



COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n. **277** del **31 agosto 2020** della **GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: Approvazione di indirizzi, requisiti e criteri di punteggio per l'emanazione di un bando ad evidenza pubblica per la locazione social housing degli alloggi del patrimonio comunale siti in Murano - Edificio B - Area Ex Conterie.

L'anno 2020 il giorno 31 agosto, in seguito a convocazione, la Giunta Comunale si è riunita su piattaforma digitale Cisco-Webex, in video conferenza.

Presiede il Sindaco Luigi Brugnaro collegato in videoconferenza dalla sede di Venezia della Città Metropolitana di Venezia.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Silvia Teresa Asteria collegato in videoconferenza da Cà Farsetti.

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 videoconferenza
X		Luciana	COLLE	Assessore videoconferenza
X		Renato	BORASO	Assessore videoconferenza
X		Massimiliano	DE MARTIN	Assessore videoconferenza
	X	Giorgio	D'ESTE	Assessore
X		Paola	MAR	Assessore videoconferenza
X		Paolo	ROMOR	Assessore videoconferenza
X		Simone	VENTURINI	Assessore video conferenza
X		Francesca	ZACCARIOTTO	Assessore videoconferenza
X		Michele	ZUIN	Assessore videoconferenza

9

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. 277 - Approvazione di indirizzi, requisiti e criteri di punteggio per l'emanazione di un bando ad evidenza pubblica per la locazione social housing degli alloggi del patrimonio comunale siti in Murano - Edificio B - Area Ex Conterie.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Vice Sindaco con delega alle Politiche della Residenza di concerto con l'Assessore alla Coesione Sociale;

Considerato che:

- Il Comune di Venezia è da tempo dichiarato "Comune ad alta tensione abitativa" e che la stessa è generata, non solo dal gran numero di sfratti in esecuzione nel territorio comunale, ma anche dagli squilibri derivanti, soprattutto nella città insulare, 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 degli ultimi anni, acuita dalla recente emergenza legata alla pandemia da Covid-19, ha ingenerato, anche a Venezia, il problema dell'impoverimento progressivo delle famiglie. In particolare, nel centro storico di Venezia e nelle isole della laguna, a fronte di una crescente pressione della domanda turistica 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, specialmente nella città insulare, 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, 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, appaiono una vera e propria "categoria sociale" in quanto, pur 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 insulare;
- 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 nel tempo una diminuzione dei giovani e un aumento degli anziani, più vistoso in alcune aree (come nella città antica);
- tra le isole della laguna veneziana, quella di Murano rappresenta un *unicum* in quanto:
 - la popolazione residente dell'isola di Murano è in continua diminuzione come le altre zone della città insulare, con un rapporto percentuale tra popolazione con 65 anni e oltre e la popolazione in età attiva (15-64 anni) tra i più alti rispetto alle altre zone del territorio del Comune di Venezia;
 - sono ancora presenti sul territorio muranese importanti realtà produttive con la relativa filiera;

- che 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, come peraltro segnalato dalle associazioni attive sul territorio dell'isola;

Dato atto che:

- l' intervento di recupero dell'area delle "ex Conterie", a Murano, è parte del programma complessivo degli interventi finanziati con il "Protocollo di intesa per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Venezia" tra Ministero Lavori Pubblici-CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale), Regione Veneto e Comune di Venezia, sottoscritto il 27 ottobre 1995, e successivo "2° Accordo di programma" sempre tra Ministero Lavori Pubblici-CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale), Regione Veneto e Comune di Venezia, sottoscritto in data 15 settembre 1997 e approvato dalla Regione del Veneto con decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 28 ottobre 1997 n. 2335 e pubblicato nel bollettino ufficiale della Regione del Veneto n. 96 del 18 novembre 1997;
- tra le attività finanziate dal programma suddetto rientra l' intervento relativo all' Edificio "B" - Modulo B1 "Murano ex Conterie";
- con nulla osta Prot. n. 6442-01/07/20011, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Dipartimento per le Infrastrutture, gli affari generali ed il Personale - Direzione Generale per le politiche abitative, ha autorizzato il cambio di destinazione proposto per l'area ex Conterie a Murano (Edificio "B"), da residenza per studenti ad housing sociale a locazione permanente (sovvenzionata);
- con delibera di Giunta Comunale n. 275 del 27/09/2016 è stato approvato il Progetto definitivo per la realizzazione di alloggi nell' edificio in questione (C.I. 12832);
- con delibera di Giunta Comunale n. 114 del 29/04/2020 sono state approvate modifiche progettuali e autorizzazione a Insula SpA per l'utilizzo del ribasso d'asta per Area ex Conterie a Murano - Unità d'intervento B della variante al PRG per la realizzazione alloggi di edilizia residenziale;
- con nota P.G. 305845 del 17/07/2020, su richiesta della Direzione Coesione Sociale - Settore Risorse Finanziarie e Abitative, la Direzione Avvocatura Civica del Comune di Venezia ha fornito il parere n. 14/2020, in base al quale, visto il nulla osta del Ministero sopra citato, è indicato che gli alloggi realizzati nell' area ex Conterie a Murano - Edificio "B", possono essere censiti come non-ERP, con destinazione di "housing sociale" a locazione permanente e che, in tale definizione, rientrano tutti gli interventi riguardanti l'affitto calmierato, compreso il "social-housing-non erp";

Rilevato che:

- E' volontà dell'Amministrazione Comunale implementare ed estendere l'offerta pubblica 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. Quest'azione, potrà 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;
- la riserva degli alloggi sopra richiamati, destinandoli in via prioritaria a nuclei familiari, giovani, con attività lavorative, anche in settori tradizionali e artigianali, legate all' ambito territoriale dell'isola di Murano, può rappresentare un importante sostegno alle altre iniziative in tema di "Social Housing" (Bandi "Social Housing" emanati nel corso del 2018), che l'Amministrazione Comunale ha messo in atto per contrastarne lo spopolamento e rivitalizzarne il tessuto socio-economico-culturale;
- è altresì volontà dell'Amministrazione Comunale introdurre una riserva di n. due (2) alloggi da destinare, con precedenza e nel rispetto all'ordine di graduatoria definitiva, a eventuali nuclei familiari richiedenti con la presenza di almeno un componente appartenente alle forze dell'ordine, ivi compresi gli appartenenti al corpo dei Vigili del Fuoco;

Ritenuto, per le motivazioni sopra indicate, di esprimere al dirigente competente della

Direzione Coesione Sociale, i seguenti indirizzi per attivare tempestivamente con specifico provvedimento, la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare gli alloggi in argomento.

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

- a) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2020) non superiore ad euro 30.000 (trentamila/00);
- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2020) non inferiore ad euro 8.000,00 (ottomila/00);
- c) Nucleo familiare richiedente con tutti i componenti con età inferiore ai 55 anni alla data di pubblicazione del bando;
- d) Non titolarità 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 2020 l'importo è di € 6702,54), ubicato nel Comune di Venezia;
- e) 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;
- f) Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio E.R.P. eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma o sublocato l'alloggio o mutato la condizione d'uso dello stesso;
- g) 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;

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

- A) 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
- B) 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 dei punti C e D
- C) 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 dei punti B e D
- D) 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 quelli dei punti B e C
- E) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico. Per ogni figlio. Punti 2
- F) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con sede principale di lavoro in Venezia insulare. Punti 3 - non cumulabili con con quelli del punto G
- G) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con sede principale di lavoro a Murano. Punti 6 - non cumulabili con con quelli del punto F
- H) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nell'ambito di una delle attività artigiane o tradizionali comprese nell'elenco dei Codici ATECO individuati ai fini del presente Bando. (Allegato A) punti 2;
- I) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 30. punti 4

- Di prevedere che il canone di locazione sarà determinato sulla base della delibera di Giunta Comunale n. 583/1999 e ss.mm. e ii.

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 Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità Finanziaria della Direzione Finanziaria, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.L. n. 267 del 18/08/2000.

DELIBERA

1) di esprimere al dirigente competente della Direzione Coesione Sociale, i seguenti indirizzi per attivare tempestivamente la procedura ad evidenza pubblica a mezzo di Bando di Concorso per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare i 16 alloggi comunali siti a Murano - Edificio B - Ex Conterie, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2020) non superiore ad euro 30.000,00 (trentamila/00);
- b) Valore ISEE del nucleo richiedente (relativo all'anno 2020) non inferiore ad euro 8.000,00 (ottomila/00);
- c) Nucleo familiare richiedente con tutti i componenti con età inferiore ai 55 anni alla data di pubblicazione del bando;
- d) Non titolarità 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 2020 l'importo è di € 6702,54) ubicato nel Comune di Venezia;
- e) 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;
- f) Non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio E.R.P. eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma o sublocato l'alloggio o mutato la condizione d'uso dello stesso;
- g) 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;

2) di approvare i punteggi sotto indicati relativi al Bando di Concorso per l'individuazione dei soggetti beneficiari cui locare i 16 alloggi comunali siti a Murano - Edificio B - Ex Conterie:

- A) 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
- B) 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 dei punti C e D
- C) 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 quelli dei punti B e D
- D) 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 quelli dei punti B e C
- E) Presenza nel nucleo familiare di figli a carico. Per ogni figlio. Punti 2
- F) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con sede

principale di lavoro in Venezia insulare. Punti 3 - non cumulabili con quelli del punto G

- G) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con sede principale di lavoro a Murano. Punti 6 - non cumulabili con quelli del punto F
- H) Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nell'ambito di una delle attività artigiane o tradizionali comprese nell'elenco dei Codici ATECO individuati ai fini del presente Bando. (Allegato A) punti 2;
- I) Nucleo richiedente con tutti i componenti di età inferiore o uguale ad anni 30. punti 4

3) di introdurre la riserva di n. due (2) alloggi da destinare, a beneficio di eventuali richiedenti con presenza, nel nucleo familiare, di almeno un componente appartenente alle forze dell'ordine, ivi compresi gli appartenenti al corpo dei Vigili del Fuoco; in possesso dei requisiti prescritti per la partecipazione;

4) di stabilire che l'assegnazione dei 16 alloggi comunali siti a Murano - Edificio B - Ex Conterie avvenga nell'ordine della graduatoria definitiva dando precedenza ad eventuali nuclei richiedenti che presentino le condizioni indicate al precedente punto 3, fino all'esaurimento degli alloggi riservati come sopra specificato;

5) di indicare che il canone di locazione per i 16 alloggi comunali siti a Murano - Edificio B - Ex Conterie sia determinato sulla base della delibera di Giunta Comunale n. 583/1999 e ss.mm. e ii;

6) di approvare l'elenco contenente i codici ATECO selezionati per attribuire il punteggio "Presenza nel nucleo familiare richiedente di almeno un componente con attività lavorativa principale nell'ambito delle attività artigiane tradizionali comprese nell'elenco dei Codici ATECO individuati ai fini del presente Bando (Allegato A)"

7) di demandare al dirigente competente di provvedere, con apposita determinazione, all'emanazione del citato Bando, per la locazione degli alloggi sopra indicati, nonché agli atti necessari per le modifiche allo schema contrattuale, secondo i principi indicati nelle premesse e che fanno parte integrante della presente deliberazione

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

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

DG 277/2020

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto digitalmente.

Il Segretario Generale
SILVIA TERESA ASTERIA

Il Sindaco
LUIGI BRUGNARO