



COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n. **89** del **19 maggio 2022** della **GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: Approvazione di indirizzi, requisiti e criteri di punteggio per l'emanazione di un bando ad evidenza pubblica valido per la locazione degli alloggi del patrimonio comunale siti nell'Isola di Burano, Sant'Erasmus e Murano, esclusi dall'ambito di applicazione della normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica

L'anno 2022 il giorno 19 maggio in seguito a convocazione, la Giunta Comunale si è riunita su piattaforma digitale Cisco-Webex, in videoconferenza.

Presiede il Sindaco Luigi Brugnaro collegato in videoconferenza dalla Sala Smart Control Room - Tronchetto - Venezia.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Silvia Teresa Asteria collegato in videoconferenza dalla Sala Smart Control Room - Tronchetto - Venezia.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti tramite videoconferenza, sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione.

Presenti	Assenti			
X		Luigi	BRUGNARO	Sindaco
X		Andrea	TOMAELO	Vice Sindaco videoconferenza
X		Laura	BESIO	Assessore videoconferenza
	X	Renato	BORASO	Assessore
X		Sebastiano	COSTALONGA	Assessore videoconferenza
X		Massimiliano	DE MARTIN	Assessore videoconferenza
X		Paola	MAR	Assessore videoconferenza
X		Elisabetta	PESCE	Assessore videoconferenza
X		Simone	VENTURINI	Assessore videoconferenza
X		Francesca	ZACCARIOTTO	Assessore videoconferenza
X		Michele	ZUIN	Assessore videoconferenza

10

1

La Giunta approva la proposta di delibera che segue, che reca l'oggetto sopra emarginato, con voti unanimi e ne dichiara l'immediata eseguibilità.

N. 89 - Approvazione di indirizzi, requisiti e criteri di punteggio per l'emanazione di un bando ad evidenza pubblica valido per la locazione degli alloggi del patrimonio comunale siti nell'Isola di Burano, Sant'Erasmo e Murano, esclusi dall'ambito di applicazione della normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'Assessore alla Coesione Sociale e alle Politiche della Residenza;

Premesso che:

- Il Comune di Venezia è da tempo dichiarato "Comune ad alta tensione abitativa" generata, non solo dal gran numero di sfratti in esecuzione nel territorio comunale, ma anche dagli squilibri derivanti dalle dinamiche dei prezzi di locazione degli alloggi;
- il territorio del Comune di Venezia ha una conformazione geografica unica nel suo genere, con notevoli differenze anche in termini di servizi disponibili nelle varie zone della città, come ad esempio la città antica, le isole più limitrofe, le altre isole della laguna e la terraferma;
- La crisi economica, nell'ultimo biennio, acuita dalla recente emergenza legata alla pandemia da Covid-19, ha aggravato, anche a Venezia, il problema dell'impoverimento progressivo delle famiglie; a fronte dell'offerta turistica esistente, si registra una progressiva riduzione dell'offerta di servizi per la residenza che si riflette anche sul mercato immobiliare e sull'accesso all'abitazione, mettendo a rischio, anche per la fascia sociale del cosiddetto "ceto medio", la possibilità di usufruire di uno dei beni primari in grado di garantire la tenuta delle funzioni urbane, a partire dal mantenimento di un'adeguata articolazione della componente socio - demografica;
- La mancanza di unità abitative a canoni accessibili determina, nell'intero territorio comunale veneziano, una peculiare forma di disagio abitativo connessa alla difficoltà di accedere alla casa;
- le famiglie, anche giovani coppie, pur avendo attività lavorativa nel territorio comunale suddiviso nei suoi ambiti, e nella Città Metropolitana, spesso non dispongono di un reddito tale da consentire l'accesso al libero mercato immobiliare e per converso dispongono di un reddito superiore a quello necessario per accedere utilmente alle graduatorie dell'ERP; questi stessi nuclei, si connotano come una vera e propria "categoria sociale" in quanto, anche qualora in possesso dei requisiti per l'accesso all'ERP, spesso non presentano le condizioni di svantaggio sociale atte ad un utile posizionamento nella graduatoria generale, con conseguente rivolgimento al mercato immobiliare della terraferma e concorrendo quindi, in modo graduale e costante, all'impoverimento del tessuto economico-sociale della città;
- oltre al fenomeno dell'impoverimento, va rilevato quello della trasformazione della popolazione dovuto alla combinazione, nel tempo, dei saldi naturali e migratori. La bassa natalità e l'innalzamento dell'età media hanno prodotto una diminuzione dei giovani e conseguente aumento degli anziani, più vistoso in alcune aree; la popolazione residente nelle Isole Veneziane, come nelle altre zone della città, è infatti in continua diminuzione, con un alto rapporto percentuale tra popolazione oltre i 65 anni e la popolazione in età attiva (15-64 anni);
- sono ancora presenti sul territorio importanti realtà produttive con la relativa filiera; tali attività produttive sono inevitabilmente minacciate dal progressivo impoverimento del tessuto economico-produttivo, specialmente connesso alla difficoltà di attrarre o mantenere la residenzialità di lavoratori, anche ad elevata specializzazione, che pertanto tendono a cercare soluzioni abitative nei Comuni limitrofi della Terraferma;
- con sempre maggior frequenza, le famiglie, anche giovani coppie, pur avendo attività lavorativa nel territorio comunale, non dispongono di un reddito tale da consentire l'accesso al relativo mercato immobiliare;

Rilevato che:

- la riserva di alloggi, da destinare in via prioritaria a nuclei familiari giovani, può rappresentare un'importante integrazione alle iniziative in tema di "Social Housing" messe in atto nel corso degli ultimi anni per contrastare lo spopolamento e rivitalizzarne il tessuto socio-economico-culturale;
- Nell'ambito degli interventi di competenza dell'amministrazione Comunale, il Comune di Venezia si è da tempo attivato per una politica volta ad incrementare l'offerta abitativa ed in particolare quella di "social housing" per intercettare proprio quella fascia di domanda rappresentata da coloro che posseggono un reddito troppo basso per accedere al mercato libero e, nello stesso tempo, superiore a quello mediamente previsto per beneficiare dell'ERP. In tal senso sono già stati emanati i seguenti bandi Social Housing, per i quali sono state definite le graduatorie e avviate le assegnazioni degli alloggi:

Bando anno 2018 (Reddito medio basso) n.29 alloggi - Venezia C.S. Isole

Bando giovani anno 2018 (Giovani) per n.28 alloggi - Venezia C.S. Isole

Bando anno 2020 per n. 16 alloggi - Murano

4 Bandi anno 2021 per complessivi n. 66 alloggi - Venezia C.S. e Murano; Giudecca; S. Erasmo; Burano.

- le suddette iniziative hanno costituito un'importante impulso per facilitare l'accesso al mercato della locazione per famiglie e giovani coppie, al fine di salvaguardare e rigenerare un tessuto sociale residenziale vivo e coeso, favorendo il legame al territorio comunale anche per motivi di studio o lavoro;
- nel territorio comunale, rispetto ai precedenti bandi sono rimasti disponibili n. 8 alloggi nell'Isola di Burano, n. 5 alloggi nell'Isola di Sant'Erasmo e n. 1 alloggio nell'Isola di Murano che possono rappresentare un'importante ulteriore sostegno alle sopracitate iniziative messe in campo dall'Amministrazione Comunale negli ultimi anni per affrontare il degrado nel territorio, intendendo così contribuire ulteriormente a modificare positivamente il "mix" sociale e rivitalizzare il tessuto socio-economico-culturale del Centro Storico e Isole;
- a seguito di attenta verifica e ricognizione degli alloggi comunali esclusi dall'ambito di applicazione delle norme dell'edilizia residenziale pubblica, si registra la possibilità di considerare che detti 14 alloggi possano essere locati a regime contrattuale "social housing", fermo restando che il numero degli alloggi potrà comunque essere modificato in aumento o diminuzione in base ad eventuali variazioni delle disponibilità;
- l'emanazione di un Bando specifico per la locazione di alloggi a "social housing" può rappresentare un sostanziale completamento dell'azione politica già messa in atto dal Comune di Venezia, volta a creare i presupposti per limitare lo spopolamento e favorire il reinsediamento delle famiglie nell'area comunale;

Valutato

- necessario impostare le procedure concorsuali sulla base di regole e modalità quanto più snelle ed efficaci, con abbattimento dei tempi di espletamento delle procedure stesse, in modo tale da dare esito sollecito alla domanda di alloggi che perverrà dalla cittadinanza interessata, prevedendo che, a conclusione della raccolta domande e delle procedure istruttorie non sia prevista la procedura dei ricorsi e le graduatorie siano rese definitive con immediatezza;

Ritenuto

per le motivazioni sopra indicate, di esprimere al dirigente competente della Direzione Coesione Sociale, i seguenti indirizzi per l'attivazione, con specifico provvedimento, della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare gli alloggi in social housing ed in particolare:

- Di prevedere la partecipazione dei cittadini in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2022) non superiore ad euro 25.000 (venticinquemila/00);

- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2022) non inferiore ad euro 6.000,00 (seimila/00);
- c) Non titolarità (per ogni componente del nucleo familiare richiedente) di diritti di piena proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il 6% del valore catastale rivalutato complessivo sia superiore al 50% di una pensione minima INPS annua (per l'anno 2021 l'importo è di € 6702,54), ubicato nel territorio nazionale;
- d) Cittadinanza Italiana o di uno stato aderente all'Unione europea, o titolari dello status di rifugiato politico o di protezione sussidiaria, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea purché in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6, del decreto legislativo 25.7.1998, n. 286, come modificato dall'art. 27 della legge 30.7.2002, n. 189: carta di soggiorno o permesso di soggiorno almeno biennale;
- e) Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia pubblica eventualmente assegnato o locato in precedenza a qualsiasi titolo o in qualsiasi forma o sublocato l'alloggio o mutato la condizione d'uso dello stesso;
- f) non essere stati condannati per il reato di "invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del Cod. Pen. nei precedenti cinque anni;

- di prevedere l'attribuzione dei seguenti punteggi ai cittadini che si trovino nelle condizioni di seguito indicate:

- A) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente che svolga attività lavorativa con sede principale od esclusiva nel territorio della Città Metropolitana di Venezia. Punti 10
- B) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nel Comune di Venezia. Punti 2
- C) Sfratto esecutivo per finita locazione o sentenza di separazione con obbligo al rilascio dell'alloggio intimato nei confronti di almeno uno dei richiedenti alla data di pubblicazione del Bando (da comprovare con sentenza di sfratto o di separazione con conseguente obbligo al rilascio dell'alloggio). Punti 2;
- D) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 35. Punti 10; non cumulabili con quelli previsti al successivo punto E)
- E) Nucleo familiare richiedente con tutti i componenti con età inferiore ai 50 anni alla data di pubblicazione del bando punti 5;
- F) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 10 anni e fino a 15 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 5 - non cumulabili con quelli del punto G e H;
- G) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 15 anni fino a 20 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 10 - non cumulabili con con quelli del punto F e H;
- H) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 20 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 15 - non cumulabili con con quelli del punto F e G;
- I) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico Punti 2 per ogni figlio a carico, per un massimo di 6 punti;
- L) ISEE inferiore a € 15.000. Punti 2

- Di prevedere che il canone di locazione sarà determinato sulla base della delibera di Giunta Comunale n. 583/1999 e ss.mm. e ii. con adeguamento del prezzo di locazione mediante riduzione appropriata secondo ambito territoriale, facendo riferimento al prezzo di "canone concordato" come segue:

Isola di Murano - meno 10%;

Burano - meno 20%;

Sant'Erasmo - meno 20%;

Considerato che:

- stante la complessità delle attività di cui ai bandi sopraccitati, nonché di quelli di prossima emanazione entro l'annualità 2022 (social housing terraferma) e, quindi, la necessità di supportare l'operatività del Settore comunale competente, già impegnato nella gestione degli aspetti amministrativi e procedurali dei Bandi attualmente in corso (Bando generale ERP 2019, Bandi social housing Centro Storico - Murano, Giudecca e Burano, Bandi P.I.R.U.E.A. anni 2014 e 2017) e nella predisposizione del

futuro bando ERP;

- nelle more dell'approvazione del nuovo contratto di Servizio con Insula Spa, con delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21/12/2021 è stata confermata, per la durata di sei mesi, la prosecuzione tecnica dell'affidamento ad Insula Spa, con decorrenza dal 1 gennaio 2022, alle condizioni contrattuali attualmente vigenti per i servizi affidati con le delibere di Consiglio Comunale n. 13/2014 e n. 147/2015 e relativo contratto di servizio sottoscritto tra Comune di Venezia ed Insula S.p.A. rep. 18027 del 02/02/2015;

Preso atto che l'art. 3, al punto 3.3., secondo comma, del succitato contratto di servizio, attualmente prorogato come specificato nella delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21/12/2021, stabilisce che *"La Società può, inoltre, eseguire ulteriori attività autorizzate con delibera di Giunta che ne disciplinano anche gli aspetti economici, da comunicare per iscritto con congruo anticipo rispetto all'oggetto della prestazione richiesta, salvo i casi di particolare urgenza."*;

Considerato che, per la gestione dei bandi di assegnazione alloggi attualmente ancora aperti e per i bandi di prossima pubblicazione, si rende necessaria la prosecuzione dello svolgimento da parte di Insula S.p.A. dell'attività amministrativa aggiuntiva di supporto al Settore Risorse Finanziarie e Abitative della Direzione Coesione Sociale per una più celere ed efficiente gestione delle domande ed assegnazione degli alloggi, onde far fronte all'emergenza abitativa in atto;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 21.12.2021, avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2022-2024 e relativi allegati e approvazione del Documento Unico di Programmazione 2022-2024";

Vista l'offerta pervenuta da Insula S.p.A. con prot. 143650 del 22.03.2021 e relazione integrativa pervenuta in data 21.05.2021 P.G. 243396 evidenziante i dettagli dei parametri economici per le suddette ulteriori attività da svolgersi nel 2021, per un importo di € 315.114,00 (o.f.i.), comprensiva dell'IVA al 22% e tenuto conto che, come da relazione agli atti della Direzione competente, tale offerta risulta congrua, sia rispetto al servizio offerto che agli standard quali-quantitativi proposti;

Considerato che il corrispettivo previsto per attività di supporto gestione istruttoria bandi per i primi sei mesi del 2022, in considerazione dell'offerta pervenuta nel 2021, è pari ad € 157.560,00= oneri compresi, e trova copertura al capitolo 31003, articolo 516 "Servizi Amministrativi Gestione alloggi" per l'affidamento a Insula S.p.A. di ulteriori attività a supporto, ai sensi dell'art. 3, punto 3.3., secondo comma, del contratto di servizio citato;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Abitative della Direzione Coesione Sociale e il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, per quanto di competenza;

Richiamati:

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.);
- il D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- il D.Lgs. 27 ottobre 2009, n. 150;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- lo Statuto comunale;

DELIBERA

1) di esprimere al dirigente competente della Direzione Coesione Sociale i seguenti indirizzi per l'emanazione di un Bando di Concorso per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare n. 8 alloggi nell'Isola di Burano, n. 5 alloggi nell'Isola di Sant'Erasmus e n. 1 alloggio nell'Isola di Murano, in possesso dei seguenti requisiti, apportando eventuali modifiche che si rendessero necessarie per il corretto svolgimento dell'attività dell'Amministrazione Comunale, fermo restando che il numero degli alloggi potrà comunque essere modificato in base ad eventuali variazioni delle disponibilità:

- requisiti di partecipazione:

- a) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2022) non superiore ad euro 25.000 (venticinquemila/00);
- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2022) non inferiore ad euro 6.000,00 (seimila/00);
- c) Non titolarità (per ogni componente del nucleo familiare richiedente) di diritti di piena proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il 6% del valore catastale rivalutato complessivo sia superiore al 50% di una pensione minima INPS annua (per l'anno 2021 l'importo è di € 6702,54), ubicato nel territorio nazionale;
- d) Cittadinanza Italiana o di uno stato aderente all'Unione europea, o titolari dello status di rifugiato politico o di protezione sussidiaria, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea purché in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6, del decreto legislativo 25.7.1998, n. 286, come modificato dall'art. 27 della legge 30.7.2002, n. 189: carta di soggiorno o permesso di soggiorno almeno biennale;
- e) Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia pubblica eventualmente assegnato o locato in precedenza a qualsiasi titolo o in qualsiasi forma o sublocato l'alloggio o mutato la condizione d'uso dello stesso;
- f) non essere stati condannati per per il reato di "invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del Cod. Pen. nei precedenti cinque anni;

2) di approvare i punteggi sotto indicati relativi ai Bandi di Concorso per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare gli alloggi di cui al punto precedente:

- A) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente che svolga attività lavorativa con sede principale od esclusiva nel territorio della Città Metropolitana di Venezia. Punti 10;
- B) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nel Comune di Venezia. Punti 2;
- C) Sfratto esecutivo per finita locazione o sentenza di separazione con obbligo al rilascio dell'alloggio intimato nei confronti di almeno uno dei richiedenti alla data di pubblicazione del Bando (da comprovare con sentenza di sfratto o di separazione con conseguente obbligo al rilascio dell'alloggio). Punti 2;
- D) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 35. Punti 10; non cumulabili con quelli previsti al successivo punto E);
- E) Nucleo familiare richiedente con tutti i componenti con età inferiore ai 50 anni alla data di pubblicazione del bando punti 5;
- F) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 10 anni e fino a 15 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 5 - non cumulabili con quelli del punto G e H;
- G) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 15 anni fino a 20 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 10 - non cumulabili con con quelli del punto F e H;
- H) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con residenza nel territorio nazionale da più di 20 anni alla data di pubblicazione del Bando. Punti 15 - non cumulabili con con quelli del punto F e G;
- I) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico Punti 2 per ogni figlio a carico; per un massimo di 6 punti;
- L) ISEE inferiore a € 15.000. Punti 2;

3) di approvare che il canone di locazione sarà determinato sulla base della delibera di Giunta Comunale n. 583/1999 e ss.mm.ii. con adeguamento del prezzo di locazione mediante riduzione appropriata del 20% per gli alloggi situati nelle Isole di Burano e Sant'Erasmo e del 10% per l'Isola di Murano, facendo riferimento al prezzo di "canone concordato";

4) impostare le procedure concorsuali sulla base di regole e modalità quanto più snelle ed efficaci, con abbattimento dei tempi di espletamento delle procedure stesse, in modo tale da dare esito sollecito alla domanda di alloggi che perverrà dalla cittadinanza interessata, prevedendo che, a conclusione della raccolta domande e delle procedure istruttorie, non sia prevista la procedura dei ricorsi e le graduatorie siano così rese definitive con immediatezza;

5) di demandare al dirigente competente di provvedere, con apposita determinazione, all'emanazione del Bando per la locazione degli alloggi sopra indicati, con possibilità di

eventuale aggiornamento del numero in incremento o diminuzione, nonché agli atti necessari per le modifiche allo schema contrattuale, secondo i principi indicati nelle premesse e che fanno parte integrante della presente deliberazione;

6) di autorizzare Insula S.p.A., ai sensi dell'art. 3, punto 3.3., secondo comma, del contratto di servizio citato in premessa, allo svolgimento della seguente attività aggiuntiva di supporto al Settore Risorse Finanziarie e Abitative della Direzione Coesione Sociale:

prosecuzione attività di gestione dei bandi per l'assegnazione alloggi attualmente aperti (ERP 2019; Social Housing Centro Storico - Murano, Giudecca, Burano; P.I.R.U.E.A. anni 2014 e 2017) e per la gestione di quelli di prossima pubblicazione nell'annualità 2022, dando mandato al dirigente competente di approvare un apposito disciplinare tecnico volto a regolare i rapporti contrattuali con la società;

7) autorizzare INSULA S.p.A. all'utilizzo dell'applicativo informatico Resys acquisito con i finanziamenti derivanti dal PON Metro (operazione VE 1.1.1.j) ai fini dello svolgimento delle seguenti operazioni:

- raccolta delle domande con relativa documentazione richiesta dai bandi;
- collaborazione nell'istruttoria delle istanze pervenute ai fini della predisposizione delle graduatorie;
- attività conseguenti relative allo scorrimento graduatorie, individuazione e scelta alloggi;
- ulteriori attività necessarie connesse a tutti i bandi citati in premessa;
- prosecuzione dell'attività aggiuntiva di bonifica di dati patrimoniali migrati nel nuovo applicativo informatico Resys, in quanto necessaria anche per il corretto calcolo dei canoni.

8) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L. n. 267 del 18/08/2000.

DG 89/2022

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Segretario Generale
SILVIA TERESA ASTERIA

Il Sindaco
LUIGI BRUGNARO