annualmente, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa. Tale limite può essere elevato previa autorizzazione della Giunta Regionale. Gli alloggi sono utilizzati per offrire sistemazioni provvisorie anche a soggetti non in possesso dei requisiti richiesti, in tale caso la sistemazione provvisoria non può eccedere la durata di un anno, eventualmente prorogabile di un ulteriore anno. Decorso tale ultimo termine l'alloggio rientra nella disponibilità ordinaria del Comune o dell'ATER e deve essere rilasciato. Il provvedimento di rilascio indica un termine, che non può prevedere graduazioni o proroghe, ed è portato ad esecuzione nei modi e nelle forme previsti dalla vigente disciplina processuale.

La mancanza di risorse pubbliche destinate per ridurre questa emergenza abitativa è associata anche al mancato finanziamento di fondi a sostegno della morosità dettata anche dall'attuale aumento significativo dell'inflazione. È necessario un intervento a livello europeo e nazionale per cercare di arginare questo fenomeno sempre più in espansione.

3.6. La valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

L'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 21, comma 1, della L.R. n. 39/2017 è effettuata con le procedure di cui all'articolo 48, comma 6, della medesima legge regionale ed è subordinata all'autorizzazione della Giunta regionale, previo parere della



Commissione consiliare permanente da rendersi entro trenta giorni, decorsi i quali se ne prescinde (articolo 2, comma 1 lett. j e comma 2 L.R. n. 39/2017).

Al fine dell'autorizzazione da parte della Giunta regionale, gli enti proprietari presentano una proposta di Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di durata quinquennale.

Ai sensi dell'art. 25, comma 9, del Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018, i Comuni e le ATER sono tenute ad inviare alla Struttura regionale competente, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione dei Piani di vendita, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite.

Contestualmente alla presentazione della suddetta relazione, le ATER provvedono a trasmettere alla Struttura regionale competente una proposta di piano di reinvestimento dei proventi disponibili derivanti dalla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica, decurtati delle spese vive, tasse, ecc.

Le proposte di reinvestimento formulate dalle ATER sono soggette ad autorizzazione della Giunta regionale entro i termini previsti dalle disposizioni vigenti in materia di procedimenti amministrativi di competenza regionale.

Le proposte di piano di reinvestimento approvate dalle ATER si riferiscono a:

- importi incassati dalle vendite effettuate nell'anno precedente alla presentazione della proposta medesima (periodo 1° gennaio/31 dicembre), sulla base dei Piani ordinari (art. 65 L.R. n. 11/2001 e art. 48 L.R. n. 39/2017) e straordinari di vendita (art. 6 L.R. n. 7/2011) del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, del Piano di vendita degli immobili di pregio di cui alla Deliberazione della Giunta regionale 20 settembre 2011, n. 1495 oltre che da eventuali altri Piani di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica approvati successivamente al presente Piano;
- importi incassati nel medesimo periodo dalle vendite di cui al punto a) a titolo di rateizzazione del pagamento del prezzo di compravendite di alloggi effettuate nell'anno di riferimento e negli anni precedenti;
- importi incassati ai sensi delle vendite di cui al punto a) ancora da reinvestire, perché insufficienti ad elaborare una proposta significativa in termini di programma minimo funzionale o accantonate anche a seguito di specifica disposizione della Giunta regionale;
- economie realizzate su interventi ultimati e finanziati con proventi delle vendite di cui al punto a).

Le modalità di presentazione da parte delle ATER della relazione sullo stato di attuazione delle vendite e delle connesse proposte di reinvestimento dei proventi sono definite dalla Giunta regionale con proprio provvedimento.



I proventi derivanti dalla vendita ordinaria e straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica possono essere utilizzati per:

- la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione, che non può essere riassegnato a breve a causa dei costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle ATER e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime, con esclusione di quelli classificabili di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 del DPR n. 380/2001;
- la copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi.

Tali proventi possono essere utilizzati anche per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche su alloggi soggetti alla disciplina della L.R. n. 39/2017.

I proventi reinvestibili, decurtati delle spese vive, tasse, ecc., saranno utilizzati sulla base delle proposte di riutilizzo formulate dalle Aziende interessate, redatte nei termini e modi previsti dalla Deliberazione della Giunta regionale n. 2567 del 23 dicembre 2014 e successive modificazioni.

I proventi derivanti dall'alienazione degli immobili di pregio, di cui alla Deliberazione della Giunta regionale n. 1495 del 20 settembre 2011, possono essere destinati al recupero sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della L.R. n. 39/2017, che non può essere assegnato a breve a causa dei costi di ripristino non altrimenti compatibili con le disponibilità delle ATER e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime, mediante interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro-risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, da assegnare ai sensi della L.R. n. 39/2017 e con esclusione degli interventi classificabili di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) dello stesso D.P.R.

Restano ferme le disposizioni in tema di reinvestimento dei proventi introitati dall'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'articolo 1, comma 14, della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e gli importi incassati dalle ATER a titolo di diritto di prelazione di cui al comma 20 del medesimo articolo 1, per i quali i criteri di reinvestimento sono definiti, rispettivamente, dalla Legge n. 560/1993 e dall'art. 16 della Legge regionale 10 agosto 2006, n. 18.



4

Descrizione e definizione dello scenario attuale di piano strategico

Il nuovo Piano Strategico delle Politiche per la casa 2023-2028 si sviluppa in un contesto socio economico molto particolare, post pandemia da Covid – 19 e con i costi dell'energia che si sono più che duplicati. Durante la pandemia sono emerse numerose problematiche di carattere psicologico, la maggior parte delle quali determinate da una situazione emergenziale che ha costretto molte persone all'isolamento e al distanziamento sociale, mettendo in evidenza l'importanza degli spazi all'interno delle abitazioni le nuove esigenze abitative si associano alla necessità di contenere le dispersioni energetiche degli involucri edilizi al fine di contenere i consumi altrimenti insostenibili per categorie sociali più deboli.



4.1. Inquadramento socio/economico post pandemia

Uno studio della Società Italiana di Psichiatria Sociale ha evidenziato come il lockdown abbia aumentato fino al 40% sintomi quali stress e ansia.

Quando si parla degli effetti del COVID-19 sulla popolazione si deve anche porre l'accento sulla spaccatura sociale che la pandemia ha creato, facendo emergere notevoli differenti livelli di rischio a seconda delle diverse fasce sociali. Ha colpito in maniera importante le parti di popolazione più fragile già in difficoltà economiche e dipendenti da programmi socio assistenziali carenti e provvisori. Il COVID-19 sembra aver portato i suoi effetti più drammatici proprio sugli individui già deboli dal punto di vista economico, educativo e sanitario, diffondendosi dove c'erano difficoltà abitative, carenza educativa, precarietà e disoccupazione, con conseguenze anche sulla mortalità. La pandemia ha aggravato le disuguaglianze economiche ed occupazionali ed ha contribuito anche a evidenziare un cambiamento sociale che sta sempre più caratterizzando il nostro tempo, vale a dire il segmento sociale della cosiddetta "fascia grigia". Sono giovani coppie, studenti, pensionati, lavoratori precari, immigrati regolarizzati e famiglie monogenitoriali, cittadini che si trovano al di fuori della povertà assoluta (requisito fondamentale per poter accedere alle politiche sociali) ma che non sono in grado di far fronte ai costi della vita, il cui culmine è il diritto all'abitare. È questo un nodo urgente da combattere e molto difficile da risolvere poiché troppo variegato nella propria fenomenologia soprattutto in termini di possibilità di raggiungimento dell'autonomia e di condizioni di vita dignitose delle persone. La carente qualità dei servizi legati all'abitare, tematica che impone la necessità di un ripensamento di spazi più sostenibili, si aggiunge all'inaccessibilità ad alloggi salubri e praticabili.

Infine una volta superata la pandemia sono nate nuove forme di esclusione, quali lavoratori con competenze a rischio di invecchiamento, commercianti e artigiani non più concorrenziali perché spiazzati dalla nascita di nuove tecnologie, microimprenditori operanti nei settori più colpiti dalla chiusura delle attività e dal distanziamento sociale, categorie sociali come la popolazione femminile con percorsi professionali intermittenti, cittadini stranieri di prima e seconda generazione, giovani inattivi o in possesso di titoli o abilità poco richieste sul mercato del lavoro.

Le politiche e i progetti sociali di risposta a tale periodo di crisi devono garantire lo sviluppo di soluzioni capaci di diffondere in modo capillare il passaggio verso sistemi di rete relazionale, che diventano connessi e resilienti, cooperando per trasformarsi e adattarsi ai cambiamenti necessari.

4.2. L'evoluzione sociale in Italia ed il welfare nel Veneto

Entro il 2050 la proporzione di anziani sarà raddoppiata passando dall'11% al 22%



determinando un progressivo invecchiamento della popolazione. Entro il 2030, il numero di individui di età uguale o superiore a 65 anni supererà quello dei bambini al di sotto dei 5 anni. Tale incremento della popolazione anziana sarà più manifesto nei Paesi in via di sviluppo, ma nei Paesi industrializzati la percentuale di popolazione che aumenterà maggiormente sarà quello degli ultraottantenni, il cui numero generale, entro il 2050, quadruplicherà.

In Italia negli ultimi 50 anni l'invecchiamento della popolazione è stato uno dei più rapidi e si ritiene che nel 2050 la quota di ultra sessantacinquenni raggiungerà il 35,9% della popolazione totale, con un'attesa di vita media pari a 82,5 anni.

Alla luce di questi dati è necessario che il sistema sociale e sanitario si adatti rapidamente ai mutamenti e alle nuove esigenze dando una risposta tecnico-organizzativa adeguata in modo da evitare l'ospedalizzazione, preferendo interventi sul territorio fondati sulla prevenzione, sulla riabilitazione, sul sostegno economico-sociale sia dell'anziano sia della sua famiglia. In questo contesto rientra anche la politica sociale per la casa.

L'emergenza COVID-19 e la crisi sociale hanno spinto ad interrogarsi sulle priorità degli interventi e a ridefinire i modi per rispondere ai bisogni emergenti cercando, al contempo, di adottare una modalità di intervento comune, generativa e corresponsabile.

Come noto il welfare territoriale della Regione del Veneto si basa sullo sviluppo e sul supporto del territorio di riferimento e delle attività che lo caratterizzano: da un lato contribuendo alla crescita dell'economia locale, dall'altro individuando soluzioni e servizi che possano coinvolgere la comunità. Ad oggi in Veneto gli occupati sono complessivamente 2,1 milioni di cui 1,7 dipendenti. Tale valore però è destinato ad una drastica riduzione a seguito dell'invecchiamento della popolazione, della dolorosa caduta delle nascite, della crescente richiesta di servizi di assistenza sociale e sanitaria integrativa, della discontinuità delle carriere lavorative. La conseguente riduzione della capacità contributiva implicherà, pertanto, all'impossibilità di mantenere quel sistema di servizi dedicati alla persona a cui ci siamo abituati.

Nel 2021 la spesa per welfare privato a carico delle famiglie italiane di integrazione alle prestazioni pubbliche per pensioni, sanità e assistenza ha raggiunto i 101 miliardi di euro.

La Regione del Veneto ha maturato pertanto una nuova cultura del risparmio e della previdenza complementare, tutelando i fruitori dei servizi di welfare e al tempo stesso promuovendo nel territorio forme strutturate, con gestioni efficienti, trasparenti e dai costi contenuti, che investano le risorse nel territorio regionale.



4.3. L'eccellenza produttiva Veneta richiede alloggi residenziali

Il Veneto è caratterizzato dalla grande produttività delle piccole e medie imprese espressione maggiore dell'economia e della tradizione del nostro territorio.

L'impresa veneta, caratterizzata da una produttività basata sull'eccellenza nel lungo e medio termine è la risorsa sociale che genera effetti concreti di supporto alle politiche di sistema.

Il Veneto è la regione più importante del Nord Est per densità abitativa (265 abit. per kmq) e per quantità di imprese attive, con maggiore incidenza di piccole e medie imprese spesso individuate nei distretti industriali che esprimono una importante espansione nei mercati internazionali.

Queste imprese competono a livello internazionale sia perché appartengono a filiere produttive fortemente consolidate a livello locale sia perché hanno una notevole propensione all'export (43,9%), quasi 15 punti percentuali in più rispetto a quella media nazionale (29,3%).

Il tessuto socio-economico del Veneto, paragonabile solo all'Emilia Romagna e Lombardia, è caratterizzato da elevati livelli di reddito per abitante e di valore aggiunto per occupato (71 mila euro). Eccellono le imprese di piccole dimensioni (dove lavora il 27,6% degli occupati) a cui si unisce la presenza di imprese di medie dimensioni (che assorbono il 19,6% degli occupati) a prevalente vocazione industriale. Fattori che distinguono le zone più urbanizzate del territorio Veneto sono il tessuto produttivo esistente e l'elevato numero di attività economiche. Su un totale di 427.517 imprese nel 2020, il 28% circa era collocato nei Capoluoghi e nei Comuni con più di 30.000 abitanti. I comuni capoluogo con maggior numero di imprese erano Venezia, Verona e Padova; il comune con più di 30.000 abitanti col più elevato numero era Bassano del Grappa. Salvo Venezia e Belluno, nel 2019 i Comuni capoluogo avevano una densità imprenditoriale superiore alla media regionale pari a 88,6 (numero di imprese ogni 100 abitanti), mentre Belluno aveva una densità pari al 64,5 e Treviso pari al 97,9. Le start-up, in un numero pari al 59%, invece si trovano nel 2020 nei comuni con più di 30.000 abitanti, incremento del 38% rispetto al 2018, soprattutto a Padova e Verona. (fonte dei dati Programma Regionale PR FESR 2021-2027 della Regione del Veneto).

Secondo i dati di Veneto Lavoro, nel 2023 le nuove assunzioni di dipendenti in imprese private, sono oltre 160.000 con un trend positivo del 4,5% rispetto all'anno precedente e del 52% rispetto al primo trimestre del 2021. Le province di Venezia e Verona sono quelle con maggior assunzioni, soprattutto nell'ambito turistico, con un quarto dei nuovi contratti rispetto al totale regionale. Per quanto riguarda il lavoro giovanile ad inizio 2023 ci sono state 55.000 assunzioni, con un incremento costante del 7,6%. Nei singoli settori: in agricoltura c'è un peso delle assunzioni pari al 12,6% del totale, + 3%, nell'industria c'è, invece, una perdita del 5,3% delle assunzioni. Nel settore dei



servizi le assunzioni hanno un peso del 59% con un incremento del 10,3%. La crescita totale è principalmente nel commercio e nel turismo.

Il cambiamento aziendale nel territorio della nostra regione è caratterizzato dall'emigrazione del fabbricato produttivo al fianco dell'abitazione a edifici ad alta efficienza energetica. Questo cambiamento, però, si è scontrato con una più lenta evoluzione abitativa non sempre proporzionata alle eccellenze produttive. Infatti le aziende, dovendo ricercare nuovi immobili nei quali far alloggiare i manager, i collaboratori o altri profili professionali, si trovano nella difficoltà di trovare alloggi con standard ben definiti e da locare per determinati periodi di tempo anche limitati. Lo sviluppo di un'azienda negli ultimi anni è dipeso molto dalle figure professionali reperibili nel mercato del lavoro e dalla capacità dell'azienda stessa a offrire benefit ai nuovi assunti tra cui anche un'abitazione adeguata alla professionalità. Pertanto lo sviluppo dell'eccellenza produttiva del Veneto deve trovare le proprie basi anche su una politica della casa sia a livello pubblico che a livello privato che integri lavoratori e servizi alla collettività.

4.4. La rigenerazione urbana favorisce lo sviluppo di nuovi ambiti produttivi

Sulla base del principio delle eccellenze produttive, una rigenerazione urbana può facilitare lo sviluppo di nuovi ambiti produttivi. L'area urbana è intesa e concepita oggi in modo nuovo, basato sull'esigenza di ammodernare le infrastrutture delle nostre città rendendole più "abitabili", soprattutto nelle periferie.

Il rinnovamento avviene tramite interventi di recupero a livello di infrastrutture e di servizi, cercando di limitare il consumo di territorio per una maggiore sostenibilità ambientale. Rinnovare significa concedere alla comunità di riappropriarsi e di rivivere nuovamente gli spazi ricostruiti, con chiari miglioramenti nella qualità della vita e nella sfera socio-economica e ambientale.

Rendere le città sostenibili, a misura d'uomo e nel rispetto della natura è un obiettivo ottenibile solo contrastando il consumo di suolo edificabile.

Riqualificare un'area o rigenerarla è dunque un modo per migliorare la qualità della vita dei cittadini, cercando di rivedere lo spazio abitato dalle persone ed aumentarne possibilmente il valore.

La rigenerazione avviene attraverso il miglioramento delle zone edificate in disuso con l'uso di materiali eco-sostenibili e tutelando la sostenibilità ambientale. Nell'ultimo decennio la rigenerazione urbana è diventata l'occasione per promuovere politiche di partecipazione sociale, incentivando l'occupazione e l'imprenditoria locale. È la possibilità per dare alle città non solo un



aspetto nuovo, ma anche un motivo di riscatto dal punto di vista culturale, economico e sociale con sostanziale attenzione agli aspetti ambientali.

L'esempio migliore a livello europeo di rigenerazione urbana è Berlino, che ha trasformato intere zone degradate ed abbandonate in ambiti produttivi, residenziali e di servizi. Oggi a Berlino si trova il numero maggiore al mondo di startup straniere dopo la Silicon Valley. Oltre 3.000 sono le imprese nate negli ultimi anni e costituite da giovani provenienti dal tutto il mondo. Ciò è servito per creare un tessuto di imprese tecnologiche e innovative e una qualità della vita elevatissima, soprattutto in termini di sviluppo sostenibile.

Il processo strategico di rigenerazione deve fondarsi su azioni a lungo termine, coinvolgendo il maggior numero di attori sociali per favorire, oltre alla trasformazione del territorio, il miglioramento del contesto sociale ed ambientale.

Per soddisfare le esigenze di un mercato autoctono è necessario favorire lo sviluppo economico, sociale e di nuove realtà produttive: attrattività del territorio ed esigenza di importare professionalità da altri territori, sono elementi strettamente correlati che devono essere valutati e considerati in ogni politica della casa e del lavoro.

4.5. I dati sintetici sulle costruzioni residenziali in Veneto

Secondo Unioncamere Veneto, l'edilizia nella Regione registra un incremento del 17,7% e un aumento del 2,5% del fatturato delle imprese rispetto all'anno 2020. L'analisi ha sottolineato che la filiera delle costruzioni ha ritrovato ottimismo spinto dagli incentivi statali relativi all'efficientamento energetico degli edifici, al miglioramento della vulnerabilità sismica degli immobili, alla sistemazione del verde e dei giardini nonché dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

Per ciò che riguarda le previsioni settoriali del Pil sarà il settore delle costruzioni a registrare il recupero maggiore (+17,7%) seguito dal settore dell'industria (+10,4%), dei servizi (+3,6%) e dell'agricoltura (+1,8%). Tale dinamica positiva è testimoniata anche dall'indagine Veneto Congiuntura promossa da Unioncamere del Veneto in collaborazione con Edilcassa Veneto. Nel primo trimestre 2023 le imprese di costruzioni del Veneto continuano a registrare una tendenza positiva per tutti gli indicatori economici. Questo trend di aumento, che ha caratterizzato gli ultimi due anni, favorito degli incentivi governativi, sta però frenando lievemente. La causa è riconducibile all'incremento dei prezzi dei materiali di costruzione (legno, cemento e lapidei), alla difficile reperibilità degli stessi, all'aumento dei costi energetici e al blocco della cessione dei crediti fiscali attivato a febbraio dal Governo.

Nel primo trimestre dell'anno, gennaio-marzo 2023, il fatturato segna una lieve variazione del +0,9% rispetto al quarto trimestre. La variazione è del +1,8% su base annuale, in diminuzione di



+0,5 % rispetto alla variazione registrata nello scorso trimestre (era +2,3%). Per questo trimestre non c'è una grossa diversificazione tra imprese artigiane e non artigiane. Entrambe segnano variazioni positive del fatturato: +2,5% le imprese non artigiane e +2,2% quelle artigiane.

Le prospettive degli imprenditori per il secondo trimestre dell'anno (aprile-giugno 2023) rimangono positive. I saldi tra coloro che prevedono un incremento e coloro che si attendono una diminuzione sono risultati positivi per tutti gli indicatori analizzati, esclusi i prezzi, ma in lieve diminuzione rispetto alle previsioni del trimestre precedente. Per il fatturato il saldo è risultato pari a +10,1% in lieve aumento rispetto alle previsioni del trimestre precedente (+8,3%). Le prospettive sono più rosee per le imprese artigiane (+11,4%) e per quelle di

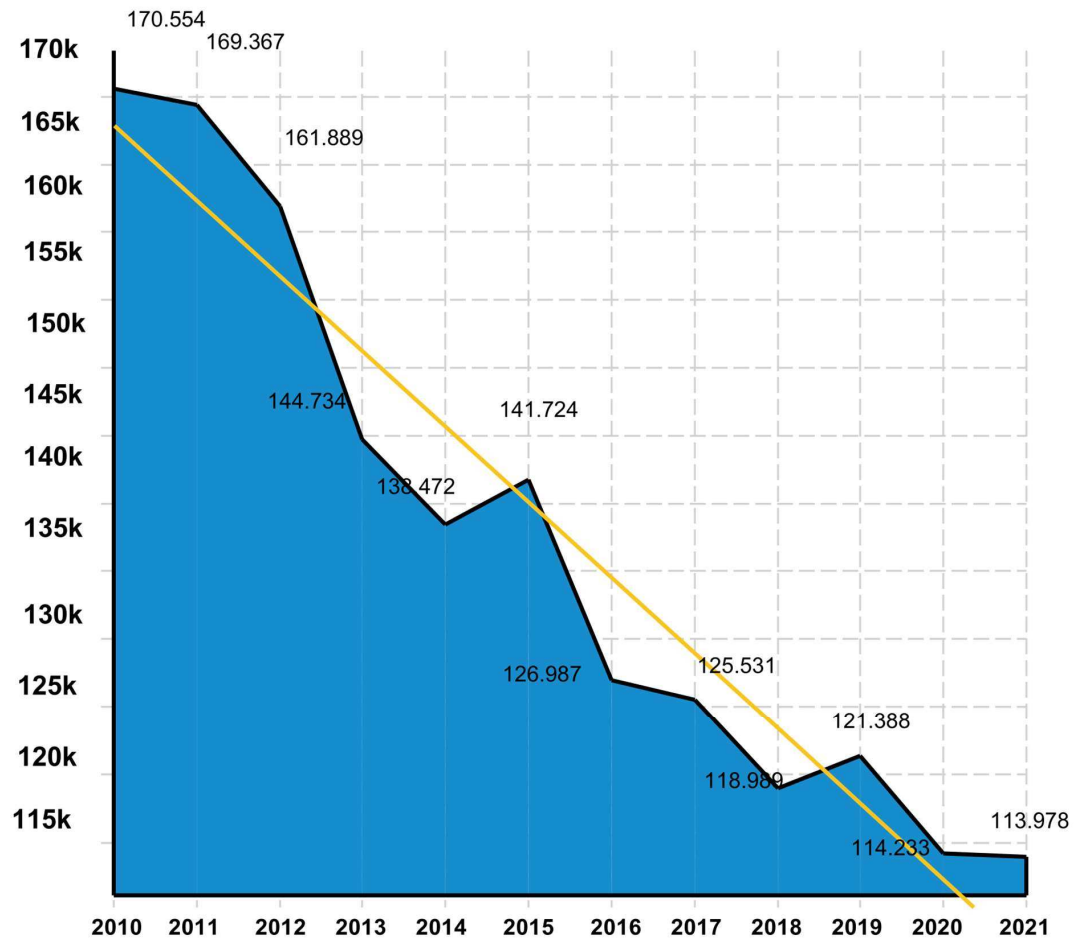
grandi dimensioni (+20,5%). Per quanto riguarda gli ordinativi, il saldo è ancora positivo e con un lieve incremento di quasi un punto percentuale, rispetto allo scorso trimestre, arrivando a +5,8%. Rimangono invariate, invece, le previsioni sull'occupazione con un saldo a +4,8%, in linea con il +4,9% del trimestre precedente. Rallenta ancora l'aumento dei prezzi, infatti le aspettative di inflazione sono scese ancora dopo l'impennata subita nel periodo estivo. Per i prossimi 3 mesi del 2023 le aziende prevedono un aumento dei prezzi con un saldo pari a +30,1% (ancora in discesa rispetto a +36,7% del trimestre precedente e ai +65% dell'estate).

Secondo quanto riportato dall'Edilcassa Veneto, l'andamento dell'occupazione e saldi occupazionali nel settore delle costruzioni sono rappresentati nei seguenti grafici:



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Andamento dell'occupazione e saldi occupazionali nel settore delle costruzioni - Numero occupati

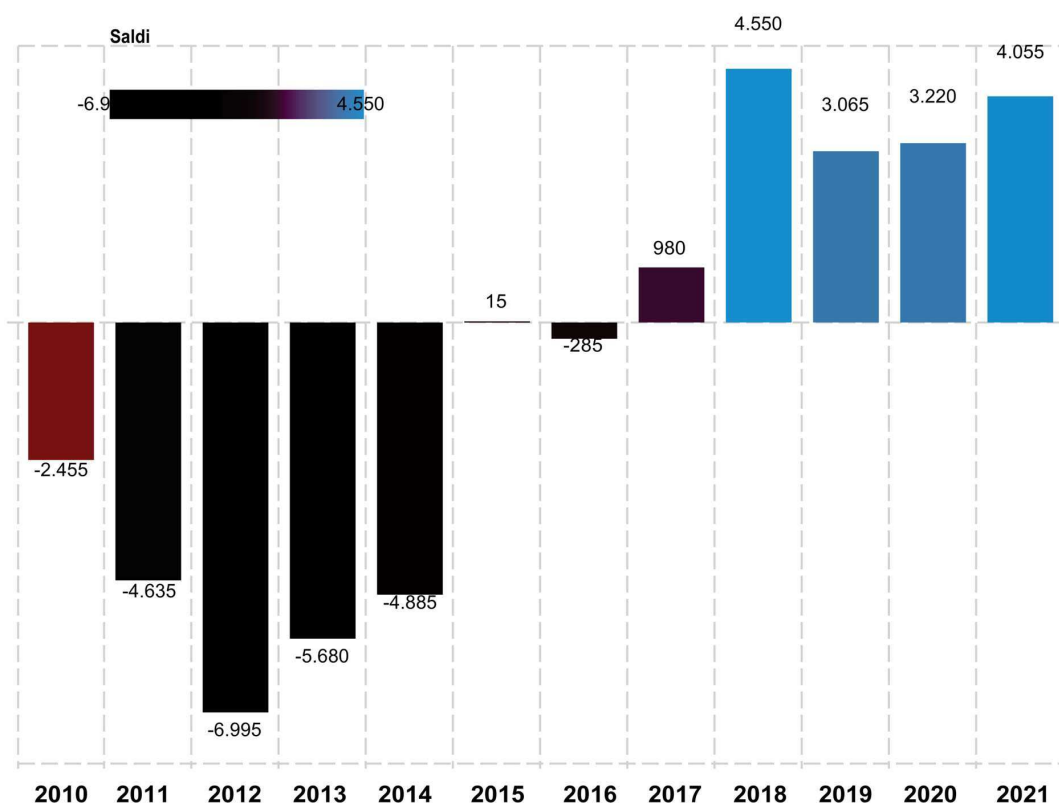


Fonte: elaborazione su dati ISTAT

Andamento dell'occupazione e saldi occupazionali nel settore delle costruzioni - Saldi occupazionali - lavoro dipendente



Andamento dell'occupazione e saldi occupazionali nel settore delle costruzioni - Saldi occupazionali - lavoro dipendente



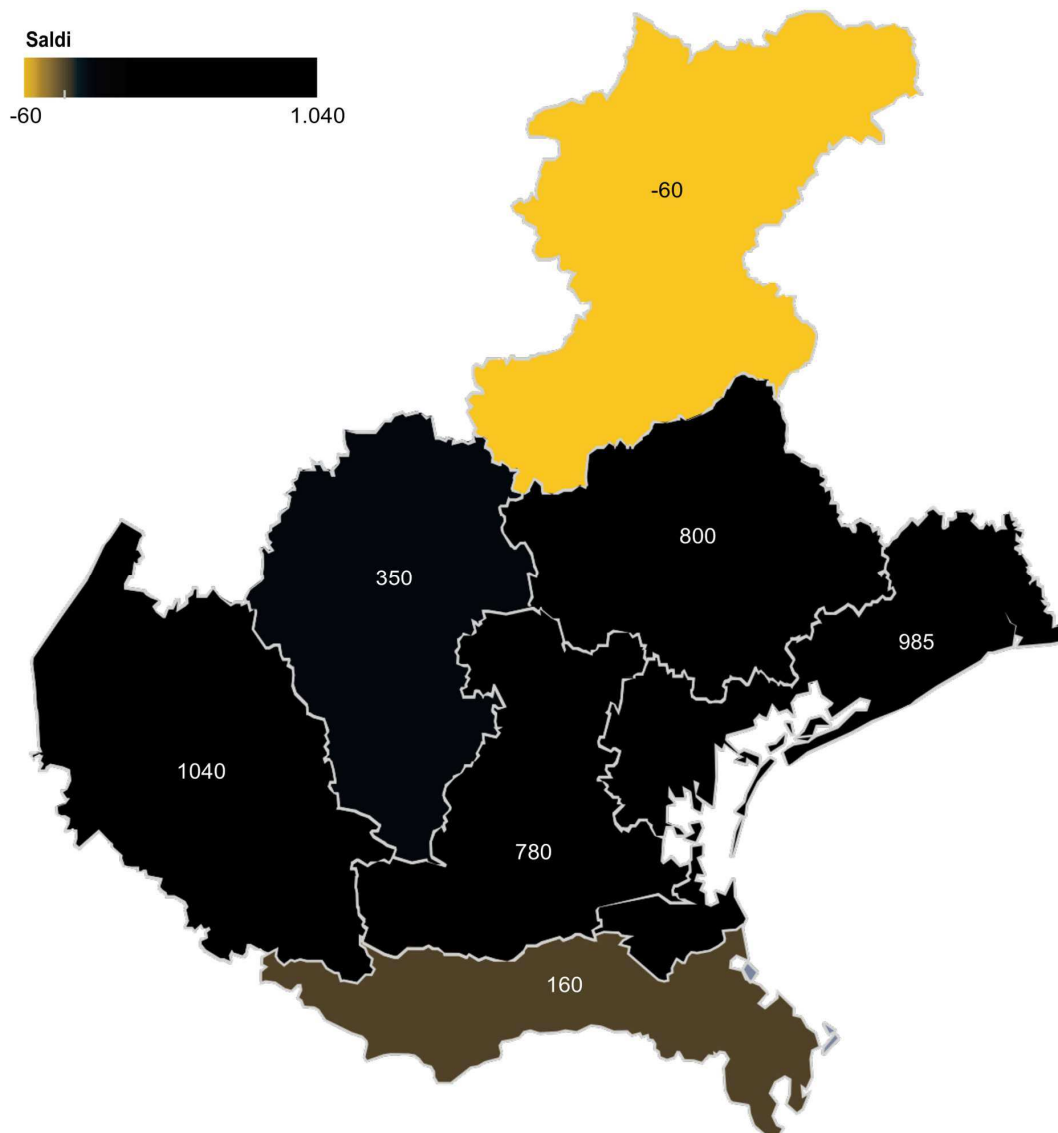
Fonte: elaborazione su dati Veneto Lavoro

È evidente l'evoluzione positiva nel campo delle costruzioni in Veneto, ma la domanda di nuovi alloggi rimane tutt'oggi elevata, il che determinerà un ulteriore aumento del trend occupazionale. La successiva mappa regionale, riporta i valori provinciali inerenti i saldi occupazionali del settore delle costruzioni, nello specifico per l'anno 2021, per il settore delle costruzioni e per tutti i tipi di contratto (determinato, indeterminato o apprendistato).



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Andamento dell'occupazione e saldi occupazionali nel settore delle costruzioni - focus dipendenti

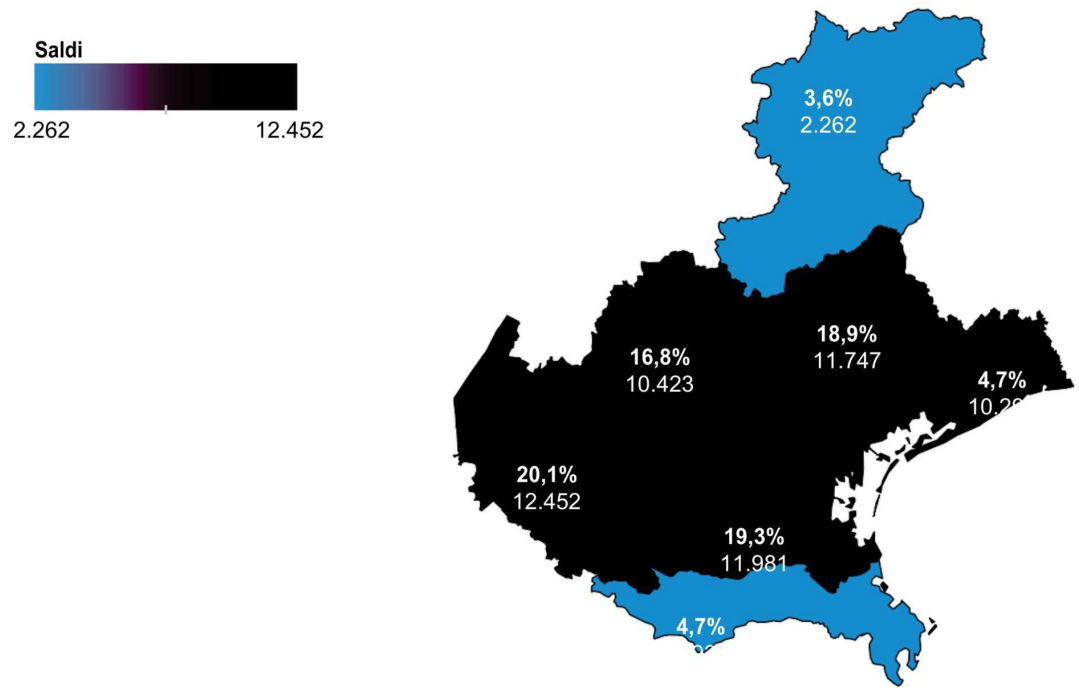


L'occupazione nel settore delle costruzioni è associata al numero di imprese che in esso vi operano. Si evidenzia che nel 2022 si è registrata una diminuzione a livello regionale del numero di imprese, rispetto all'anno precedente, probabilmente determinato dal significativo rallentamento



degli interventi legati al Superbonus 110%.

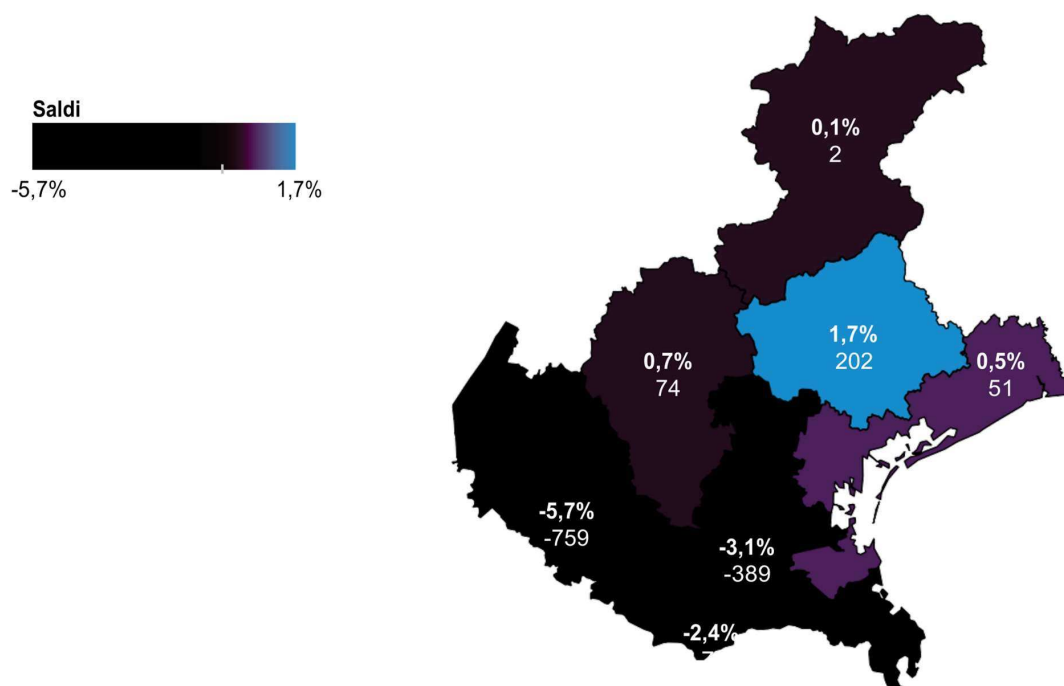
Le imprese di costruzione in Veneto - numero di imprese di costruzione



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Le imprese di costruzione in Veneto - variazioni del numero di imprese di costruzione

Variazione assoluta e percentuale rispetto trimestre-anno precedente



4.6. Le necessità abitative differenziate fra le diverse Province del Veneto

Il Veneto è una realtà territorialmente caratterizzata da un'edilizia residenziale e produttiva-economica, non più raggruppata in grossi agglomerati urbani, ma distribuita in centri di dimensione e rilevanza bilanciata.

Il 55% della popolazione veneta vive in Comuni a livello intermedio di urbanizzazione: la densità abitativa e la relativa variazione degli ultimi 20 anni sono più intense nell'area centrale (diretrice Venezia-Verona), ma molto diffusa soprattutto nei Comuni periferici delle Città capoluogo e dei centri di maggiore grandezza.

Nel Veneto vivere in Provincia attrae di più che vivere nelle città, fanno eccezione Belluno e Rovigo. La superficie urbanizzata supera di poco il 12% della superficie totale con una forchetta dei valori che va dal 2,9% di Belluno al 19,4% di Padova. La migliore qualità della vita e del modo di abitare si sono accresciute dagli anni '80 e '90 grazie soprattutto alle attività diffuse e distribuite in forma omogenea sul territorio.



Le condizioni abitative sono strettamente legate a fattori della vita dell'uomo che mutano col tempo, fenomeni che hanno conseguenze anche sulle politiche sociali, vale a dire l'allungamento della vita, la denatalità e l'invecchiamento della popolazione. In Veneto il 20% della popolazione supera i 65 anni d'età (quasi un milione). Di questi, il 40% sono coppie senza figli (denatalità) e il 25% sono persone sole. Il problema dell'allungamento della vita e dell'invecchiamento si ripercuote in modo forte anche dal punto di vista economico visto che un terzo degli anziani soli arriva con serie difficoltà a fine mese. Le spese maggiori risultano essere quelle relative alla casa, che diventa non più un bene fonte di benessere ma una problematica difficile da gestire.

La lettura dei dati statistici offre un quadro generale della situazione sociale, economica e urbana della Regione del Veneto. Per lo sviluppo sostenibile è però necessario entrare nel merito delle diverse caratteristiche morfologiche, territoriali e sociali delle singole Province. Per esempio, il territorio ricadente all'interno della Provincia di Belluno ha caratteristiche ed esigenze abitative differenti rispetto a quelle della Provincia di Padova. Per analogia il territorio può determinare uno diverso sviluppo dei settori economici, in relazione alle proprie caratteristiche con conseguenze ricadenti anche sul settore delle politiche per la casa. Diventa quindi fondamentale chiarire i parametri strategici degli investimenti in modo da impiegare le risorse in relazione ai diversi fattori che caratterizzano il territorio e gli aspetti sociali ed economici.

4.7. Analisi delle abitazioni residenziali pubbliche in Veneto

Secondo i dati ISTAT (2011), la situazione, a livello nazionale delle abitazioni è riportata nella tabella sottostante. A livello nazionale il numero complessivo di abitazioni supera i 24 milioni di unità in Veneto sono pari a 1.947.814 (8,1%), con una densità abitativa pari a 2,61 persone per abitazione.

Gli alloggi resi disponibili dal fondo di Edilizia Residenziale Pubblica per il Veneto risultano essere 52.909, pari al 2,7% del totale delle abitazioni censite da ISTAT nel 2011.

Questo dato fornisce una indicazione più precisa della dimensione reale che l'Edilizia Residenziale Pubblica ha sul panorama complessivo della Regione.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Anno di Censimento		2011	
Tipo dato		numero di abitazioni (valori assoluti)	numero di occupanti per altro tipo di alloggio occupato da persone residenti (valori medi)
Specie di alloggio		abitazione occupata da persone residenti	altro tipo di alloggio occupato da persone residenti
Territorio			
Italia		24.135.177	2,34
Nord-ovest		6.814.128	2,25
Piemonte		1.922.089	2,27
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste		58.551	1,88
Liguria		740.540	1,86
Lombardia		4.092.948	2,34
Nord-est		4.769.682	2,5
Trentino Alto Adige / Sudtirol		418.994	2,54
Provincia Autonoma Bolzano / Bozen		199.576	2,57
Provincia Autonoma Trento		219.418	2,48
Veneto		1.947.814	2,61
Friuli-Venezia Giulia		536.551	2,06
Emilia-Romagna		1.866.323	2,49
Centro		4.776.462	2,22
Toscana		1.529.666	2,3
Umbria		357.167	2,29
Marche		612.242	2,09
Lazio		2.277.387	2,19
Sud		5.170.681	2,48
Abruzzo		513.762	2,17
Molise		125.411	2
Campania		2.026.156	2,7
Puglia		1.517.101	2,31
Basilicata		227.344	2,32
Calabria		760.907	2,33
Isole		2.604.224	2,26
Sicilia		1.940.472	2,33
Sardegna		663.752	2,02

Analizzando i valori ISTAT 2021 - Veneto relativi agli ISEE è possibile evidenziare come la classe di valore di ISEE minore o uguale ad € 7.500,00 rappresenti il valore che meglio approssima l'ISEE medio delle domande presentate nell'ambito dei bandi ERP (€ 7.399,00).



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

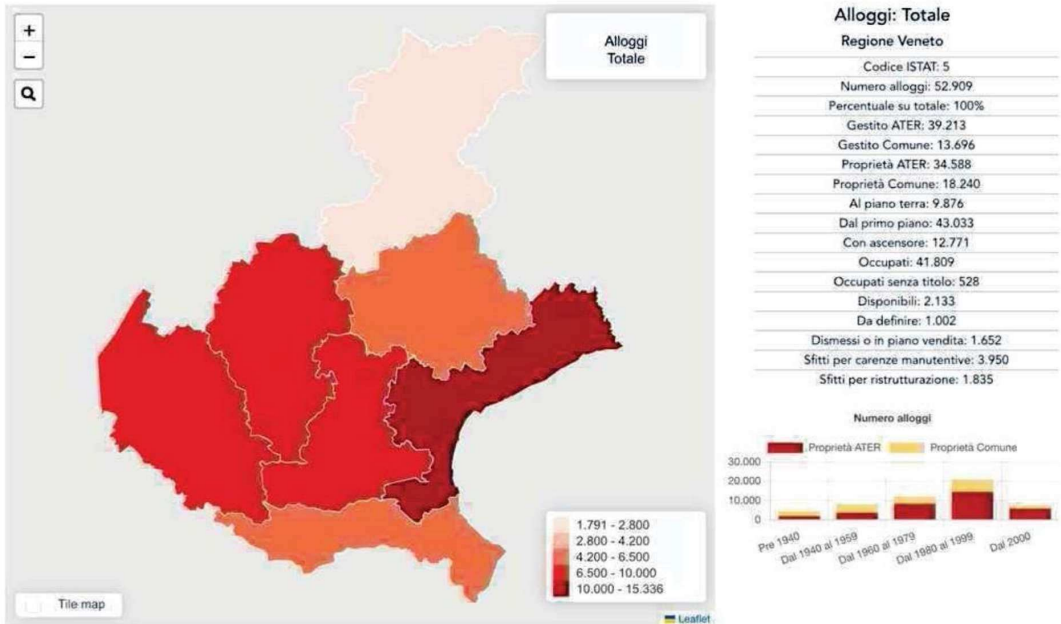
Distribuzione per classi di ISEE - Valori %

	Famiglie con ISEE ordinario	Famiglie con ISEE minori	Famiglie con ISEE universitari	Fam. con persone disabili	Altre famiglie
Nulla	4,6	2,0	1,1	4,5	10,6
0-1.500	3,7	2,6	0,8	5,2	6,3
1.500-3.000	4,1	3,5	1,0	5,4	5,7
3.000-4.500	5,1	4,5	1,6	6,6	6,8
4.500-6.000	6,8	7,1	1,9	9,9	6,9
6.000-7.500	7,5	8,3	2,5	9,5	7,6
7.500-9.000	6,8	7,3	3,0	8,6	7,2
9.000-10.500	6,1	6,5	3,4	7,0	6,1
10.500-12.000	5,3	5,8	2,9	6,1	5,0
12.000-13.500	4,9	5,1	4,0	6,0	4,4
13.500-15.000	4,5	4,7	4,4	4,8	4,1
15.000-17.500	6,8	7,6	7,8	6,7	5,8
15.000-20.000	6,1	7,4	7,8	4,5	4,1
20.000-25.000	9,1	10,5	14,2	5,9	6,4
25.000-30.000	6,1	6,1	11,5	3,4	4,7
30.000-40.000	7,1	6,9	17,0	3,3	4,2
Oltre 40.000	5,5	4,1	15,3	2,4	4,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Distribuzione cumulata per livello di ISEE - Valori assoluti

	Famiglie con ISEE ordinario	Famiglie con ISEE minori	Famiglie con ISEE universitari	Fam. con persone disabili	Altre famiglie
Nulla	21.268	4.661	837	3.394	14.141
<=1.500	38.487	10.679	1.471	7.308	22.490
<=3.000	57.380	18.599	2.263	11.336	30.070
<=4.500	80.820	28.803	3.530	16.291	39.075
<=6.000	112.021	44.913	5.000	23.689	48.216
<=7.500	146.526	63.828	6.969	30.817	58.285
<=9.000	178.112	80.368	9.299	37.242	67.923
<=10.500	206.191	95.210	11.969	42.514	76.114
<=12.000	230.604	108.492	14.254	47.062	82.766
<=13.500	253.027	120.144	17.445	51.587	88.626
<=15.000	273.594	130.824	20.884	55.162	94.079
<=17.500	305.202	148.155	26.993	60.208	101.749
<=20.000	333.304	165.011	33.102	63.602	107.202
<=25.000	375.456	188.927	44.279	68.014	115.687
<=30.000	403.535	202.842	53.329	70.570	121.932
<=40.000	436.139	218.477	66.747	73.037	127.520
Totale	461.729	227.731	78.806	74.802	133.199

Il numero di famiglie che in Veneto rientrano nella fascia ISEE sotto gli € 7.500, ovvero pari a n. 146.526, sono di molto superiori al numero di domande presentate nei bandi ERP che è pari a 47.638. Degli alloggi destinati ad uso ERP (52.909), nella Regione Veneto, 34.588 sono di proprietà ATER (circa il 65%), il restante di proprietà dei Comuni. Di questo totale 9.876, pari al 18%, sono situati al piano terra, mentre del restante 82% (dal primo piano in poi) solamente il 30% è dotato di ascensore. Di questi alloggi 41.809 risultano al momento occupati (79%), altri 528 risultano essere occupati ma senza titolo.



Degli alloggi ad oggi non occupati (10.572) 2.133 risultano disponibili, 1.002 da definire; complessivamente, queste due categorie, rappresentano il 29% della quota non occupata. Nella

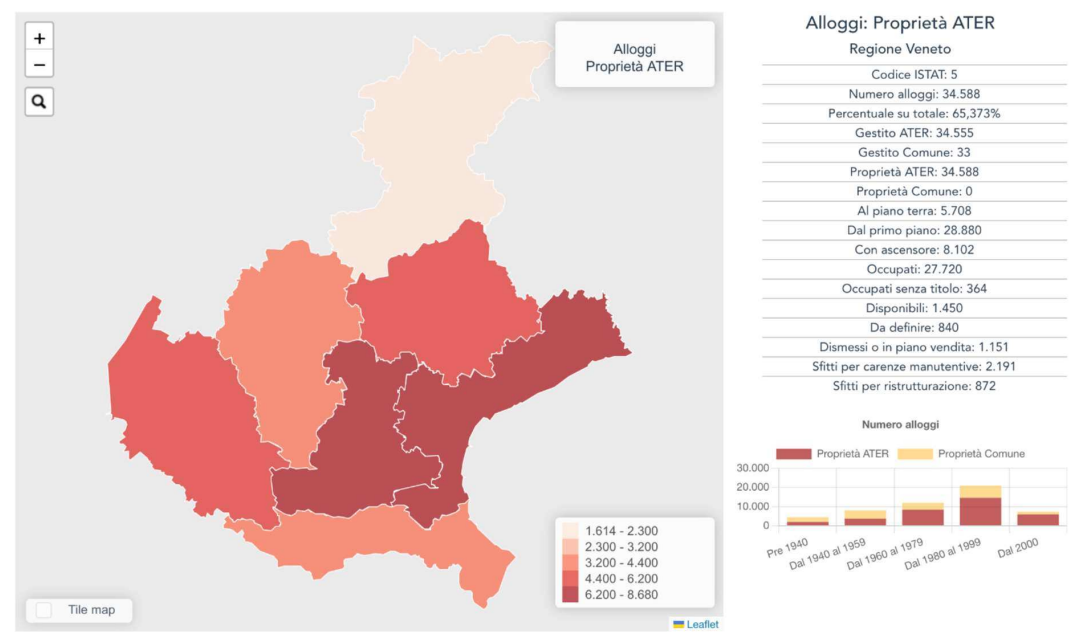


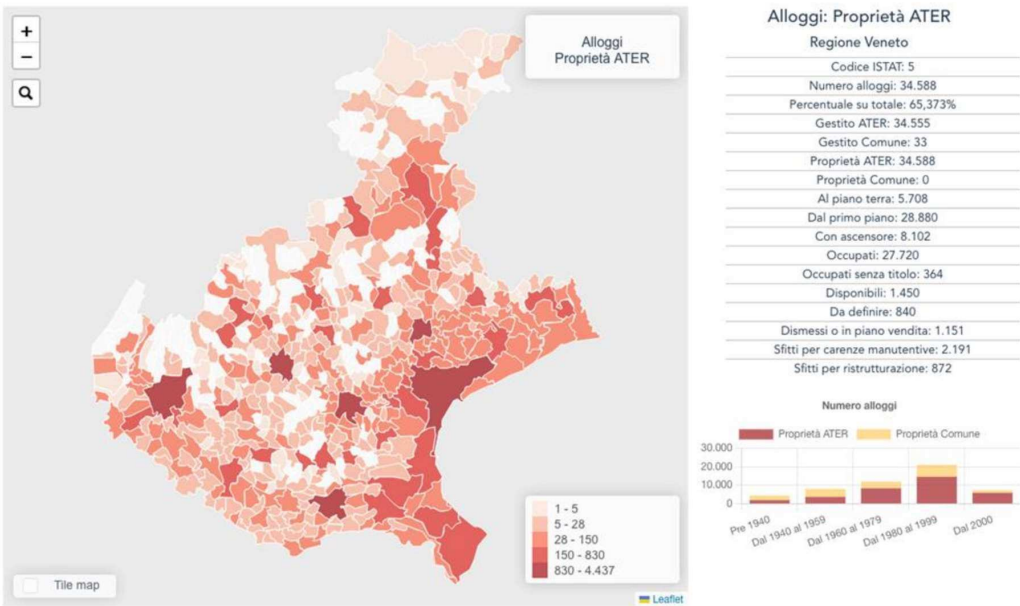
Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

rimanente quota dei non occupati, detratte le due tipologie sopra riportate, 1.652 risultano dismessi o in piano vendita, 3.950 sono sfitti a causa di carenze manutentive e 1.835 sfitti perché in fase di ristrutturazione.

Si riportano di seguito le mappe tematiche relative agli alloggi totali e quelli in proprietà ad ATER, sia a livello provinciale che comunale.

I dati riportati, aggiornati all'anno 2023, sono ricavati dal database del Portale ERP che è la Piattaforma pubblica della Regione Veneto.



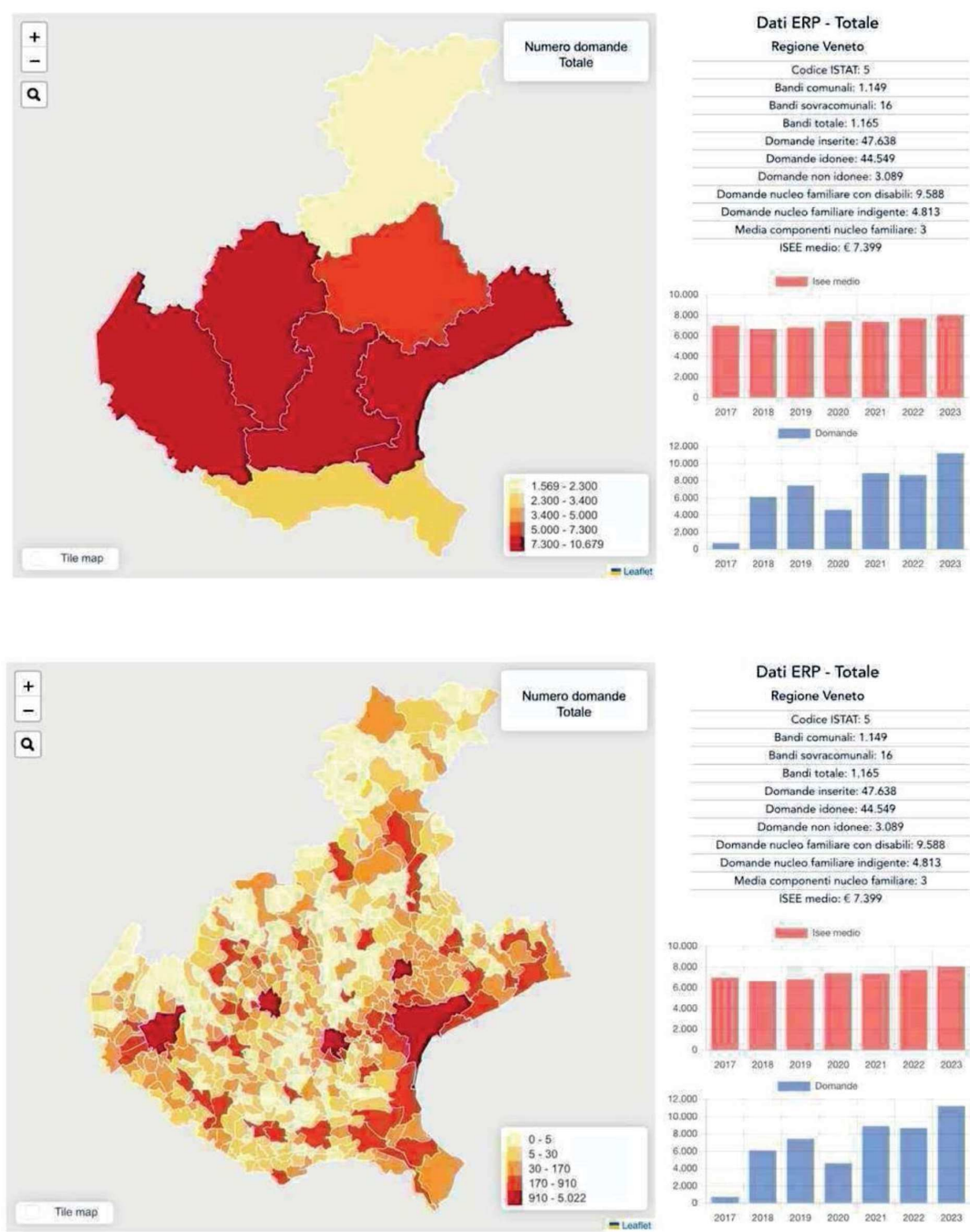


Nel periodo considerato è evidente un costante aumento del numero di domande presentate, eccezion fatta per il 2020 coincidente con la situazione pandemica da covid-19 e relativo lockdown. Il numero complessivo delle domande inserite è pari a 47.638 delle quali 44.549 (93,5%) sono risultate idonee; le domande non ritenute idonee sono state 3.089 (6,5%).

Il 20,1% delle domande inserite è stato presentato da nuclei familiari con persone con disabilità. Le domande presentate da famiglie indigenti rappresentano il 10,1%. I nuclei familiari che hanno inserito le domande a sistema presentano un numero di componenti medio pari a 3 e un ISEE medio pari a € 7.399,00. A livello provinciale, per il periodo considerato, il maggior numero di domande è stato presentato a Verona, Vicenza, Padova e Venezia. Il numero di domande, valutato a livello comunale, presenta una maggiore frammentazione su tutti i territori coinvolgendo sia i capoluoghi di provincia che la periferia.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



5

Le nuove esigenze abitative nella regione del Veneto

Il nuovo Piano Strategico delle politiche per la casa nel Veneto, deve tener conto dell'attuale scenario post pandemico, associato alla difficile situazione energetica e all'inflazione in costante aumento, che hanno fra l'altro determinato un sensibile aumento dei costi dei finanziamenti per l'acquisto di beni immobili con conseguente ulteriore richiesta di immobili in affitto. Le esigenze abitative sono pertanto evolute rispetto al precedente piano strategico e vi è la necessità di definire anche nuovi parametri socio economici, che tengano conto non solo dell'aspetto reddituale ma anche di altri fattori che includano la regolarità dei versamenti dei canoni o del pagamento degli oneri energetici.



326fd256



5.1. Gli effetti della pandemia influenzano le scelte delle nuove residenze

L'epidemia di COVID-19 ha avuto un impatto notevole sull'economia italiana, causando nel 2020 una riduzione del PIL dell'8,9 per cento (fonte Banca D'Italia). Il timore più diffuso era che si potessero generare numerose crisi di impresa con un conseguente veloce aumento di fallimenti e uscite dal mercato, con inevitabili ricadute negative sul sistema produttivo.

Come evidenziano molte pubblicazioni per cercare di evitare tali situazioni sono state introdotte misure eccezionali di supporto che hanno permesso a molte imprese di colmare i propri fabbisogni di liquidità ed eventuali deficit patrimoniali.

Il periodo di isolamento ha portato a un'esperienza di stress senza precedenti; l'adattamento a nuove norme e restrizioni, la preoccupazione economica, se non addirittura la perdita di lavoro, la lotta contro la malattia sono solo alcuni dei fattori che hanno causato sintomi di disturbo post-traumatico da stress (PTSD) e impattato significativamente la salute mentale delle persone. Le misure di distanziamento sociale hanno contribuito a un aumento dei livelli di solitudine e l'essere separati dai propri cari, dagli amici e dalla comunità ha avuto ripercussioni considerevoli sul benessere psichico delle persone.

In generale, quello che è emerso chiaramente dall'emergenza COVID-19 è che le fragilità che hanno esposto alcune persone più di altre al virus non sono state solo quelle di salute, ma anche quelle anagrafiche, di contesto di vita, abitative e socioeconomiche. Tra le persone più a rischio troviamo le donne, i minori, chi vive da solo, specie se anziano e chi ha un basso livello di istruzione. Si osserva infatti una relazione diretta tra istruzione e salute, per cui chi ha un livello di istruzione più basso tende ad ammalarsi di più. Durante il periodo del lockdown, le persone che si sono rivolte alle Caritas diocesane sono aumentate del 114%.

Nel periodo dell'emergenza COVID-19 è diminuita non solo la sicurezza economica ma anche la sicurezza fisica legata al contesto abitativo, con particolare riferimento al fenomeno della violenza sulle donne: il numero verde contro la violenza 1522 ha registrato 868 chiamate tra marzo e giugno 2020 (72,5% in più rispetto allo stesso periodo 2019), di cui 396 da vittime di violenza; i centri antiviolenza hanno registrato 2000 contatti tra gennaio e maggio 2020, di cui 13% per violenze generatesi in seguito all'emergenza. Infine delle 53 donne accolte nelle case rifugio nello stesso periodo, il 17% è stata vittima di violenze generatesi a seguito dell'emergenza COVID-19.



La pandemia ha modificato molte delle abitudini degli adulti e degli adolescenti, anche da un mutato approccio verso la propria abitazione. Un sondaggio realizzato da Tecnoborsa, Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate che ha coinvolto 1.425 agenti immobiliari è emerso che il 64,2% degli intervistati ritiene il COVID-19 uno stimolo per la domanda di abitazioni e per il 41,4% la pandemia ha portato e porterà anche a un aumento nella ricerca di case in affitto.

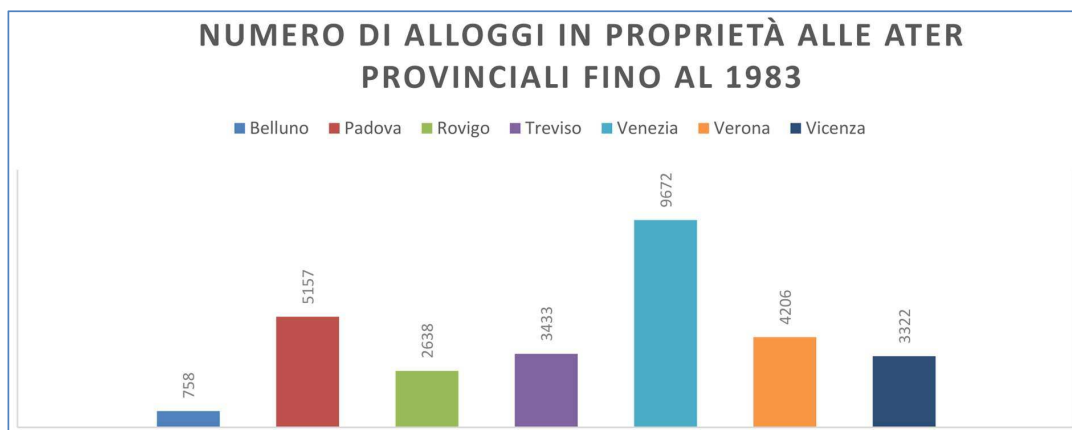
5.2. La necessità della riqualificazione energetica degli edifici

Con l'approvazione della cosiddetta direttiva "Case Green", il Parlamento Europeo ha voluto dare una sterzata significativa sull'efficientamento energetico degli immobili con lo scopo di migliorare le prestazioni abbassando le bollette in modo da far dipendere di meno l'Europa dalle importazioni di energia dall'estero. Infatti gli edifici esistenti sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra. Ciò a cui si punta è la riduzione delle emissioni di gas ad effetto serra e del consumo energetico entro il 2030 fino ad un graduale raggiungimento della neutralità entro il 2050: per fare ciò, però, è necessario ristrutturare il più elevato numero di edifici inefficienti. La classe di prestazione energetica da raggiungere entro il 2030 dovrà essere la E e la D entro il 2033. I nuovi edifici residenziali dovranno essere ideati a emissioni zero a partire dal 2028. Per gli edifici non residenziali e per quelli pubblici il raggiungimento delle stesse classi dovrà avvenire rispettivamente entro il 2027 e il 2030. Tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2028, per i nuovi edifici occupati da autorità pubbliche dal 2026. La riqualificazione dei fabbricati pubblici è pertanto necessaria e utile soprattutto per le unità residenziali nelle quali alloggiano persone con basso reddito. Come emerge dai dati di seguito riportati gli alloggi residenziali dedicati all'edilizia residenziale pubblica erano 29.186, così ripartiti per singola Provincia:



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Regione Veneto: numero alloggi in proprietà agli ex I.A.C.P. (ora ATER) - Fino al 1983



Pertanto si presume che gran parte di queste unità necessitino di opere di riqualificazione, in quanto la classe energetica non dovrebbe essere maggiore di E. La programmazione degli interventi, in relazione alle scadenze che verranno determinate, consentirà di implementare le opere anche con interventi di ristrutturazione necessari per una corretta manutenzione degli alloggi.

Dopo il 1983, sono stati realizzati ed acquisiti nuovi alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica, fino ad arrivare alle attuali 34.588 unità abitative, in proprietà delle ATER provinciali e così ripartite:

Regione Veneto: numero alloggi in proprietà alle ATER provinciali - Al 2023



5.3. La sostenibilità economica ed ambientale nelle strategie per le ERP

Agenda 2030 è un documento delle Nazioni Unite che riassume i 17 obiettivi che il Pianeta deve affrontare per costituire un mondo giusto, sostenibile e fiorente. Tali sono le priorità per Governi, Istituzioni e tutti i soggetti pubblici e privati impegnati nel Sustainable Development Goals.

Sviluppo sostenibile significa porre l'attenzione sulle persone e sulla qualità della vita come fine ultimo dell'economia e del sociale. Per capire cosa significa sostenibilità, è necessario approfondire sia quali siano i limiti delle risorse del pianeta e della sopportazione degli ecosistemi sia esaminare le attività umane da un punto di vista economico e sociale. La sostenibilità ambientale deve approfondire i limiti delle risorse del pianeta, della tolleranza degli ecosistemi e utilizzare l'attività umana per generare prosperità in modo da accontentare i bisogni delle generazioni presenti senza nuocere quelli delle generazioni future.

Gli obiettivi di Agenda 2030, articolati in 169 target, sono realizzati solo se sono trasposti sui territori per le esigenze e le opportunità locali. Per questo l'Italia ha elaborato la propria strategia, in cui definisce i suoi obiettivi e le sue priorità: la Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile (SNSvS), pubblicata nel 2018 a cura del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica.

Il Piano Casa 2024- 2029 fornirà un percorso partecipativo volto a favorire e stimolare impegni e pratiche di comunità per la sostenibilità economica, sociale e ambientale nell'ERP. I soggetti coinvolti potranno proporre l'ideazione di pratiche e politiche che possano essere concretamente sperimentate per favorire la sostenibilità economica, sociale ed ambientale nell'ERP. Si intende quindi ricercare opportunità, idee, progetti e concrete azioni per contrastare le povertà, favorire il benessere e più in generale la sostenibilità delle famiglie assegnatarie.

Gli obiettivi sono quindi quelli di:

- sostenere le famiglie di assegnatari, duramente colpite dalla crisi economica;
- sostenere le pratiche per la sostenibilità nell'ERP rafforzando quelle già in essere, ma soprattutto raccogliendo idee e proposte per nuove attività, pratiche comunitarie realizzate dagli assegnatari, dal terzo settore e dagli Enti Locali;
- elaborare un elenco di proposte attraverso i metodi partecipativi, che siano la base per la successiva adozione di un documento programmatico di impegni, azioni e procedimenti amministrativi che favoriscano ulteriormente il contrasto alla povertà delle famiglie assegnatarie e la sostenibilità ambientale, economica e sociale nell'ERP (Osservatorio Regionale sulla Casa).



5.4. Una riqualificazione ponderata del patrimonio edilizio per soddisfare le esigenze abitative nel Veneto

Il post pandemia e la difficile situazione energetica hanno acuito le molteplici esigenze abitative che, naturalmente, devono essere valutate in modo attento per raggiungere l'obiettivo di assegnare gli alloggi secondo le graduatorie stabilite. Le politiche per l'abitare dovranno partire dall'obiettivo di ampliare il numero di alloggi disponibili da destinare allo scorrimento delle graduatorie e alle situazioni di emergenza abitativa. Dovranno essere valutati al meglio i finanziamenti e le sovvenzioni derivanti anche dal PNRR, recuperando alloggi e favorendo le nuove costruzioni con elevata classe energetica e sismica.

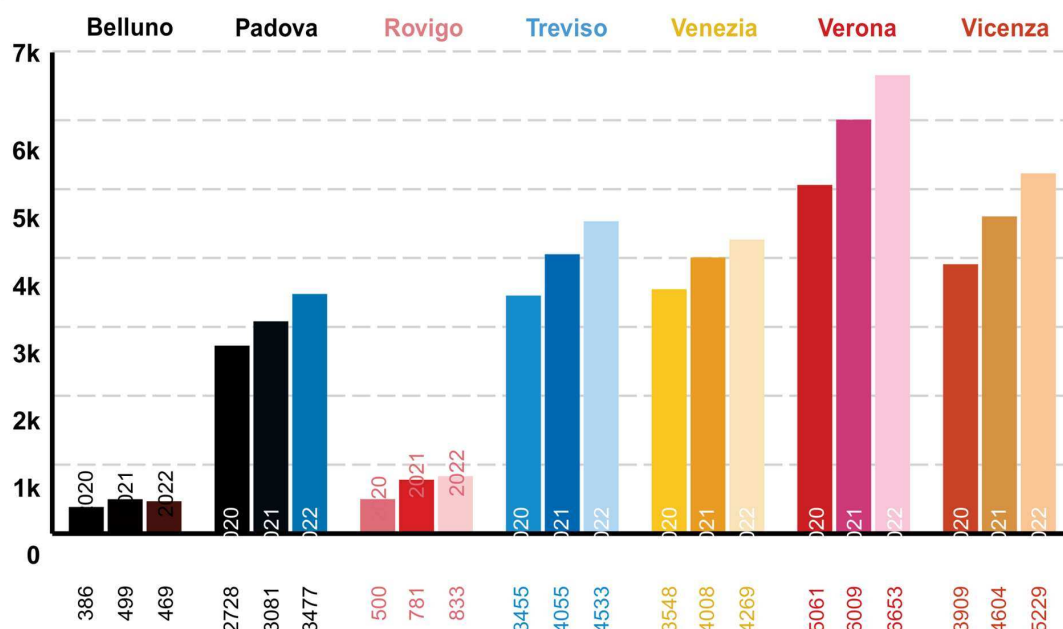
Dovranno essere valutati al meglio i finanziamenti e le sovvenzioni derivanti anche dal PNRR, recuperando alloggi e favorendo le nuove costruzioni con elevata classe energetica e sismica.

Lo screening del patrimonio edilizio attuale individuerà i macro interventi e li classificherà in funzione dei costi stimati, creando una sorta di graduatoria di intervento utile per la determinazione dei fondi necessari per l'intervento stesso. L'obiettivo è definire le modalità per un aumento dell'offerta abitativa nel territorio veneto.

Lo scenario attuale è caratterizzato da un continuo aumento della domanda di alloggi residenziali, in particolare per i nuclei familiari. Analizzando i numeri statistici delle domande di assegnazione di alloggi effettuate dalle famiglie negli ultimi tre anni, emerge che solo la Provincia di Belluno ha avuto un trend quasi lineare, mentre la Provincia di Verona è quella nella quale si riscontra il maggior numero di domande. Nello specifico nel 2020 si rilevano n. 5.061, nel 2021 n. 6.009 e nel 2022 n. 6.653, si riporta di seguito grafico di sintesi, suddiviso per Provincia.



Numero di domande per ERP per singola provincia

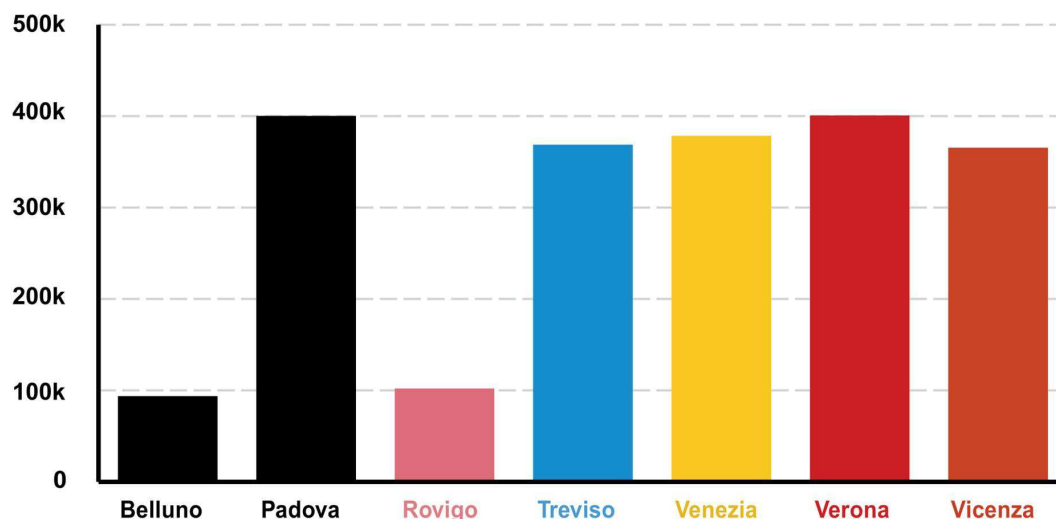


La differenza fra le Province è meno marcata nel caso si riportino i dati ISTAT relativi alle famiglie del Veneto, che risultano essere censite nel 2021 pari a 2.109.478; le due Province con minor numero di famiglie risultano essere Belluno e Rovigo, mentre Verona primeggia di poco su Padova con n. 400.723 nuclei familiari.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

ISTAT: numero di famiglie anno 2021 per singola provincia



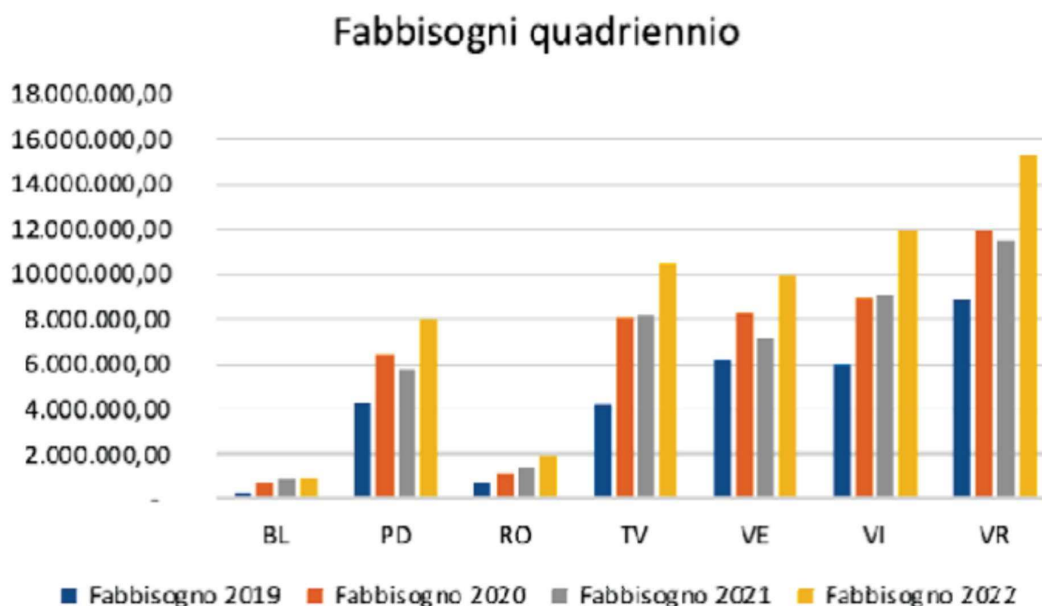
5.5. Analisi del fabbisogno regionale delle abitazioni in affitto

L'articolo 11 della Legge 431 del 1998 ha istituito il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" al fine di assicurare un sostegno economico alle famiglie meno abbienti, in difficoltà nel pagamento del canone di locazione.

L'analisi del fabbisogno Affitti della Regione Veneto, nel suo complesso, fornisce la visione d'insieme della distribuzione dei fabbisogni nelle diverse provincie. Si tratta di dati non direttamente collegati ai bandi emessi per l'accesso al Fondo Affitti ma che forniscono la base di valutazione per l'analisi degli importi da mettere a bando da parte dei diversi Comuni regionali.

Nel grafico sottostante è chiaramente visibile come, nell'ultimo quadriennio i fabbisogni siano notevolmente aumentati in tutta la Regione. Si può notare come nel 2022 ci sia stato un sensibile incremento nel fabbisogno rispetto all'anno precedente.





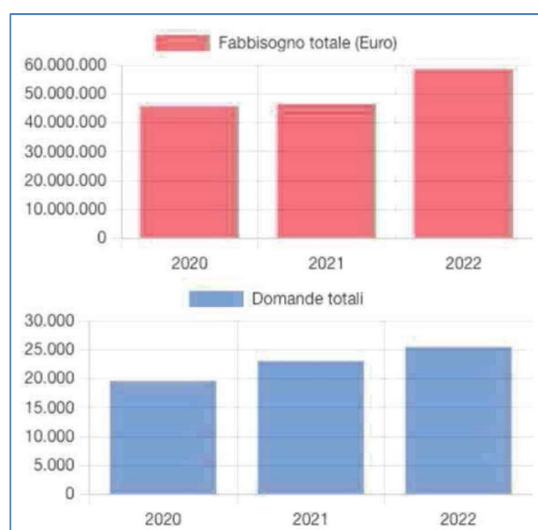
Il fabbisogno affitti, come già accennato, non è direttamente collegato alla situazione degli alloggi ma fornisce una prima indicazione sulla situazione dei redditi dei nuclei familiari meno abbienti.

Cresce la domanda di alloggi in affitto, anche da parte di famiglie o persone che non sono in condizione di forte difficoltà economica, tale da farle rientrare tra gli aggiudicatari, la cui situazione non permette di accedere agli affitti a costo di mercato, che stanno aumentando anche a causa dei molti alloggi privati sfitti. È quindi necessario prevedere interventi di sostegno all'abitare di giovani coppie, immigrati, famiglie monoreddito, anziani soli o con problemi di non completa autosufficienza.

Si tratta di fabbisogni relativi all'ambito privato, che si riferiscono a redditi ancora troppo alti per poter accedere ai fondi di edilizia residenziale pubblica, ma forniscono un'utile indicazione su potenziali andamenti futuri della domanda anche per questi ultimi. È probabile, infatti che questi numeri diano la dimensione della futura emergenza abitativa. Di seguito si evidenzia l'andamento del fabbisogno economico per il sostegno agli affitti nel triennio 2020-22 nell'intera Regione, in due viste differenziate per livello di dettaglio (province e comuni).



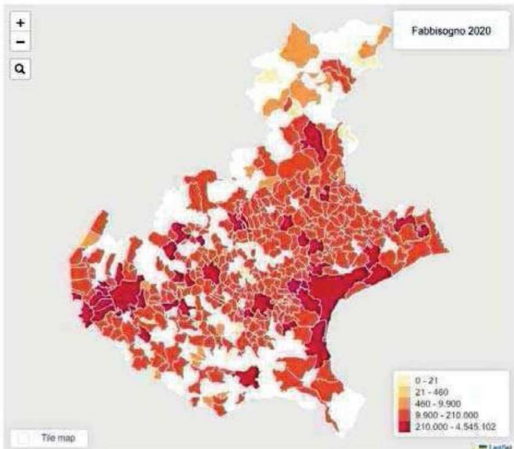
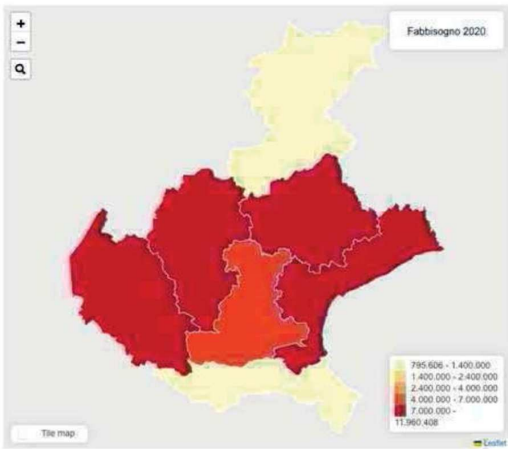
Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



Il rapporto tra il fabbisogno totale tra il 2020 e il 2022 passa da € 45.658.983,08 ad € 58.512.697,61 ed è pari a circa 1,28 che corrisponde ad un incremento del 28%. Il fabbisogno è pertanto sensibilmente cresciuto nel triennio. La Regione Veneto ha sempre sostenuto la possibilità di poter usufruire di sovvenzioni per le locazioni, in relazione alla situazione sociale in cui i soggetti si trovano. Nelle successive mappe tematiche vengono riportati i dati significativi della ripartizione del fabbisogno degli affitti riferito al triennio 2020/2023.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



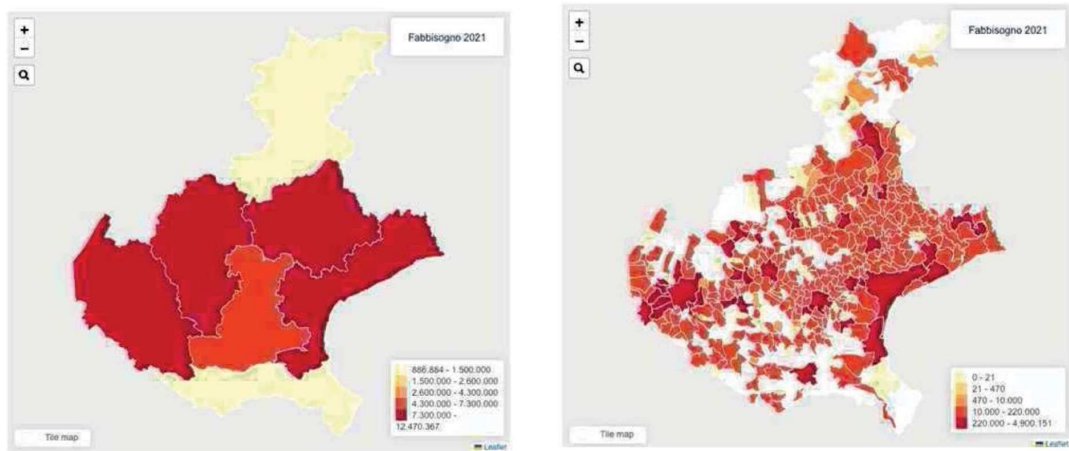
Sostegno affitti 2020	
Regione Veneto	
Codice STAT: 5	
Totale nuclei familiari regione: 2.109.478	
Domande regolari: 17.451	
Domande sociali: 2.136	
Domande totali: 19.587	
Variazione domande dal 2019: n.d.%	
Fabbisogno regolari: € 40.445.663,25	
Fabbisogno sociali: € 5.213.319,83	
Fabbisogno totale: € 45.658.983,08	

ANALISI SOSTEGNO AFFITTI 2020

Le domande regolari rappresentano l'89,1% del totale, mentre le domande sociali corrispondono al 10,9%. Come evidenziato nella mappa delle province il maggior fabbisogno coinvolge quelle di Verona, Vicenza, Treviso e Venezia (fabbisogno > di 7.000.000). Analizzando la situazione a livello comunale si evince come essa sia più frammentata, più intensa nei capoluoghi di provincia e a volte assente nella periferia.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



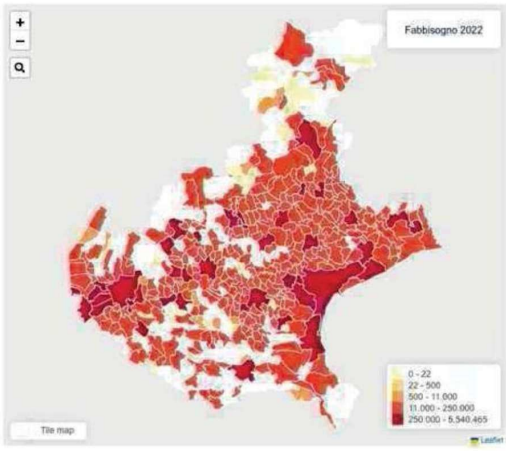
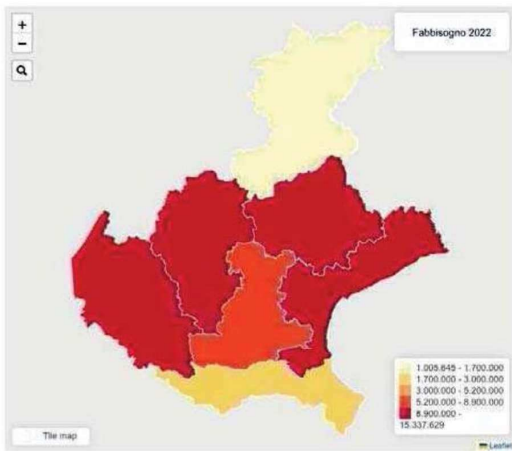
Sostegno affitti 2021	
Regione Veneto	
Codice ISTAT:	5
Totale nuclei familiari regione: 2.109.478	
Domande regolari: 19.893	
Domande sociali: 3.144	
Domande totali: 23.037	
Variazione domande dal 2020: 17%	
Fabbisogno regolari: € 42.204.073,35	
Fabbisogno sociali: € 4.242.428,25	
Fabbisogno totale: € 46.446.501,6	

ANALISI SOSTEGNO AFFITTI 2021

L'andamento del 2021, relativamente alle domande presentate per il sostegno affitti, è qualitativamente simile a quello del 2020 ma presenta un aumento distribuito pari al 17%.



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029



Sostegno affitti 2022	
Regione Veneto	
Codice ISTAT:	5
Totale nuclei familiari regione:	2.109.478
Domande regolari:	23.784
Domande sociali:	1.679
Domande totali:	25.463
Variazione domande dal 2021:	10%
Fabbisogno regolari:	€ 54.231.618,33
Fabbisogno sociali:	€ 4.253.080,06
Fabbisogno totale:	€ 58.512.697,61

ANALISI SOSTEGNO AFFITTI 2022

Rispetto all'anno precedente, nel 2022 è possibile vedere come sia cambiata la situazione per la provincia di Rovigo che ha evidenziato un aumento del fabbisogno totale a livello provinciale. A livello regionale le domande presentate sono aumentate del 10%. Il fabbisogno ha registrato un sensibile aumento rispetto all'anno precedente pari al 26%.



6

La ristrutturazione genera il risultato

Uno dei principali obiettivi del Piano Casa 2024 – 2029 è quello di aumentare il numero di alloggi disponibili e che gli stessi offrano prestazioni energetiche performanti, per contenere i costi delle bollette a favore dell'ambiente e della sostenibilità economica. Il raggiungimento di questi obiettivi può avvenire attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, secondo criteri ponderati e valutati come in precedenza definito.



6.1. La ristrutturazione edilizia quale applicazione della legge regionale sul consumo di suolo pari a zero

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, ha revisionato la disciplina urbanistica basandosi su una diversa consapevolezza delle risorse territoriali ed ambientali cercando di ridurre progressivamente il consumo di suolo non urbanizzato in coerenza con l'obiettivo europeo di azzeramento entro il 2050. Tale obiettivo sarà raggiunto nel corso del tempo grazie alle azioni indicate dalla Legge Regionale e poste in essere dalla programmazione regionale e comunale.

Particolare rilievo rivestono le previsioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale e alla rigenerazione urbana che prevedono azioni quali l'abbattimento di opere incongrue o di elementi di degrado, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di tipologie edilizie urbane a basso impatto energetico e ambientale. A tale scopo viene creato un fondo regionale per la rigenerazione urbana e demolizione di opere incongrue.

La Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 2019, avente per oggetto "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", favorisce il miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno della città, il riordino degli spazi urbani e la rigenerazione urbana che deve essere in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo. La premialità è strettamente legata all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente prevedendo un'azione di pulizia del territorio tramite l'uso dei crediti edilizi da rinaturalizzazione del suolo. In altri termini: consentire la demolizione e la ricostruzione in un'ottica di riordino del territorio urbano e la sostituzione del patrimonio edilizio degradato o dismesso.

Questi sono gli scenari futuri per il territorio veneto, nel segno della sostenibilità economica ed ambientale che lo stesso Piano Strategico delle politiche per la Casa 2024 - 2029 intende attuare; tale Piano, applicando i principi sopra delineati, stabilisce che la ristrutturazione e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio residenziale pubblico consentiranno di ampliare il numero di alloggi disponibili.

6.2. La definizione degli interventi di ristrutturazione per l'edilizia residenziale pubblica

La ristrutturazione edilizia viene definita all'art.3 comma E del DPR 380/2001, come gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che



possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Nel caso del Piano Casa 2024 - 2029, gli interventi di ristrutturazione riguarderanno in via indicativa quelli rivolti ad una manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici e dei singoli alloggi, ovvero non contemplando la demolizione e ricostruzione con aumento della volumetria.

Lo screening del patrimonio edilizio degli edifici residenziali pubblici, costituisce la base per le scelte operative finalizzate alla ristrutturazione in relazione alle esigenze abitative ed alle risorse disponibili. Da una prima valutazione si ipotizza che la maggior parte degli interventi riguarderanno l'efficientamento energetico dei fabbricati, sia attraverso opere di isolamento termico, sia con la sostituzione dei generatori di calore e la relativa installazione di pannelli fotovoltaici.

Una parte degli alloggi pubblici che risultano sfitti, devono essere sottoposti a manutenzione ordinaria o straordinaria, ovvero necessitano di interventi di ristrutturazione non risultando congrui all'utilizzo; saranno pertanto necessari parametri efficaci di interventi prioritari che consentano il



recupero di detti alloggi. Investire nelle ristrutturazioni è un impegno prioritario ed i relativi costi vengono recuperati attraverso il risparmio energetico.

6.3. La stima dei costi per la ristrutturazione delle unità

L'attuale scenario economico non consente una definizione stabile dei costi legati agli interventi edilizi in generale, data la costante variazione, normalmente al rialzo, dei materiali che servono per effettuare gli interventi di ristrutturazione/manutenzione. Ogni intervento edilizio, sia di manutenzione ordinaria o straordinaria sia di ristrutturazione edilizia, è corredato di un computo metrico estimativo redatto utilizzando il prezzario regionale, che definisce dettagliata descrizione delle lavorazioni nonché i prezzi sia per le opere compiute che per quelle singole, compresi i noleggi e il costo della manodopera. Una precisa definizione del progetto di ristrutturazione consentirà di ottimizzare al meglio le risorse messe a disposizione per attuare questa strategia, partendo dall'analisi specifica dello stato dei luoghi e dell'edificio e delle singole unità abitative che lo compongono. L'analisi corretta consentirà la definizione degli interventi che dovranno essere condivisi e definiti a livello locale dai gestori degli immobili.

6.4. Gli scenari positivi e negativi legati all'attuazione della ristrutturazione dei fabbricati ERP

L'attuazione della ristrutturazione e riqualificazione dei fabbricati Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) determina certamente uno scenario positivo, con una maggiore disponibilità di alloggi ed un miglioramento dell'efficienza energetica a favore quindi della sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Diversamente, la realizzazione di un nuovo fabbricato comporta investimenti maggiori, ma anche risultati diversi.

Le attuali normative sulle costruzioni prescrivono una serie di caratteristiche strutturali e di isolamento che renderebbero più sicuri e performanti i nuovi alloggi. La predilezione alla ristrutturazione determina pertanto uno scenario negativo rispetto alle nuove costruzioni, con le relative conseguenze sulla qualità dell'abitare. La digitalizzazione delle abitazioni, supportata da interventi nella rete infrastrutturale, consentirebbe un miglioramento sia dal punto vista energetico che sociale. In particolare, il risparmio energetico è basato sui sistemi di controllo remoti, sia per gli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, sia per tutti gli elettrodomestici e accessori che in ogni abitazione sono presenti. La domotica comprende tutti i sistemi e i dispositivi che permettono di migliorare il comfort e l'efficienza della casa, consentendo di ottenere la corretta gestione della massima potenza impiegata, visualizzando costantemente i consumi e quindi la gestione dell'energia



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

in relazione a quella prodotta. Anche dal punto di vista sociale, la digitalizzazione consente ai soggetti di comunicare in maniera rapida, ma anche di avere diverse possibilità di scelta per l'intrattenimento.

Il tema generale della rigenerazione urbana implica che, dove possibile, tutte le tematiche di intervento siano interconnesse e che sia ricercata quanto più possibile l'integrazione tra gli interventi. La rigenerazione di immobili che possano avere un impatto su più obiettivi sociali e culturali deve essere collegata alla generale sistemazione degli spazi esterni in modo da valorizzare l'accessibilità per persone a mobilità ridotta e/o persone affette da disabilità, anche attraverso l'uso delle nuove tecnologie o di sistemi di mobilità condivisa. La ristrutturazione e la riqualificazione devono pertanto porsi questi obiettivi allargati anche agli spazi esterni, in una visione più ampia che comprenda una riqualificazione urbana, in modo da diminuire la differenza della qualità dell'abitare rispetto ai nuovi interventi.

6.5. Le differenti attuazioni in base alle necessità definite dalle ATER provinciali

Le ATER nascono dalla trasformazione degli Istituti Autonomi Case Popolari attraverso la legge della Regione Veneto del 09.03.1995, n. 10, che ha disciplinato il nuovo ordinamento degli Enti Regionali operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Come riportato nell'apposito paragrafo, la Regione Veneto attraverso la Legge Regionale n.39/2017, ha proceduto con una revisione dell'assetto organizzativo e funzionale delle ATER, in coerenza con gli obiettivi di snellimento dell'azione amministrativa propri delle recenti manovre finanziarie nazionali e di innovazione di taluni aspetti della disciplina dell'ERP, adeguandola al mutato contesto socio-economico della Regione, nell'intento di offrire una migliore risposta al bisogno dei soggetti richiedenti l'assegnazione di alloggio. Le ATER nella loro forma giuridica, provvedono a:

- attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici;
- progettare programmi complessi, tra cui quelli integrati, di recupero urbano, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana;
- progettare ed eseguire opere di edilizia nonché opere infrastrutturali e di urbanizzazione a servizio della residenza, per conto di enti pubblici;
- eseguire opere di interesse pubblico con particolare riferimento all'edilizia scolastica, universitaria, sociale, culturale ed alla sicurezza;



- svolgere attività per nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di edilizia residenziale pubblica;
- gestire il patrimonio proprio e di altri enti pubblici comunque realizzato, acquisito o conferito a qualunque titolo, nonché a svolgere ogni altra attività di edilizia residenziale pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- intervenire, previa autorizzazione della Giunta Regionale, con fini calmieratori sul mercato edilizio, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, realizzando abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- assegnare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà;
- applicare le sanzioni amministrative previste dalla presente legge secondo le procedure stabilite dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale" e successive modificazioni, per gli alloggi in proprietà.

Vi è pertanto un collegamento diretto fra gli utenti ed i gestori, che consente di monitorare le varie esigenze e criticità che emergono in ogni singola Provincia. L'interazione diretta con gli utenti deve costituire una risorsa per la Regione Veneto, in modo da ottenere un monitoraggio continuo e puntuale delle necessità, delle attuazioni e delle criticità socio economiche. L'accesso alle graduatorie avviene sulla base di uno specifico indicatore di situazione economica (ISE-ERP) ed uno specifico indicatore di situazione economica equivalente (ISEE-ERP); detta modalità consente un'adeguata analisi della situazione reddituale e patrimoniale del soggetto richiedente, considerando congiuntamente anche la composizione del nucleo familiare cui lo stesso soggetto appartiene, in termini di numerosità e di caratteristiche. Il ruolo delle ATER risulta pertanto fondamentale anche per l'assegnazione degli alloggi. Allo scopo di favorire la rotazione calmierata dei soggetti, ATER nella gestione degli immobili, può convertire alcuni contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine, al fine di intervenire positivamente sul tasso di rotazione dei beneficiari, garantendo un adeguato e non procrastinabile ricambio delle famiglie in stato di bisogno nel sistema regionale ERP, ai sensi della citata legge regionale. La durata del contratto di locazione è stabilita in cinque anni e lo stesso è rinnovato ad ogni scadenza, per uguale periodo se i requisiti per l'assegnazione permangono, con il limite di ISEE-ERP vigente in tale data, sempre che non si siano verificate le cause d'annullamento o di decadenza dell'assegnazione.



7

Il Piano

7.



326fd256



7.1. Scopi ed obiettivi del Piano Strategico Regionale

Il Piano Strategico regionale per le politiche per la casa, intende fornire tutti gli strumenti necessari per una corretta valutazione e programmazione degli interventi, fondati sull'obiettivo della riqualificazione e dell'efficientamento energetico, in attuazione al lungimirante principio veneto del consumo di suolo pari a zero, nonché dei parametri europei che prevedono sistematici interventi strutturali sugli edifici esistenti a favore del clima mondiale. Il raggiungimento di questi obiettivi si basa sulla definizione specifica delle azioni del Piano, riguardanti le strategie per la ristrutturazione degli alloggi esistenti, per l'acquisto di immobili da parte delle ATER, nonché i piani di vendita degli alloggi in relazione a specifici parametri e lo sviluppo del "social housing", che possa includere varie funzioni integrative all'abitare, come l'accoglienza, gli spazi ad uso collettivo degli abitanti, azioni e iniziative socio culturali. Il Piano Strategico dovrebbe essere considerato come uno strumento per attuare interventi nel tempo in modo dinamico, anche adeguando e aggiornando periodicamente le azioni a carattere strategico, in funzione dell'evoluzione dei bisogni del territorio e della comunità locale ed in particolare dei soggetti con oggettive difficoltà socio economiche.

7.2. La necessità di ridefinire i costi per l'edilizia residenziale pubblica

La Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 4 lett. g) attribuisce alle Regioni la competenza a definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n) dell'art. 3, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. La Regione del Veneto, con DGR n. 897 del 12 aprile 2002, ha provveduto a determinare i costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata. Nel corso del tempo la normativa ambientale si è evoluta parificando sempre di più i requisiti edilizi minimi fra edilizia residenziale pubblica e privata. In particolare, grande impatto, ha avuto l'obbligo sancito dall'art. 5 del D.L. 63/2013, convertito in Legge n. 90 del 3 agosto 2013, secondo il quale dal 1° gennaio 2021, in tutta Italia, è obbligatorio progettare edifici, pubblici e privati, a consumo quasi zero. La norma, che si riferisce sia alle nuove costruzioni che alle ristrutturazioni rilevanti, comporta che gli edifici ERP siano "ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del presente decreto, che rispetta i requisiti definiti al decreto di cui all'articolo 4, comma 1 (ovvero il D.M. 26/06/2015, cd. "Requisiti Minimi"). Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema".



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

Rispetto al precedente Piano Strategico, i parametri relativi ai costi massimi ammissibili in ambito ERP attualmente risultano non coerenti con la situazione reale. In particolare, a seguito di una serie di fattori economici legati all'incremento degli interventi stimolati dalle favorevoli detrazioni fiscali sugli immobili, nonché all'incremento dei prezzi dei materiali legati agli aumenti dei costi energetici, hanno di fatto modificato i parametri di riferimento sia per le nuove costruzioni che per la ristrutturazione.

Vi è pertanto la necessità di definire per ogni tipologia di intervento, sia di nuova costruzione che di ristrutturazione, i costi medi e quelli massimi in relazione a diversi parametri oltre a quello principale del costo al mq. Si tratta di fornire strumenti dinamici che tengano conto dell'evoluzione del mercato dei prezzi, per consentire interventi calibrati e mirati in relazione alle condizioni del mercato. I parametri devono tener conto della tipologia degli interventi da eseguire, in relazione al contesto nel quale verranno attuati, alle caratteristiche architettoniche dell'immobile e agli eventuali vincoli paesaggistici e più in generale di carattere ambientale. Pertanto gli elementi per le maggiorazioni e per le diminuzioni dei costi sono ovviamente differenziati per le varie tipologie di intervento, anche se talune indicazioni valgono per tutte le tipologie.

Fornire elementi dinamici di valutazione e ponderazione risulta fondamentale non solo per la realizzazione degli interventi ad esempio di ristrutturazione, ma anche nei casi acquisto o vendita degli immobili, basandosi su dati in continuo aggiornamento reperibili attraverso i siti istituzionali (esempio ISTAT o dell'Agenzia delle Entrate), oppure effettuando indagini di mercato o riferendosi ai valori medi ponderati in funzione dell'inflazione accertata per i settori di riferimento. Per l'attuazione delle strategie di piano è necessario fornire parametri reali affinché questi siano efficaci e di supporto alle varie tipologie di intervento.

La predisposizione di un quadro economico complessivo dell'intervento, sia per le nuove costruzioni, che per gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria, consentirà una sintesi economica utile alla valutazione; sarà pertanto necessario considerare all'interno di questo quadro, anche altre importanti voci di intervento riguardanti ad esempio le indagini ambientali, gli aspetti tecnico professionali, nonché gli oneri richiesti dagli enti locali e le imposte. Al fine di rendere ulteriormente efficace questo contesto economico, è auspicabile allegare una scheda di sintesi dell'intervento, che riporti le principali informazioni di merito, comprendendo lo stato di fatto, di progetto e quale sia l'obiettivo principale dell'azione di progetto. L'unione fra la scheda di progetto ed il quadro economico fornirà gli elementi determinanti per una corretta informazione che potrebbe risultare funzionale alla partecipazione della collettività alle iniziative legate all'edilizia residenziale pubblica.



7.3. Le strategie di incremento del patrimonio abitativo da parte delle ATER

Le Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale attuano gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, sovvenzionata e agevolata, mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici. Di seguito vengono approfondite queste tre diverse modalità di attuazione, in particolare:

1. Edilizia convenzionata si intende quella caratterizzata da una convenzione con la quale il Comune attribuisce a un privato dei vantaggi a fronte dell'obbligo di realizzare alloggi con determinate caratteristiche e destinati a essere ceduti o affittati a prezzi prestabiliti a soggetti a basso reddito. Attraverso piani di edilizia convenzionata il Comune procede a individuare le aree in cui devono essere realizzati gli interventi, assoggettandole a esproprio. Con la convenzione vengono poi definiti diversi aspetti, quali il corrispettivo da pagare al Comune per il trasferimento dell'area al soggetto costruttore, le caratteristiche costruttive dell'edificio, il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione, i termini di inizio e fine lavori, il prezzo di vendita e di locazione degli alloggi. Il Comune può assegnare al soggetto costruttore la piena proprietà dell'area oppure il solo diritto di superficie, con la conseguenza che il privato acquirente diviene pieno proprietario dell'alloggio ma solo per un periodo di tempo limitato, anche se molto lungo (da 60 a 99 anni). Ci sono poi altre forme di intervento per le quali il Comune, a fronte di risparmi concessi al soggetto costruttore, si limita a determinare i prezzi di vendita e di locazione degli alloggi per una durata di 20-30 anni. È auspicabile che fra i parametri di scelta degli stessi operatori di settore, siano privilegiate le fondazioni e le società cooperative e sociali che offrono servizi e prestazioni per l'edilizia convenzionata, con le dovute garanzie in termini di esecuzione nei tempi previsti dal progetto di investimento, ma anche con adeguata esperienza nella gestione degli immobili una volta locati.
2. Edilizia sovvenzionata riguarda abitazioni costruite o gestite dagli enti locali o da altri enti pubblici, con l'obiettivo di fornire alloggi a canone agevolato per persone o famiglie con particolari necessità economiche. Nell'edilizia sovvenzionata i canoni di affitto sono ridotti, grazie al contributo pubblico che sovvenziona il costo della costruzione e gestione delle abitazioni, i destinatari delle abitazioni sono generalmente famiglie con redditi bassi, che rientrano in determinati criteri stabiliti dalla legge, che usufruiscono degli alloggi tramite l'affitto a lungo termine. In sintesi, l'edilizia sovvenzionata è finalizzata a dare in locazione abitazioni a canone ridotto per sostenere le categorie più deboli.
3. Edilizia agevolata è infine quella realizzata, anche da Cooperative edilizie, con un contributo



finanziario messo a disposizione dallo stato o dalle regioni. A volte si tratta di contributi a fondo perduto, altre volte di contributi al pagamento degli interessi dovuti per il mutuo. Può comprendere sia la costruzione di nuovi alloggi che l'acquisto di immobili già edificati.

Sempre con l'obiettivo di accrescere il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, l'attuale Legge regionale 39/2017, già in precedenza richiamata, stabilisce al punto d) del comma 1 dell'art.37, che le somme riscosse per i canoni di locazione degli alloggi possono essere impiegate per il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica. Pertanto, così come avvenuto nel precedente piano strategico, la Regione Veneto può promuovere la realizzazione di Programmi di edilizia residenziale pubblica, con l'ausilio della ATER e degli eventuali loro fondi da aggiungere a quelli regionali.

La realizzazione delle nuove costruzioni può essere attuata anche coinvolgendo i Comuni, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n.457 "Norme per l'edilizia residenziale"; in particolare i Comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale, che determina quali sono queste zone, fissando i parametri di attuazione. I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento. Detti piani di recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprietari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dalle ATER, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi. Gli interventi consentiti, in relazione all'obiettivo di aumentare il patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, sono quelli di ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, ovvero quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono invece quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, o cedute in



proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata. Le imprese di costruzione e i loro consorzi possono effettuare l'alienazione degli alloggi costruiti sulle aree assegnate trasferendo all'avente causa gli obblighi originari.

7.4. L'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

In base alla Legge Regionale 39/2017, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienabili previa autorizzazione della Giunta regionale. Il prezzo di vendita agli assegnatari degli alloggi è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato dal comune o dall'ATER sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20 per cento. Qualora gli alloggi siano stati acquisiti gratuitamente dai comuni o dalle ATER, il prezzo di vendita è determinato ai sensi della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nei casi in cui il comune o l'ATER abbiano verificato la non conformità dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente abbia espressamente dichiarato nell'atto di acquisto di rinunciare alla garanzia del venditore. Nella vendita degli alloggi occupati hanno titolo all'acquisto soltanto l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare, i quali conducono l'alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e risultano in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario. Gli alloggi non possono essere alienati prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo i casi di incremento del nucleo familiare di almeno due unità ovvero di trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di cinquanta chilometri da quello di ubicazione dell'immobile. L'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.

In attuazione del comma 7 dell'art. 48 della L.R. n. 39/2017, con il Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018, al capo V, articolo 25, sono state definite le procedure per l'alienazione degli alloggi di ERP. In particolare, il comma 3 dell'art. 25 del Regolamento sopra citato prevede che, nell'individuazione del patrimonio alienabile, gli Enti proprietari tengano conto dei seguenti criteri:

1. alloggi in immobili già parzialmente alienati;
2. alloggi vetusti per i quali siano necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero o comunque con priorità per gli alloggi la cui costruzione sia stata ultimata da 25 anni;
3. alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento



Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto 2024 - 2029

al tessuto socio-economico del territorio;

4. alloggi in immobili situati in località ove la gestione dell'Ente risulta particolarmente complessa e/o onerosa.

Come previsto al comma 4 dell'art. 25 del Regolamento regionale, non possono essere inclusi nel Piano di vendita alloggi che siano stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio. Inoltre gli alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico possono essere venduti in presenza di particolari situazioni adeguatamente motivate. L'alienazione è funzionale alla creazione di fondi utili per raggiungere gli obiettivi fissati.

La vendita di patrimonio pubblico va calibrata a seconda dei contesti provinciali, rilevato il mutato contesto socio economico analizzato, limitando il più possibile le vendite del patrimonio pubblico. Sarà necessario definire parametri più flessibili per i piani straordinari di vendita degli immobili, anche in relazione al recente Decreto 28 settembre 2020 n.151 "Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata".

7.5. Il social Housing quale strumento di ripartenza sociale

Il termine "housing sociale" entrato comunemente nel linguaggio italiano per designare una edilizia residenziale non pubblica ma a prezzi e canoni calmierati, ha delle caratteristiche specifiche che lo distinguono da altri modelli Europei. La dicitura Italiana viene mutuato dall'inglese social housing che si riferisce a varie forme abitative che hanno come caratteristica saliente quella di essere rivolti a soggetti svantaggiati, tramite affitto o aiuto al pagamento di affitti per alloggi costruiti, ristrutturati e gestiti da enti pubblici, da privati non-profit o a profitto limitato. Come riportato in precedenza, il Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 definisce «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Finora i programmi sviluppati a livello nazionale di social housing hanno promosso principalmente progetti di abitare che mirano a realizzare una coesione urbana e sociale, costruendo sinergie tra alloggio, servizi a comunitari, mutualismo e spazio pubblico assimilabili a tre tipologie di interventi:

- edilizia a scala di distretto e quartiere con alloggio prevalentemente in affitto e in vendita convenzionata a soggetti vulnerabili (ad esempio giovani coppie, famiglie numerose o monoparentali, immigrati regolari);
- edilizia universitaria e temporanea, con posti letto e servizi agli studenti fuori sede, o altri soggetti



con esigenze abitative limitata nel tempo;

- strutture socio-sanitarie e residenze protette per gli anziani autosufficienti e non.

Tra le variabili si contano le diverse tipologie edilizie, le forme di finanziamento, le modalità di gestione, gli accordi multi attoriali, i ruoli delle figure coinvolte (costruttore, acquirente, affittuario, ente pubblico), le geometrie di governance pubblico/privato, le legislazioni e normative locali, e ancora, le localizzazioni, il regime dei suoli, il costo delle realizzazioni, il costo degli affitti proporzionale ai salari, l'accessibilità di fasce di utenza, le tipologie e durata dei contratti etc. In un questo scenario poliedrico e in dinamico divenire la selezione di casi studio per il report non può che essere una cernita limitata di combinazioni tra le variabili citate, che guarda a progetti definiti di "Housing Sociale", dove l'ente pubblico ha un ruolo fondamentale nella realizzazione della progettualità. Per poter rispondere ai nuovi bisogni sociali è necessaria la coesione fra il pubblico ed il privato.

Si riporta un esempio virtuoso di una recente ristrutturazione a Trieste del complesso "ex fabbrica Saul Sadoch", che riguarda la riconversione di un edificio industriale in residenziale, per complessive 83 unità immobiliari, la maggior parte delle quali destinate ad Housing Sociale. L'opificio fu costruito a fine anni '50 ed oggi rappresenta una testimonianza di considerevole valore storico per la città di Trieste. Il progetto ha avuto come obiettivo la realizzazione di un intervento rispettoso della memoria storica del fabbricato, per poterlo trasformare in una struttura residenziale contemporanea. Il progetto di riconversione dell' "ex fabbrica Sadoch" ha consentito la realizzazione di complessivi 83 alloggi, di cui 71 destinati alla locazione a canone convenzionato, mentre i rimanenti 12 al libero mercato, consentendo al progetto di essere economicamente sostenibile.

Con le nuove leggi nazionali l'alloggio sociale fa "promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati", mentre in precedenza gli investimenti finanziari erano limitati al settore delle opere pubbliche (project financing). Con il Piano Nazionale di edilizia abitativa del D.P.C.M. 16 luglio 2009 il finanziamento per l'Housing Sociale appoggia sulla costituzione di un "sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari" ("SIF") per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione" (art. 1 D.P.C.M. 16 luglio 2009). I fondi immobiliari sono uno strumento finanziario con una durata minima di dieci anni, fino ad un massimo di trenta, che consente all'investitore di trasformare investimenti immobiliari in quote di attività finanziarie, generando liquidità senza dover acquisire e dismettere un immobile.

Il Piano strategico regionale favorisce lo sviluppo di queste diverse forme di attuazione del Housing sociale, con lo scopo della ripartenza sociale e del ritorno agli investimenti di settore. Il



patrimonio immobiliare è sottoposto a valorizzazione nel mercato finanziario, in modo di garantire agli investitori un dato rendimento in un tempo definito, che permetta ai soci il diritto al rimborso e ai maturati proventi delle quote investite inizialmente. Pertanto gli interventi di edilizia privata sociale possono essere messi in opera sul territorio mediante lo sviluppo di fondi locali che partecipano al fondo nazionale, ovvero in un sistema di investimenti finanziario (SIF) che ha permesso la conversione del patrimonio abitativo in un investimento finanziario. Sono necessari adeguati strumenti operativi anche per attuare quanto previsto dal PNRR per la Missione Inclusione e coesione (M5) - Investimento 1.3 Housing temporaneo e stazioni di posta, che si pone l'obiettivo di aiutare le persone senza dimora ad accedere ad una sistemazione temporanea,

- in appartamenti per piccoli gruppi o famiglie, offrendo servizi integrati volti a promuovere l'autonomia e l'integrazione sociale. L'investimento si articola in due categorie di interventi:
- Housing temporaneo, in cui i Comuni, singoli o in associazione, metteranno a disposizione appartamenti per singoli, piccoli gruppi o famiglie fino a 24 mesi e attiveranno progetti personalizzati per singola persona/famiglia.
- Stazioni di posta, che offriranno, oltre a un'accoglienza notturna limitata, ulteriori servizi fra i quali servizi sanitari, ristorazione, orientamento al lavoro e distribuzione di beni alimentari.

Sempre nel PNRR è presente un'altra importante azione di Rigenerazione urbana ed housing sociale. L'investimento è finalizzato a fornire ai Comuni (con popolazione superiore ai 15.000 abitanti) contributi per investimenti nella rigenerazione urbana e può riguardare diverse tipologie di azione, quali: manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti di pubblico interesse, compresa la demolizione di opere abusive eseguite da privati in assenza o totale difformità dal permesso di costruzione e la sistemazione delle aree di pertinenza; miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo di servizi sociali e culturali, educativi e didattici, o alla promozione di attività culturali e sportive; interventi per la mobilità sostenibile.

Sulla scorta di specifici approfondimenti realizzati con la collaborazione di esperti del settore urbanistica del Veneto, emerge quale punto fondamentale delle esperienze di Housing Sociale il comune approccio integrato di politiche ambientali, sociali e finanziarie per un abitare di mutuo appoggio tra gli abitanti. Per raggiungere questo scopo l'Housing Sociale si dota di una nuova figura professionale quella del "Gestore Sociale". Il gestore ha competenze capaci di integrare la dimensione tecnica, amministrativa, finanziaria, sociale e sostenibile del progetto di abitare. È auspicabile che al Gestore Sociale sia affidata la promozione e la realizzazione della sostenibilità sociale del progetto,



soprattutto nei termini fiduciari. Il Gestore Sociale deve cioè essere in grado di mediare i livelli di affidabilità fra gli attori coinvolti ed è soprattutto nella mediazione fra gli attori formali e gli abitanti che tale compito si rivela di cruciale rilevanza. Nel rispondere a bisogni abitativi di gruppi di popolazione con estrazione sociale e aspettative diverse, il Gestore Sociale deve contemplare, permettere e favorire lo sviluppo di una cultura abitativa volta a valorizzare un intervento edilizio sia sul piano del mercato che sul quello urbano.

7.6. Strategie per la rigenerazione dell'edilizia residenziale pubblica

L'evoluzione delle problematiche in ambito urbano e la modifica delle competenze sulla gestione del territorio hanno portato il settore dell'edilizia residenziale pubblica a soddisfare nuove esigenze programmatiche e, al contempo, a promuovere nuove forme di partecipazione finanziaria. Le misure volte a fronteggiare l'emergenza abitativa soprattutto nelle grandi aree metropolitane, tramite l'avvio di alcuni programmi per l'edilizia abitativa nuova e di recupero manutentivo ovvero perseguire una direttiva volta alla ristrutturazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico, con l'adozione di strumenti fiscali, finanziari e creditizi per l'accesso al credito o alla detrazione anche per il soggetto attuatore.

È necessario che vengano studiate nuove forme per incrementare le maggiori agevolazioni alle locazioni ed un maggior sostegno all'accesso agli alloggi residenziali per i soggetti appartenenti alle fasce di reddito più basse, in modo da conseguire il supporto per il pagamento dei canoni di locazione.

Si individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica e alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo. Per il conseguimento di queste finalità, nonché per realizzare l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, vengono individuati una serie di obiettivi, riportando quelli pertinenti al piano strategico per le politiche della casa:

- favorire il riuso edilizio di aree urbanizzate e di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di complessi edilizi e di edifici pubblici o privati, in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare, incentivandone la riqualificazione fisico-funzionale, la sostenibilità ambientale, la sostituzione e il miglioramento del decoro urbano e architettonico complessivo;
- privilegiare interventi di densificazione urbana per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo



- scopo di perseguire il «saldo zero» del consumo di suolo;
- elevare la qualità della vita, nei centri storici e nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie spazi dedicati al coworking e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero,
- per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
- tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche dalle distorsioni causate dalla pressione turistica, dall'abbandono o dai fenomeni di esclusione causati da processi di repentina ricomposizione sociale;
- favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;
- favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;
- attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana.

L'Italia si distingue tra i Paesi europei più sviluppati per una spesa sociale destinata alla casa tra le più basse d'Europa e per una delle più basse quote di edilizia pubblica nonché per una minore dimensione del patrimonio in affitto privato, pilastro dell'offerta in molti Paesi. Il problema abitativo risulta, quindi, un bisogno in gran parte insoddisfatto per una quota crescente di popolazione, un diritto la cui esigibilità riguarda una platea sempre più ampia.

7.7. Progetto sicuro, verde e sociale definito nel PNRR

Nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sono state individuate misure specifiche riferite all'edilizia residenziale pubblica. Per esempio il progetto "Sicuro, verde e sociale" che, intervenendo sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza sismica oltre che la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici. Le azioni proposte sono:

- messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico ed interventi di efficientamento energetico;
- interventi di manutenzione e ristrutturazione di unità immobiliari sfitte ai fini della tempestiva messa in disponibilità degli assegnatari;
- demolizione e ricostruzione di quegli edifici per i quali le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria risultano economicamente onerose e non assicurano un valore aggiunto ai fini della



- qualità del costruito;
- progettazione e realizzazione di opere di efficientamento che, unitamente agli interventi di demolizione e ricostruzione, consentano la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico vicino allo zero (nZEB);
 - incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica effettivamente disponibile attraverso l'acquisto di immobili che potranno essere utilizzati anche al fine di uno spostamento temporaneo degli assegnatari in attesa dell'esecuzione degli interventi sugli alloggi abitati. Allo scopo è, altresì, prevista la possibilità trasformare il patrimonio esistente, anche frazionando o accorpando le unità immobiliari esistenti;
 - realizzazione di specifici piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche in complessi residenziali realizzati in epoche in cui il tema dell'accessibilità non era contemplato. Viene altresì prevista la rimozione manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo;
 - realizzazione di interventi di miglioramento e adeguamento normativo della dotazione impiantistica delle parti comuni;
 - riqualificazione o implementazione di aree scoperte comuni adibite a funzioni di socialità (aree verdi, cortili, aree gioco, etc.).

Viene costituito un Programma di Edilizia Residenziale Pubblica con lo scopo di creare abitazioni più sicure, più efficienti dal punto di vista energetico e meno inquinanti. È un programma che si rivolge all'edilizia residenziale pubblica perché cerca di rispondere alle necessità alloggiative della popolazione più svantaggiata e discriminata dal mercato immobiliare diventando pertanto un programma energetico-ambientale e sociale. Il programma ha lo scopo di snellire l'attività procedurale e di introdurre un'innovazione nel comportamento sismico con tecnologie innovative per adottare metodi e modelli nuovi da estendere al maggior numero di strutture immobiliari. Per analogia il patrimonio immobiliare ERP è obsoleto anche dal punto di vista dell'efficientamento energetico: emissioni inquinanti anche sui costi a carico di amministrazioni e utenti ne sono l'esempio. Il programma inoltre cerca di superare anche la difficoltà, se non l'impossibilità di persone e famiglie di avere beni e servizi energetici di base con chiare ricadute sul benessere e l'inclusione sociale. Si cerca quindi di superare la povertà energetica derivante da redditi bassi, spesa per l'energia alta, poca efficienza energetica delle abitazioni e tecnologia superata. Gli effetti della povertà energetica ricadono anche su altri aspetti della vita di ogni giorno, soprattutto sulla salute. Assieme alle misure di sostegno al reddito delle persone e delle famiglie, lo strumento maggiormente efficace per contrastare la povertà energetica diffusa sono le misure per potenziare il rendimento energetico dell'edificato e



l'efficienza energetica delle abitazioni di cui tratta il progetto. Abitazioni più sane e più moderne dal punto di vista energetico permettono di ridurre le bollette elettriche e migliorare la sicurezza energetica delle famiglie. Come ulteriore effetto della riqualificazione energetica sarebbe la riduzione della morosità sui canoni per il consumo di energia elettrica e gas che rappresenta uno degli elementi di maggior criticità per una corretta gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Dal punto di vista della resilienza sociale, il disagio economico abitativo di un nucleo familiare si manifesta in un'incidenza del canone di locazione sul reddito familiare superiore al 30%. Secondo i dati nazionali, solo il 14,5% degli affittuari totali vive in alloggi pubblici. Secondo Federcasa, l'edilizia residenziale pubblica risponde solamente a un terzo della reale domanda italiana. Inoltre, dell'intero patrimonio il 6% è sfitto, mentre il 6,4% risulta occupato abusivamente. Il Programma risulta essere coerente con le indicazioni dell'Unione Europea, a partire dai piani in preparazione nell'ambito del cosiddetto Green Deal europeo, che ha come scopo sostanziale la ristrutturazione sostenibile del patrimonio immobiliare esistente. L'obiettivo generale del Programma è il miglioramento sismico, l'efficientamento energetico e ambientale e quindi la riduzione dell'inequità sociale con interventi sull'edilizia residenziale pubblica e sociale. Complessivamente si stima di intervenire su almeno un decimo del patrimonio edilizio pubblico esistente. L'individuazione dei complessi residenziali su cui intervenire avverrà mediante confronti con le Regioni, gli enti locali e gli enti di gestione degli immobili. Il Programma presuppone l'adozione di riforme profonde delle attuali modalità dell'intervento pubblico nel settore, per garantire al tempo stesso una significativa efficacia realizzativa delle risorse del PNRR in un nuovo assetto della governance a livello nazionale. Risulta necessario ridefinire i tipi di interventi accettabili dall'attuale normativa nazionale per determinare le specifiche misure da attuare in ogni edificio.

La gestione degli interventi attuali destinati ad alloggi di proprietà pubblica non occupati (sfitti o non ancora assegnati) per i quali sono previsti i fondi del PNRR, ha evidenziato una criticità nella difficoltà di intervenire in quegli alloggi che, pur bisognosi di urgenti interventi di manutenzione, risultano occupati e abitati. La questione ha comportato rallentamenti nell'utilizzo delle risorse assegnate rivestendo anche un carattere sociale in quanto l'utenza spesso non è disponibile a lasciare l'alloggio occupato a fronte di una tempistica esecutiva caratterizzata da fattori di incertezza operativa. Inoltre, tale modalità di intervento non consente di provvedere ad una più ampia riqualificazione dell'intero organismo edilizio, parzializzando e non risolvendo gli interventi riguardanti l'efficientamento energetico e il miglioramento strutturale in genere.

Per questo risulta necessario aggiungere nuove linee di intervento attraverso il riutilizzo e la riconversione a edilizia residenziale pubblica di immobili pubblici e privati in disuso, sfitti o



abbandonati e la acquisizione di alloggi, inizialmente destinati allo spostamento degli assegnatari di alloggi da riqualificare. L'acquisto di alloggi e immobili consentirà di incrementare il patrimonio residenziale pubblico, che nel nostro Paese è sottodimensionato rispetto ai valori medi europei e, contemporaneamente, di avere a disposizione abitazioni che consentiranno la sistemazione degli assegnatari, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori di recupero, ristrutturazione e riqualificazione energetica, sismica, spaziale e tipologico-funzionale.

Per quanto riguarda gli interventi di miglioramento sismico, avere abitazioni sicure significa proteggere l'incolumità o salvare i patrimoni di chi le abita e rendere le operazioni di gestione di eventuali emergenze sismiche più efficaci, meno traumatiche per le persone, meno costose.

Il Programma pertanto si pone l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la resilienza e la sicurezza sismica, nonché la condizione sociale nei tessuti residenziali pubblici grazie alle seguenti azioni:

- a) miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio. In parallelo alla riqualificazione energetica si avrebbero effetti e vantaggi diretti anche sulla capacità di spesa e di risparmio da parte delle famiglie. La scarsa efficienza degli involucri e degli impianti in molti organismi edilizi ha portato nel corso degli anni a ad una spesa per i consumi che eccede di molto il canone di affitto. La riduzione dei costi dei consumi avrebbe effetti sociali sul miglioramento della condizione economica delle famiglie;
- b) razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. La possibilità trasformare il patrimonio esistente, anche frazionando o accorpando le unità immobiliari, consente di porre rimedio alle distorsioni distributive che si sono registrate nel corso degli anni. Strutture familiari e caratteristiche dei nuclei assegnatari sono infatti cambiate con il tempo senza che vi fosse in numerosi casi un adeguamento dei tagli degli alloggi alle mutazioni dei nuclei familiari;
- c) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica effettivamente disponibile, trasformando e/o riconvertendo immobili in disuso e attualmente non utilizzabili si amplia l'offerta di edilizia residenziale pubblica consentendo l'accesso di nuove famiglie in attesa dell'assegnazione dell'alloggio.

7.8. Indirizzi per l'aggiornamento della Legge Regionale 39/2017

7.8.1. Emergenza abitativa: un concetto in evoluzione

L'impianto delle precedenti leggi regionali riguardanti l'edilizia residenziale pubblica (LR 19/1990 e 10/1996) faceva sì che oltre l'80% degli alloggi fosse assegnato ad una fascia di popolazione a reddito medio basso, ma comunque in grado di sostenere affitti mensili nell'ordine degli attuali 150-



200 euro e spese condominiali di importo simile.

Il sistema si basava sul presupposto che a fronte del beneficio della casa pubblica l'inquilino fosse in grado di sostenere il canone. L'utenza storica degli alloggi popolari era molto simile a quella che oggi rientrerebbe nel concetto di social housing e consentiva di mantenere in positivo i bilanci delle Ater e di accantonare risorse per interventi di manutenzione. Inoltre, essendo legata all'alloggio da contratti di lunga durata, tendeva a prendersi cura dell'abitazione e degli spazi comuni, facendosi carico autonomamente di una parte delle piccole manutenzioni. Quando l'alloggio veniva rilasciato, era generalmente in buone condizioni ed era possibile rilocallo immediatamente, o previa esecuzione di interventi minimali. Alla fascia di popolazione a reddito basso o nullo era riservata un'aliquota di alloggi non superiore al 15%, che i comuni potevano destinare a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa. Il concetto di "emergenza abitativa" della LR 19/1990 era piuttosto ampio, e, anche in questo caso, si riferiva solo in parte ad una condizione di disagio economico: rientravano in questa fattispecie le famiglie sfrattate o sgomberate da unità abitative da recuperare, i profughi, i componenti delle forze armate, gli emigrati e gli immigrati extracomunitari. Con la LR 10/1996 a queste sistemazioni provvisorie fu posta una durata massima di 2 anni.

Molto più importante è stata la riforma dei punteggi per le nuove assegnazioni e l'imposizione di limiti massimi di reddito per la permanenza nell'alloggio popolare da parte di inquilini storici, sulla base del principio che non è giusto assegnare una casa pubblica a chi può permettersi un affitto nel mercato privato. Da un lato, quindi, numerosi alloggi sono stati lasciati liberi dagli occupanti a reddito più alto, dall'altro le nuove assegnazioni hanno privilegiato l'accesso di inquilini a reddito basso o nullo. Sotto il profilo della gestione dell'emergenza abitativa, negli ultimi anni sono emersi due ordini di problematiche: da un lato i casi di singoli e nuclei familiari interessati dalla fattispecie sono aumentati in maniera considerevole, con dinamiche diverse da territorio a territorio, ma comunque imprevedibili; dall'altro in molti casi il periodo di affitto di un anno (prorogabile per un secondo anno) non si è rivelato sufficiente per il superamento della fase emergenziale.

Va quindi considerata l'opportunità di individuare strumenti normativi ulteriori e maggiormente confacenti alle mutate esigenze del territorio veneto.

7.8.2. Alloggi ERP e convenzioni sociali

Nel 2012, con una modifica della LR 10/1996 (legge regionale 6 aprile 2012, n. 13), è stata introdotta per la prima volta la possibilità di utilizzare gli alloggi ERP al fine di dare risposta a situazioni di disagio economico e sociale gravi, creando un'apposita riserva, nella misura massima del 2% degli alloggi disponibili, per categorie di soggetti interessati da progetti socio-assistenziali, sulla base di



accordi di programma da stipulare con i comuni interessati.

La legge regionale 39/2017 ha mantenuto questo impianto e lo ha ampliato, introducendo (art. 45) la possibilità per i comuni di emanare bandi speciali per la sistemazione di nuclei familiari che hanno gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare specifiche categorie sociali.

Da ultimo, la legge regionale 27 luglio 2023, n. 16 ha apportato un'ulteriore correzione all'art. 46, per consentire anche ai comuni con una minore dotazione di alloggi di usufruire della possibilità di attivare accordi di programma. In tutti i casi in cui la dotazione di alloggi annualmente disponibili sia inferiore a 100, i comuni possono richiedere alla Regione del Veneto la sottoscrizione di un apposito accordo fino al limite di n. 2 alloggi.

Negli ultimi anni molte amministrazioni comunali hanno registrato l'aumento della percentuale di situazioni di fragilità economica, psicologica e sociale fra coloro che risultavano vincitori dei bandi per l'assegnazione di alloggi. È pertanto emersa sempre di più l'importanza dei percorsi di accompagnamento all'abitare, secondo progetti sociali non standardizzati, ma tarati sulle specifiche e peculiari caratteristiche dei soggetti coinvolti. Si tratta di un'attività che da un lato può già vantare alcune best practice interessanti e funzionali, dall'altro pone agli operatori del settore sfide e problematiche in continua evoluzione. Nella maggior parte dei casi di fragilità, si è ormai capito che l'assegnazione di una casa pubblica senza un percorso di accompagnamento può rivelarsi poco o per nulla produttiva. Anche sotto il profilo della gestione edilizia ed economica degli alloggi, un uso scorretto degli stessi da parte degli inquilini si traduce in un aggravio economico in termini manutentivi, durante la permanenza degli ospiti, e in termini di riatto o ripristino dopo il rilascio. Va valutata positivamente la possibilità per le Ater e i comuni di usufruire dei servizi di mediazione e di interazione con gli utenti dei soggetti del terzo settore che intervengono negli accordi di programma o nelle convenzioni sociali successive, sottoscritte dal soggetto gestore. Attraverso queste convenzioni è possibile attivare dei percorsi di co-housing che favoriscono lo sviluppo progressivo e comunitario delle capacità di gestione degli spazi abitativi da parte di soggetti che non hanno o hanno perso questa abilità. Si può monitorare con maggiore frequenza o in orari di chiusura degli uffici pubblici, l'utilizzo degli alloggi, intervenendo tempestivamente con un supporto educativo su pratiche non corrette o dannose; si possono impostare percorsi personalizzati di progressiva riacquisizione dell'autonomia finanziaria da parte dei soggetti fragili e si può incoraggiare il superamento della situazione emergenziale senza dover tener conto dei limiti temporali (1 anno prorogabile di un altro) previsti dall'art. 44 della legge regionale 39/2017. Lo strumento dell'accordo di programma presenta indubbie caratteristiche positive anche nell'ottica della ricerca di soluzioni allo spopolamento di talune aree urbane o montane, afflitte negli ultimi anni da crescenti fenomeni di emigrazione verso località meno



care o dotate di maggiori servizi. Ciò consentirebbe infatti di preservare il tessuto sociale di quartieri o singole borgate attraverso progetti sociali rivolti anche a persone non necessariamente versanti in situazioni di difficoltà economica, così come esplicitamente già previsto dal comma 2 dell'art. 46.

Vanno poi considerate le opportunità che lo strumento offre al fine di includere fra i beneficiari di alloggi ERP anche particolari categorie di persone che, pur avendo un reddito inferiore a quello massimo per l'accesso alle case popolari e che si trovano in difficoltà a pagare l'affitto nel settore privato, non ottengono mai posizioni utili nelle graduatorie ERP. A titolo puramente esemplificativo potrebbero rientrare in questo ambito progettualità che prevedessero l'abitazione nello stesso stabile di esponenti delle forze dell'ordine e di soggetti o nuclei familiari vittima di violenza domestica. È quindi auspicabile che il sistema degli accordi di programma, nei termini già previsti dall'art. 46 della legge regionale 39/2017, possa essere potenziato con ulteriori correzioni normative.

La pronuncia della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art.25, comma 2, lettera a) della LR 39/2017 "Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica", nel dettaglio residenza anagrafica nel Veneto da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, fermo restando che il richiedente deve essere, comunque, residente nel Veneto alla data di scadenza del bando di concorso, determina la necessità di definire nuovi requisiti, basati anche sullo stato lavorativo del nucleo familiare e sulla corretta gestione degli alloggi posseduti in precedenza, sia sotto il profilo economico che dell'utilizzo.

7.8.3. Gli Ambiti Territoriali Sociali quali strumenti operativi per la gestione dei soggetti che utilizzano gli alloggi pubblici

La Legge Regionale 4 aprile 2024 n.9 ha definito importanti strumenti operativi relativi all'assetto organizzativo e pianificatorio degli interventi e dei servizi sociali. In particolare, come riportato all'art. 1, la Regione del Veneto, in attuazione a quanto previsto dalla legge 8 novembre 2000, n. 328 "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali" e nel rispetto della normativa vigente, sostiene la centralità, lo sviluppo, il benessere, l'empowerment della persona, della famiglia e della comunità riconoscendo il diritto ad una vita dignitosa attraverso politiche di prevenzione, prossimità, protezione e promozione dei diritti e dei doveri di cittadinanza sociale, assicura l'autonomia individuale, le pari opportunità, la non discriminazione, la coesione sociale, l'eliminazione e la riduzione delle condizioni di disagio e di esclusione, derivanti da inadeguatezza di reddito e condizioni di vulnerabilità e fragilità sociali. Per ottemperare a queste finalità la Regione ed i Comuni associati negli Ambiti Territoriali Sociali (ATS), promuovono il sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali, con il concorso delle istituzioni pubbliche, delle



formazioni sociali, dei singoli cittadini, delle famiglie e degli Enti del Terzo Settore. Il sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali si realizza attraverso la costruzione di processi partecipati e l'integrazione con gli interventi e servizi sanitari, socio-sanitari, educativi, formativi, culturali, delle politiche attive del lavoro, dell'immigrazione, delle politiche abitative e di sicurezza dei cittadini, della mobilità, dell'energia, dell'ambiente, della giustizia e comunque con tutte le materie attinenti alle politiche di welfare per garantire una pianificazione e programmazione più rispondenti al contesto territoriale, nel rispetto dei Livelli Essenziali delle Prestazioni Sociali (LEPS). Secondo la Legge Regionale, sono destinatari degli interventi e dei servizi sociali del sistema integrato, le persone e le famiglie residenti, domiciliate o comunque presenti sul territorio regionale e le comunità presenti sul territorio regionale che esprimono un bisogno sociale o che si trovano in condizioni di fragilità e vulnerabilità sociale. I Comuni, titolari della funzione socio-assistenziale ai sensi della normativa vigente, gestiscono nella forma associata dell'ATS, quale dimensione organizzativa necessaria, le funzioni strategiche di pianificazione, programmazione, progettazione, gestione e valutazione del sistema locale dei servizi sociali. Allo scopo di garantire l'integrazione socio-sanitaria e la gestione unitaria dei servizi, le Aziende ULSS concorrono, attraverso atti di intesa con gli ATS, all'attuazione dei LEPS e degli interventi e dei servizi socio-assistenziali nel rispetto della normativa nazionale e regionale. Le Aziende ULSS svolgono prestazioni sanitarie a rilevanza sociale e le prestazioni sociosanitarie ad elevata integrazione sanitaria secondo quanto previsto dal Piano Attuativo Locale e in coerenza con quanto definito dal Piano di Zona. I Comuni esercitano in forma associata e attraverso un'idonea e stabile organizzazione la funzione socio-assistenziale e in particolare realizzano i LEPS, al fine di garantire modalità uniformi di assistenza sociale tenendo conto delle esigenze dell'integrazione socio-sanitaria.

Questo nuovo quadro normativo, risulta di particolare rilevanza per la gestione delle problematiche generate da particolari situazioni sociali nelle quali spesso si trovano le ATER, che non hanno la competenza in materia sociale. Gli ATS diventano il contesto nel quale sarà sviluppata la gestione associata dei servizi sociali, in un ambito più vasto rispetto a quello del singolo Comune. L'organizzazione dei servizi sociali territoriali quale soluzione in grado di costruire servizi di qualità, coordinati e programmati, con un'ottimizzazione delle risorse, attraverso la pianificazione associata intercomunale in cui tutti i comuni saranno protagonisti e partecipi di una rete virtuosa, che sarà efficiente, efficace ed in grado di fornire il giusto supporto per la criticità sociali del territorio.

Nella nuova Legge Regionale saranno pertanto definiti i termini per una gestione degli aspetti sociali che stanno alla base dell'utilizzo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in coerenza con gli strumenti definiti dall'assetto organizzativo e pianificatorio degli interventi e dei servizi sociali.



