



## Ordine del Giorno nr. d'ordine odg\_202

seduta del 24-10-2019

CONSIGLIO COMUNALE

**Esito votazione:** approvato all'unanimità (presenti 16).

**Oggetto:** Mozione “Effetti per gli inquilini ATER – ERP della Legge Regionale n. 39 del 2017 e della Delibera di Giunta Regionale n. 1119 del 2019”, collegata all’argomento richiesto ex art. 5 bis, comma 6 dello Statuto, “Analisi delle problematiche relative agli effetti sugli inquilini degli alloggi ERP situati nel Comune di Venezia, a seguito dell’applicazione del Regolamento Regionale n. 4/2018, approvato con DGR/2018/1119 e della Legge Regionale n. 39 del 2017”, all’ordine del giorno del Consiglio Comunale del 24/10/2019.

### Il Consiglio Comunale

#### PREMESSO CHE

La Regione Veneto ha approvato la Legge 39 del 03 novembre 2017 (pubblicata sul BUR nr. 104 del 03/11/2017 ) con oggetto “ Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, che ha riformato la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

La stessa Legge Regionale ha dettato gli indirizzi e le modalità per l'esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, da parte delle aziende territoriali di edilizia residenziale (ATER) e dei comuni.

ATER e Comuni devono attenersi alla suddetta normativa ai fini dell’assegnazione e gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e dei relativi contratti.

La Giunta regionale del Veneto ha approvato il REGOLAMENTO REGIONALE nr. 4 del 10 agosto 2018 ( pubblicato sul BUR nr. n. 82 del 17/08/2018 ) con oggetto “ Regolamento Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

L’obiettivo della nuova normativa è l’individuazione di privilegi radicalizzati nel tempo e non aumentare la tensione sociale come guerra tra poveri.

#### CONSIDERATO CHE

la riforma della materia dell’Edilizia Residenziale Pubblica era da tempo attesa al fine di garantire una maggior efficacia ed equità nell’impiego del patrimonio abitativo.

La riforma in oggetto contiene significative ed apprezzabili novità ed ha introdotto dei principi condivisibili e necessari in questo ambito.

La nuova normativa ha consentito l’emersione di casi estremamente gravi di c.d. “furbetti” o di persone con grandi patrimoni che vivono sulle spalle dei Comuni o delle Ater.

La nuova normativa, tuttavia, contiene anche una serie di disposizioni specificatamente che in materia di canoni e requisiti di accesso, e mantenimento del diritto, se non opportunamente modificate e integrate, rischiano di causare un forte e negativo impatto sociale, specie in alcune città del Veneto a maggiore tensione abitativa.

#### CONSIDERATO INFATTI CHE

la nuova normativa adotta l’ISEE - ERP quale nuovo valore per la valutazione della situazione economica degli utenti, in sostituzione del precedente valore individuato nel solo reddito.

Il Valore ISEE – ERP individuato dalla normativa regionale ai fini del diritto all’accesso e fruizione dell’alloggio ERP è fissato inizialmente a 20.000 euro fatto salvo quanto di seguito indicato:

L'art. 27 "Situazione economica del nucleo familiare" comma 3 prevede che "Il valore dell'ISEE-ERP ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 25, comma 2, lettera e), è fissato in Euro 20.000,00 ed è aggiornato annualmente dal responsabile della struttura regionale competente, in base all'indice definito dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). La Giunta regionale può provvedere al periodico aggiornamento del suddetto valore in base all'andamento dei bandi di cui all'articolo 24, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro trenta giorni decorsi i quali ne prescinde."

#### RILEVATO INOLTRE CHE:

la nuova normativa ha riformato anche il sistema di calcolo del canone.

A tal fine è stato predisposto a livello regionale un sistema di calcolo del canone che, dopo significative modifiche, è stato reso pienamente operativo solo poche settimane prima della data di entrata in vigore del nuovo regime (1° luglio 2019).

Tale nuovo sistema di calcolo ha generato delle "situazioni anomale", caratterizzate da un pesantissimo aumento del canone mensile a carico di alcuni assegnatari.

#### APPRESO CHE:

nel Comune di Venezia, con riguardo solo alle case di proprietà del Comune di Venezia, sono circa 749 i nuclei familiari con ISEE - ERP superiore a 20.000,00 euro.

Circa 2/3 di questi inquilini rientrano nella fascia ISEE - ERP compresa tra i 20.000 e i 30.000.

Ben 400 di questi nuclei familiari risiedono nel Centro Storico e nelle Isole, zone ad altissima tensione abitativa.

Circa 2/3 dei nuclei con ISEE - ERP superiore ai 20.000 euro sono composti da persone anziane (il 37% oltre i 75 anni).

#### SOTTOLINEATO CHE:

al fine di affrontare eventuali criticità derivanti dall'applicazione della normativa così configurata e al fine di registrare tutte le problematiche esistenti, la Regione Veneto ha adottato la DGR nr. n. 1180 del 06 agosto 2019 (pubblicata sul BUR nr. n. 91 del 13 agosto 2019 ) con oggetto " Legge regionale n. 39/2017 e Regolamento regionale n. 4/2018. Istituzione presso le ATER di un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA) delle problematiche emerse nell'applicazione delle nuove norme regionali in materia di determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

E' stato così istituito un Nucleo Tecnico il cui compito prevedeva, entro il 30 Settembre 2019, di esaminare le problematiche riscontrate nella prassi operativa in tema di determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia e di formulare, entro il medesimo termine, all'Amministrazione regionale – che sul tema sentirà il Tavolo tecnico di monitoraggio istituito con DGR n. 1985/18 e, per Venezia centro storico ed isole, anche il Tavolo sull'ERP costituito con DGR n. 575/19 - eventuali proposte di modifica della disciplina legislativa e/o regolamentare di cui alla L.R. n. 39/17 e Regolamento regionale n. 4/18 in tema di canoni.

L'Amministrazione Comunale di Venezia anche nell'ultimo incontro del 16/09/2019, ha ribadito le criticità rilevate, avanzando le seguenti proposte:

- Innalzamento del valore minimo ISEE - ERP a 30.000;
- conferma dei contratti degli assegnatari over 75 o di nuclei famigliari con presenza di disabili gravi, anche in presenza del superamento del valore ISEE - ERP di 20.000, applicando eventualmente un canone adeguato alla capacità reddituale.
- revisione dei parametri di calcolo dei canoni, salvaguardando maggiormente la capacità di reddito reale (ISR) rispetto al parametro ISEE puro;

Tali posizioni sono state espresse ripetutamente, sia in sede politica che in sede tecnica, attraverso documenti consegnati nei tavoli tecnici e corrispondenza e tramite colloqui e incontri.

#### RITENUTO CHE

Il territorio del Comune di Venezia, per la sua storia, struttura sociale e conformazione urbanistica, ha delle peculiarità che vanno riconosciute e che non sono state considerate adeguatamente dall'attuale normativa.

La specificità veneziana è già stata valorizzata dalla Regione del Veneto nella recente riorganizzazione delle ULSS, con l'Ospedale Giovanni e Paolo classificato come " spoke ".

Il territorio comunale di Venezia è caratterizzato da alti valori nel mercato immobiliare e renderebbe difficile, se non impossibile, per i nuclei in questione, trovare soluzioni alternative nel perimetro storico e anche nelle aree di terraferma.

Da tempo il Comune di Venezia chiede al Governo e al Parlamento una nuova normativa per limitare, regolare e contingentare la c.d. locazione turistica breve, recentemente esplosa grazie al fenomeno mondiale della platform economy (Airbnb etc).

Il Comune di Venezia ha stanziato circa 20 milioni di euro per la manutenzioni e recupero delle case comunali, conscio della crescente domanda in città.

Sono in corso di ristrutturazione tutti gli appartamenti sfitti di proprietà comunale nella Città Antica che saranno poi assegnati sulla base degli esiti dei bandi oggi in corso.

**RILEVATO INFINE CHE:**

dalla lettura della Legge Regionale e del Regolamento Regionale permangono tuttora elementi di incertezza circa alcune fattispecie e circa le modalità di rilevazione del venir meno di determinati requisiti e delle relative conseguenze.

**IL CONSIGLIO COMUNALE CHIEDE ALLA REGIONE DEL VENETO:**

- 1) rivedere la soglia ISEE - ERP, aumentando il limite massimo ad almeno 30.000 euro.
- 2) Rivedere il metodo di calcolo dei canoni, valorizzando maggiormente la capacità di reddito reale (valore ISR) rispetto agli altre componenti che determinano il parametro ISEE – ERP.
- 3) Introdurre un sistema che tenga maggiormente conto delle famiglie con soggetti diversamente abili o anziani, rinnovando i contratti anche in presenza del superamento del valore ISEE - ERP individuato.
- 4) Individuare norme ed interventi in grado di tutelare la “specialità di Venezia” in materia di edilizia residenziale pubblica, visto che il libero mercato ha costi per l'affitto e l'acquisto estremamente elevati, oltre che la permanenza della residenzialità, obiettivo primario di questa amministrazione , vede anche maggiori costi legati ai servizi ed in generale a maggiori spese correnti.

anche consentendo all'Amministrazione Comunale una maggior flessibilità ed autonomia nella stesura dei bandi ERP, al fine di rispondere alle diverse esigenze del territorio e di tutelare anche la fascia della popolazione appartenente al ceto medio e medio basso.

- 5) Affiancare il Comune di Venezia nel sollecitare il Governo ad una revisione sulla norma dell'affitto turistico, per limitare le oggettive distorsioni di un sistema che, in una realtà come quella veneziana, ha creato l'esplosione del mercato immobiliare, con la conseguente difficoltà a trovare immobili da locare a lungo termine per esigenze residenziali.
-