



COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n.**173** del **8 agosto 2023** 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 con contratto Social housing di n. 25 alloggi del patrimonio comunale siti nella Terraferma, esclusi dall’ambito di applicazione della normativa sull’Edilizia Residenziale Pubblica.

L'anno 2023 il giorno 08 agosto, 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.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Silvia Teresa Asteria collegato in videoconferenza dalla Telepresence Uffici ex-Carbonifera - Mestre.

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 c/o Telepresence ex-Carbonifera Mestre
X		Laura	BESIO	Assessore videoconferenza
X		Renato	BORASO	Assessore videoconferenza
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

11

0

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. 173 - Approvazione di indirizzi, requisiti e criteri di punteggio per l'emanazione di un bando ad evidenza pubblica valido per la locazione con contratto Social housing di n. 25 alloggi del patrimonio comunale siti nella Terraferma, 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 ed energetica attuale, acuita dalla recente emergenza legata alla pandemia da Covid-19, e il conflitto in corso nell'est europeo hanno 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 nella parte insulare Veneziana, 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;
 - Bando anno 2022 per complessivi 14 alloggi Burano, S. Erasmo, Murano;
 - Bando anno 2022 per complessivi 36 alloggi Terraferma, poi aumentati a n. 69 alloggi;
 - Bando 2023 per complessivi 35 alloggi Lido e Pellestrina;
- 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 della Terraferma Veneziana è presente un cospicuo patrimonio di alloggi pubblici comunali che può rappresentare un'importante ulteriore sostegno alle sopraccitate 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 della città;
- a seguito dell'avvio di lavori di manutenzione su alloggi comunali esclusi dall'ambito di applicazione delle norme dell'edilizia residenziale pubblica, si sono resi disponibili o si renderanno disponibili a breve n. 25 alloggi nella Terraferma che possono 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 alloggio 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, con obbligo di trasferimento della residenza, ed in particolare:

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

- a) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2023) non superiore ad euro 25.000 (venticinquemila/00);
- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2023) 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 2023 l'importo è di € 7328,62), ubicato nel territorio della Città Metropolitana di Venezia;
- 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 alla data di pubblicazione del bando. **Punti 10;**
- B) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nel Comune di Venezia alla data di pubblicazione del bando. **Punti 3;**
- C) Sfratto esecutivo per finita locazione 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 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 separazione con conseguente obbligo al rilascio dell'alloggio). **Punti 2;**
- D) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 40. **Punti 10;**
- E) 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 F e G;
- F) 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 E e G;
- G) 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 E e F;
- H) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico **Punti 2** per ogni figlio a carico, per un massimo di **8 punti;**
- I) ISEE inferiore a € 15.000. **Punti 2;**

Visti il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Risorse Finanziarie e Abitative della Direzione Coesione Sociale, nonché il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

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. 25 alloggi comunali siti nella Terraferma Veneziana, 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 2023) non superiore ad euro 25.000 (venticinquemila/00);
- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2023) 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 2023 l'importo è di € 7328,62), ubicato nella Città Metropolitana di Venezia;
- 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 al Bando 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 alla data di pubblicazione del bando. **Punti 10;**
- B) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nel Comune di Venezia alla data di pubblicazione del bando. **Punti 3;**
- C) Sfratto esecutivo per finita locazione 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 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 separazione con conseguente obbligo al rilascio dell'alloggio). **Punti 2;**
- D) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 40. **Punti 10;**
- E) 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 F e G;
- F) 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 E e G;
- G) 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 E e F;
- H) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico **Punti 2** per ogni figlio a carico, per un massimo di **8 punti;**
- I) 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 calcolo e adeguamento del prezzo di locazione all'anno 2022 e senza applicazione dell'aumento del 10% per le aree territoriali indicate nella citata delibera 583/1999 e ss.mm.ii.;

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

DG 173/2023

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Segretario Generale
SILVIA TERESA ASTERIA

Il Sindaco
LUIGI BRUGNARO