

in questo numero

Mara Rumiz
Risiedere a Venezia è ora possibile

Claudio Orazio
Adeguare e risanare per una città da abitare

Ezio Micelli
Il valore aggiunto del social housing



Edilizia a Venezia

Per poter risiedere a Venezia

Il Comune dispone di 4.906 alloggi destinati alla residenza: di questi 4.668 sono assegnati, i rimanenti sono in manutenzione o in fase di restituzione. Un buon numero, soprattutto se si aggiungono i 5.284 alloggi Ater e se lo si mette in relazione con il complesso degli alloggi in affitto nel nostro Comune, 29.000 complessivi: più del 35%, quindi, quelli pubblici. Un numero, però, del tutto insufficiente se posto in relazione alla domanda di casa. Il disagio abitativo, infatti, lungi dall'essersi attenuato, si è esteso ad ampie fasce di popolazione, a causa della forte incidenza degli affitti e dei mutui sui redditi. La perdita del potere d'acquisto di pensioni e stipendi, la precarietà del lavoro, i flussi immigratori, la scomposizione/ricomposizione delle famiglie sono le cause che determinano il crescere di una domanda di alloggio che sempre più si indirizza verso la pubblica amministrazione.

In questo quadro, le politiche abitative del Comune di Venezia devono considerare, oltre che la domanda ancora largamente inevasa riferita all'Erp (Edilizia residenziale pubblica, che da anni non beneficia più di finanziamenti), quella, sempre più diffusa e complessa, di chi non riesce più a pagare un affitto a libero mercato, di chi ha lo sfratto in esecuzione, dei giovani che non ce la fanno a "uscire" dalla famiglia, di chi stenta a pagare le rate del mutuo, dei separati, degli immigrati, di coloro che per ragioni di studio o di lavoro cercano un alloggio temporaneo.

A Mestre si è costruito molto negli ultimi anni ma l'espansione del mercato non ha corrisposto, se non in piccola parte, alla domanda abitativa. Proprio per questo, l'Amministrazione comunale ha deciso di avviare un piano che prevede importanti insediamenti di alloggi da locare a canone sostenibile. L'obiettivo non è solo quello di poter disporre di un adeguato numero di alloggi ma anche quello, ambizioso, di concorrere, attraverso l'edilizia residenziale comunale, alla riqualificazione urbana. Non solo case, quindi, ma aree di grande qualità, con servizi, verde, collegamenti. In questi insedia-

menti dovrà essere garantito quel mix sociale indispensabile per assicurare qualità. Il soggetto attuatore degli interventi di social housing è Ive (Immobiliare Veneziana), società costituita dal Comune.

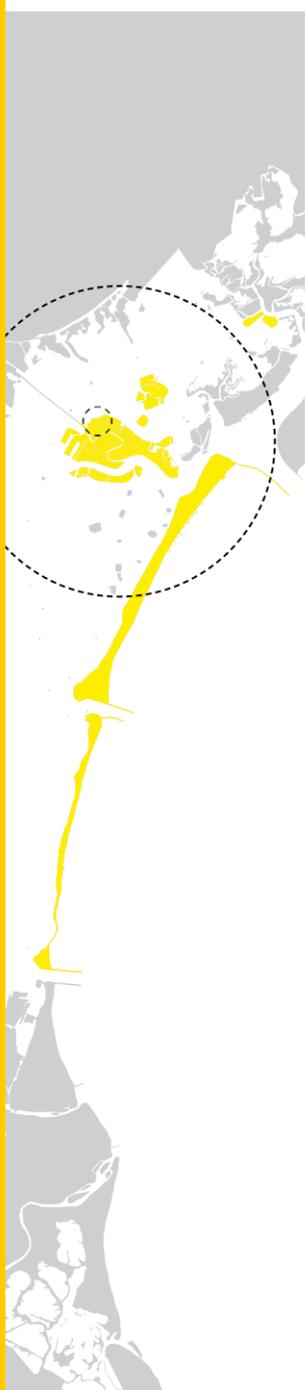
Nella Venezia insulare la situazione è molto più complicata, sia per l'impossibilità, per la stragrande parte dei cittadini, di accedere al mercato residenziale privato che per le pressioni della domanda turistica, fortemente concorrenziale nei confronti di quella espressa dai residenti e dai fruitori tradizionali (studenti e lavoratori che, pur non avendo in tasca la carta d'identità, vivono con continuità in città).

In questa situazione di forte bisogno è indispensabile assicurare la corretta e buona gestione del patrimonio, a partire dal pieno utilizzo di tutti gli alloggi. Proprio per questo, l'intervento a cui tengo è il programma di recupero degli alloggi sfitti, cofinanziato dal Ministero delle infrastrutture e affidato a Insula, che ci porterà a non avere più alcuna casa vuota al termine del mandato amministrativo.

La Direzione politiche della residenza e Insula stanno dimostrando grande capacità e grande sensibilità nella gestione di un settore dell'Amministrazione comunale particolarmente difficile e delicato. Avere riportato *in house* la gestione sociale, le assegnazioni, i contributi all'affitto, la ricerca di soluzioni abitative anche diversificate e avere conferito a Insula tutto il settore della manutenzione e la

gestione amministrativa della residenza rappresenta una scelta organizzativa che ha indubbiamente migliorato la capacità di risposta del Comune nei confronti dei cittadini. Molto ancora rimane da fare, soprattutto in termini di incremento del patrimonio residenziale, per una effettiva risposta al diritto di tutti ad avere un alloggio dignitoso.

*Mara Rumiz,
assessore alla Casa, patrimonio, politiche della residenza, lavori pubblici
del Comune di Venezia*



Adeguare e risanare per una città da vivere

Claudio Orazio, vicepresidente Insula



Nel settore del restauro e risanamento conservativo Edilveneziana ha realizzato nel 2008 un valore della produzione di 8,1 milioni di euro, dovuta prevalentemente al completamento di lavori avviati nel corso degli anni precedenti.

In particolare, è stato portato a ultimazione l'adeguamento tecnico-funzionale della scuola media statale F. Morosini di palazzo Carminati e il restauro dei locali per uffici dei servizi cinematografici e videoteca Pasinetti a palazzo Mocenigo (nuova "Casa del Cinema").

Nel settembre 2008 è stato sottoscritto con la Banca europea per gli investimenti (Bei) un contratto di prestito per la realizzazione degli interventi per il restauro e riuso del complesso Pio loco delle Penitenti e del complesso scolastico ex istituto Luigi Stefanini (Mestre). Tale prestito ha durata venticinquennale ed è garantito dal Comune di Venezia.

Si può così dare inizio, finalmente, a tali importanti lavori, rimasti in sospeso per troppo tempo. Nel Pio loco delle Penitenti, un complesso di proprietà dell'Ire situato a Cannaregio, si ricaveranno una casa per anziani non autosufficienti (90 posti suddivisi in 4 nuclei), un centro diurno e un centro diurno Alzheimer con giardino e corte. L'ex istituto Luigi Stefanini, invece, diverrà un polo per la scuola d'infanzia e la scuola dell'obbligo, dove trasferire analoghe scuole situate in zone centrali di Mestre.

Al 31 dicembre 2008 Edilveneziana aveva in portafoglio lavori già affidati per importi consistenti e importanti appalti già aggiudicati. Tra i lavori in fase di esecuzione, oltre a quelli delle Penitenti e dello Stefanini, meritano di essere citati: la realizzazione della nuova rete fognaria e il potenziamento dell'impianto di depurazione per il collettamento e il trattamento degli scarichi civili provenienti dall'area di Campo Marte alla Giudecca; il completamento delle opere di bonifica e di urbanizzazione dell'area delle ex Conterie a Murano.

Infine è già conclusa la progettazione a livello definitivo, completa di approvazioni e deliberazioni degli enti competenti, di interventi per circa 55 milioni di euro. Tra tali interventi, il cui avvio attende soltanto lo stanziamento del relativo finanziamento, sono compresi il completamento dell'infrastrutturazione dell'isola di Sacca Serenella a Murano; la definitiva attuazione dei programmi di recupero urbano nei quartieri Erp (Edilizia residenziale pubblica) di Sacca Fisola e Giudecca '95, a campo San Bernardo e nel complesso delle ex Conterie a Murano; l'adeguamento tecnico-funzionale di buona parte degli edifici scolastici di proprietà del Comune di Venezia e, ancora, il recupero edilizio dell'ex chiesa di Sant'Anna a Castello.

Per quanto riguarda il settore manutenzioni, nel 2008 sono stati realizzati complessivamente 1.013 interventi per un valore totale di 4,8 milioni di euro. Di questi, 906 interventi hanno riguardato manutenzioni urgenti su guasto per complessivi 3,1

milioni di euro, mentre 101 sono stati gli interventi di "rimessa a reddito" (restauro e riconsegna di alloggi vuoti) per 1,2 milioni di euro e 6 gli interventi di "manutenzione programmata" per 450 mila euro circa.

Nel settore della gestione e amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si è provveduto nel 2008, per i circa 4.700 nuclei familiari, all'accertamento annuale dei redditi, al calcolo dei canoni di locazione nonché alla verifica della permanenza dei requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Sono stati registrati 164 contratti Erp, previo ricevimento dell'assegnatario, calcolo del canone, stampa del contratto e ritiro del deposito cauzionale. Sono stati gestiti 90 contratti di locazione con privati, di cui 34 di nuova stipula. Si è dato corso a 219 richieste di ampliamento del nucleo familiare, di subentro nel contratto e di ospitalità temporanea, curando il ricevimento del pubblico, raccogliendo e verificando la documentazione relativa all'istruttoria e la situazione reddituale del richiedente nonché curando

l'aggiornamento della bollettazione. Sono state effettuate 235 operazioni di consegna o ritiro di alloggi, con tutte le attività connesse (rilevazione dello stato dell'alloggio ecc.). Sono stati tenuti i rapporti con gli amministratori dei condomini interamente di proprietà del Comune. È stata svolta un'intensa attività di call center e di relazioni con il pubblico. L'attività di sportello si è sostanziata nel ricevimento di circa 6 mila persone.

Numerosi sono stati gli incontri con l'Assessorato alla casa, con Venis (la società del Comune che gestisce la banca dati sul patrimonio immobiliare) e con Equitalia (il concessionario alla riscossione) per definire e migliorare l'operatività del servizio svolto.



2



Il valore aggiunto del social housing

Ezio Micelli, presidente Immobiliare Veneziana

Riqualificazione edilizia, ambientale e sociale della città. Possono sembrare obiettivi ambiziosi, ma il lavoro che in questi anni si sta facendo a Venezia e soprattutto a Mestre sta gettando le basi per un ridisegno urbanistico, votato all'innalzamento qualitativo del costruito, a una nuova valorizzazione del verde, a una focalizzazione delle vocazioni funzionali dei quartieri.

In questo senso, gli insediamenti di social housing possono svolgere un ruolo strategico: progetti innovativi, con grande integrazione con il verde, con una dotazione ambientale che rappresenti un valore aggiunto e contribuisca a innalzare il livello della qualità della vita.

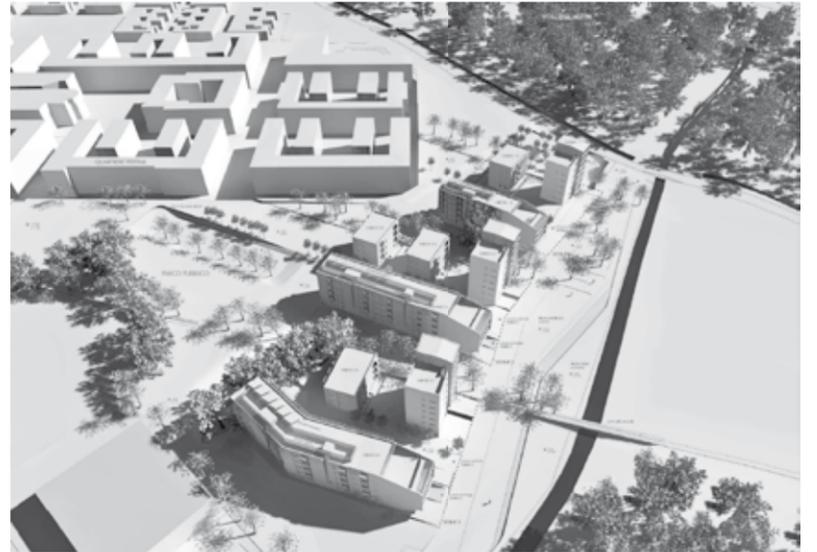
Il piano di social housing che il Comune di Venezia ha affidato – come *core business* – all'Immobiliare Veneziana, ambisce a dare un nuovo volto alle periferie, che non devono essere più grigie e anonime.

Non bisogna avere paura di costruire, perché le famiglie che oggi cercano casa trovano un patrimonio obsoleto e inadeguato. Ma l'intervento deve premiare specifici ambiti, e il social housing privilegia l'offerta di alloggi in affitto a valori calmierati. Questo perché c'è una grande fascia di popolazione, il cosiddetto ceto medio, che per la precarietà delle situazioni lavorative e per gli alti costi delle abitazioni ha difficoltà sia ad accedere a un mutuo che a confrontarsi con i prezzi di mercato per quanto riguarda acquisto o affitto di un immobile.

Bisogna però costruire senza consumare ancora suolo: i processi di riqualificazione devono sfruttare le aree urbane esistenti senza allargare il perimetro della città. La proprietà frazionata e il valore degli immobili rendono, però, solo teorica la trasformazione radicale dello stock edilizio. Perché la rottamazione sia credibile, è necessario incentivare la proprietà con premi volumetrici importanti: se demolisco una palazzina devo poter realizzare un condominio. Perché simili operazioni siano ragionevoli, occorre che avvengano in modo coordinato con lo sviluppo delle infrastrutture e dei servizi – come il tram, il verde, le piazze – senza le quali l'aumento della densità è destinato a generare solo disordine e congestione.

L'Immobiliare Veneziana sta lavorando proprio su questo: con gli ultimi bandi, ha completato la progettazione dal punto di vista urbanistico delle aree di sua pertinenza (Pertini, Asseggiano, Mattuglie, Ca' d'Oro e Vallenari). In questa attività ha trovato valido supporto in Insula, con la quale sta collaborando sia per quanto riguarda i progetti esecutivi di via Pertini che per quelli che riguardano l'ex caserma Manin, a Venezia (dove verranno ricavati una trentina di appartamenti da destinare al social housing). E con Insula è stata proficua la collaborazione per il Bosco di Campalto: che non è un'opera di arredo urbano, ma un vero e proprio pezzo della città, con una importante funzione disinquinante e di rigenerazione ambientale, uno spazio vivo, luogo di aggregazione per la gente.

Per **social housing** si intendono tutte quelle iniziative di edilizia agevolata per i cittadini promosse da autorità statali o comunali o da enti no-profit.



Progetti innovativi, con grande integrazione con il verde, con una dotazione ambientale che rappresenti un valore aggiunto e contribuisca a innalzare il livello della qualità della vita.

Concorso di idee per via Ca' d'Oro e via Vallenari

L'Immobiliare Veneziana ha emanato il bando per un concorso di idee che riguarda altre due aree destinate al social housing: via Ca' d'Oro alla Bissuola e via Vallenari a Favaro.

L'area di Ca' d'Oro consente una edificabilità di 17.780 mq di superficie lorda di pavimento, mentre in quella di via Vallenari è consentita una edificabilità di 28.430 mq di superficie lorda di pavimento. In entrambe le aree, l'Immobiliare Veneziana ha in programma interventi di housing sociale: grazie a una partnership pubblico-privata, si vogliono immettere sul mercato case da affittare a canone calmierato, per venire incontro alle difficoltà del ceto medio (giovani, lavoratori precari, impiegati pubblici, famiglie monoreddito) a confrontarsi con i prezzi del libero mercato.

“Abbiamo pensato a un unico bando per ottimizzare i tempi e per dare la possibilità ai partecipanti di cimentarsi con una duplice sfida progettuale.”

Ezio Micelli

3



Concorso per via Asseggiano

Piccole villette unifamiliari, condomini con un'altezza massima di due piani, una grande piazza centrale a verde, vialetti e alberature in tutto il quartiere: è quanto prevedono gli studi che stanno alla base del Piano di lottizzazione di via Asseggiano. Agli inizi di luglio il piano è stato approvato dal Comune di Venezia: ora lve potrà procedere alla pubblicazione del bando di concorso, il secondo del piano di social housing previsto in terraferma. Il primo, quello di via Pertini, è stato già aggiudicato qualche mese fa. Il Piano di lottizzazione dell'area edificabile – ampia poco più di sei ettari – è stato realizzato a partire dalle idee degli architetti Alfonso Femia (studio 5+1AA, già progettisti del nuovo Palazzo del cinema del Lido di Venezia) e Andreas Kipar (studio Land). La superficie lorda edificabile è di 17.850 mq, che permetterà di ricavare circa 220 alloggi. L'importo complessivo dell'operazione è di circa 25 milioni di euro.

“Quella su via Pertini è stata un'esperienza importante perché ci ha permesso di lavorare al progetto di via Asseggiano con più conoscenza delle procedure e consapevolezza dei risultati che possiamo ottenere.”

Ezio Micelli

Restauro e riuso del complesso del Pio Loco delle Penitenti

Il Pio loco delle Penitenti era un istituto laico, fondato nel 1703 dal patriarca Giovanni Badoer che volle far rinascere un'opera di carità risalente al XIV secolo. L'istituto nacque per dare ricovero e redimere ex prostitute e, grazie all'impulso dato nel 1727 da un lascito, divenne ben presto una realtà importante, con la costruzione di una nuova sede realizzata a partire dal 1730 su progetto dell'architetto Giorgio Massari.

La costruzione procedette a più riprese, con lentezza e difficoltà, partendo dal bordo lagunare nord, per concludersi nel 1749 con la chiesa affacciata sulla fondamenta delle Penitenti, a sud. Il complesso era organizzato in modo da essere autosufficiente, con orti, corte con pollaio, cisterne di raccolta dell'acqua nella corte e nel chiostro. In epoca napoleonica, dimostrando la propria laicità, il Pio loco riuscì a evitare la soppressione che subirono le altre istituzioni religiose.

Attualmente il complesso è costituito da tre fabbricati: l'edificio attribuibile al progetto di Massari, realizzato tra il 1730 e il 1749, organizzato con la chiesa attestata sulla fondamenta e due bracci su tre piani, articolati da una corte e un chiostro; l'edificio a nord-est, la cui ristrutturazione è stata curata nel 1795 da Jacopo Zanchi; l'edificio a sud-ovest, un asciugatoio su due piani, modificato nel 1884. La funzione di ricovero e rieducazione permangono fino agli anni cinquanta del Novecento, anche se già dal 1922 il declino dell'Istituto – che aveva invece conosciuto nel corso dell'Ottocento una certa floridezza, tanto da rendere necessaria la costituzione di un nuovo reparto – e la scarsità delle ragazze ricoverate aveva indotto a trasferirvi alcuni degli ospizi per anziane indigenti. Nel 1956 viene aperto un pensionato per signore. Nel 1995 le ultime ospiti lasciano l'Istituto e il Pio loco resta disabitato.

Il progetto di restauro e riuso dell'intero complesso, approvato come esecutivo nel 2007, è stato elaborato da Maura Manzelle, che seguirà anche la direzione dei lavori, iniziati nel giugno 2009. Il progetto intende per prima cosa, nel rendere nuovamente abitabile il complesso, stabilire nuove relazioni tra il Pio loco delle Penitenti e il quartiere. In origine, infatti, per la sua



destinazione, il complesso non doveva consentire contatti tra chi vi risiedeva e la popolazione esterna, tanto che le "penitenti" assistevano alla messa celebrata nella chiesa solo dai locali intorno, attraverso finestroni dai quali partecipavano ai cori; pochi sono i punti di accesso, alte le finestre verso l'esterno, per impedire la visuale.

Oggi il complesso è pensato con una ricca destinazione funzionale: più diretto al pubblico il piano terra, con servizi di quartiere (ambulatori, palestra di riabilitazione), centro diurno per attività comuni, centro diurno Alzheimer per 18 utenti, con giardino e corte; più orientati al privato i due piani superiori, dove si sviluppa la parte residenziale Ire per 90 anziani non autosufficienti, distribuiti in quattro nuclei. I tre edifici originari vengono raccordati da tre nuovi corpi scala esterni, che risolvono contemporaneamente le relazioni tra gli edifici, la distribuzione complessiva e le esigenze di sicurezza del complesso.

Oltre a essere un centro per lungodegenti e per malati di Alzheimer, quindi, il complesso intende offrire servizi al quartiere, rivolgendosi e aprendo le proprie porte sia verso la fondamenta, sia verso il quartiere a nord.



direttore tecnico e responsabile dei lavori
ing. arch. Ivano Turlon Insula spa

responsabile intervento
arch. Riccardo Cianchetti Insula spa

coordinamento progettuale e direttore dei lavori
arch. Maura Manzelle

progetto architettonico e di conservazione
arch. Maura Manzelle e dott. Maria Manzin

importo dei lavori
9,6 milioni di euro

inizio-fine lavori
giugno 2009–2012

4

Insula Informa
iscrizione registro
nazionale della stampa
n. 9785

registrazione del tribunale
di Venezia
n. 1284 del 15/4/98

direttore responsabile
Severino Benettelli

testi
Severino Benettelli
Ezio Micelli
Claudio Orazio
Mara Rumiz

redazione
Elena Fumagalli
Studio Scibilia

segreteria
Chiara Tonus

progetto grafico e mappe
Studio Scibilia

foto
Daniele Resini
archivio Edilveneziana
archivio Immobiliare Veneziana

disegni
Mario Crespan

stampa
Cartotecnica Veneziana srl

carta
Ricarta Polyedra
carta riciclata al 100%
senza l'utilizzo di sbiancanti
e disinchiostrianti

Insula spa
Marittima – Fabbricato 248
30135 Venezia
041 2724354 – 041 2724244 fax
www.insula.it
info@insula.it



Approvato il bilancio di esercizio 2008

Sono le cifre a delineare proporzioni e peculiarità della gestione economica e finanziaria dell'esercizio 2008. In via sintetica, tratteggiando i primi risultati: la produzione è stata di 24,1 milioni di euro (32,3 milioni di euro nel 2007); il margine operativo lordo è stato di 466 mila euro (929 nel 2007) e, dopo la contabilizzazione degli ammortamenti e accantonamenti al fondo rischi per complessivi 379 mila euro, il risultato d'esercizio, al netto delle imposte pari a 100 mila euro, ammonta a -73 mila euro (109 mila euro nel 2007); il cash-flow ha raggiunto i 328 mila euro (801 mila euro nel 2007).

Edilveneziana ha nel 2008 realizzato una produzione corrispondente a 13,8 milioni di euro (15,2 milioni di

A seguito della fusione con Edilveneziana l'assemblea degli azionisti è stata chiamata ad approvare due bilanci per il 2008.

euro nel 2007); il margine operativo lordo è stato negativo per 378 mila euro (negativo per 267 mila euro nel 2007). Da tener conto, la drastica riduzione dei finanziamenti erogati dal Comune che ha provocato una sensibile riduzione della produzione rispetto agli anni precedenti (sostanzialmente dimezzata rispetto al 2004). Ciò ha comportato un risultato d'esercizio, al netto delle imposte pari a 16 mila euro, che registra una perdita di circa 343 mila euro (276 mila euro nel 2007). Si inseriscono nell'ormai consolidato quadro gestionale della manutenzione straordinaria in città, le attività di management territoriale che hanno ottenuto

Eletto il nuovo Consiglio di amministrazione

L'assemblea degli azionisti, tenutasi a Ca' Farsetti il 12 maggio 2009, è stata un'opportunità per un confronto ufficiale della nuova compagine sociale che vede, oltre al Comune di Venezia e Veritas spa, la presenza della Regione Veneto a seguito della fusione per incorporazione della società Edilveneziana spa, avvenuta il primo gennaio 2009. Nel merito, l'attività della società, nell'esercizio 2008, ha registrato lo sviluppo e il perfezionamento dell'iter inerente la fusione con Edilveneziana spa, con la firma dell'atto formale, conclusosi il 22 dicembre 2008, in concomitanza con la sottoscrizione del nuovo contratto di servizio che amplia la tipologia e gli ambiti territoriali degli interventi per il Comune di Venezia. Una complessiva riconsiderazione del "sistema Comune" e delle competenze dei vari soggetti che lo costituiscono. Un articolato di pertinenze in cui l'amministrazione comunale esercita il ruolo strategico della programmazione e del controllo dei lavori pubblici mentre, alla società risultante dalla fusione, spetterà l'esecuzione delle opere, comprese quelle riguardanti le municipalità e altre società partecipate,

in aggiunta all'attiva presenza nella fase di pianificazione delle stesse.

È stato fatto il punto su molti degli aspetti operativi in itinere, tra l'altro, considerando che, per la prima volta dall'avvio della società, non è stato possibile per mancanza di fondi, appaltare nel centro storico interventi per singole "insule". Pertanto, le attività di risanamento – relative a rive, sponde, ponti e fondazioni – hanno unicamente impegnato la società sugli interventi appaltati negli anni precedenti, cioè a dire: aree di San Felice e San Martino, con i lotti 1 per entrambe. Del Progetto integrato rii, per quanto concerne la seconda fase, quella relativa al risanamento igienico-sanitario del sistema di raccolta e collettamento degli scarichi fognari, le attività si sono sviluppate nelle isole di San Pantalon (lotto 1), San Vio (lotto 1) e San Severo, per un intervento di manutenzione straordinaria, l'unico appaltato nel 2008 in centro storico.

Al Lido, l'intervento relativo al rifacimento del margine di Santa Maria Elisabetta, propedeutico alla realizzazione del nuovo terminal, è in piena fase pro-

l'assegnazione dell'appalto per il triennio 2008-2010. Da sottolineare, pure, un dato positivo che riguarda la manutenzione del patrimonio residenziale comunale. Un progetto che, una volta realizzato, ha consentito il recupero di 101 alloggi, riconsegnati all'amministrazione per la successiva assegnazione. Il documento, rappresentato dal bilancio di esercizio, con i molti numeri che hanno delineato l'andamento della situazione economica e finanziaria della società, una volta vagliato è stato approvato nella seduta del 12 maggio 2009.



duttiva. Intanto, attraverso un'opera di manutenzione e/o di ricostruzione, è stato completato il recupero funzionale delle sponde dei canali interni (lotto 1). E, seppur rallentati dalla drastica riduzione dei trasferimenti finanziari, nelle isole di Pellestrina e Burano sono in attuazione, previsti dagli accordi di programma specifici, gli interventi integrati. Ultimata "l'esplorazione" attorno al gruppo di entità che costituiscono la Spa, l'assemblea si è dovuta occupare della nomina dei componenti il Consiglio di amministrazione che, per il prossimo triennio, avrà l'incarico di guidare la società. Confermati presidente Giampaolo Sprocati e consiglieri: Claudio Orazio (vicepresidente), Luciano Pomoni e Giovanni Salmistrari e nomina del consigliere Gianni Biscontin. Composto, invece, da Alberto Alzetta (presidente-confermato), Fabio Cadel e Luca Scalabrin, il nuovo collegio sindacale. Aldo Canal e Paolo Nalon, sindaci supplenti.