

CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

San Donà di Piave, 11/09/2025

Alla c.a.
del Consigliere Comunale
Daniele Terzariol

sede comunale

Risposta interrogazione n. 41 - CO-HOUSING E POLITICHE ABITATIVE

Siamo consapevoli dell'attrattività del Comune di San Donà di Piave, unico nell'ambito territoriale a registrare un trend demografico positivo, e dei profondi cambiamenti sociali in atto, caratterizzati dall'incremento di nuclei monoparentali, persone sole e famiglie composte da un solo individuo.

È altrettanto evidente come, negli ultimi anni, si sia registrato un significativo aumento sia nei costi di costruzione sia nei canoni di locazione. Tale incremento è riconducibile a diversi fattori:

- l'attivazione del Superbonus 110%, che ha determinato una forte impennata della domanda di materiali, con conseguenti tensioni inflazionistiche;
- l'aumento dei costi energetici, che ha inciso sui prezzi delle lavorazioni edilizie;
- la ridotta disponibilità di immobili in affitto, causata in parte dalla crescita dei contratti transitori e dall'elevata domanda abitativa. A ciò si aggiungono ulteriori elementi, quali la minore flessibilità nell'accesso al credito, la maggiore mobilità lavorativa, i cambiamenti culturali e i rischi percepiti dai locatori. Tutti questi fattori contribuiscono a rendere il mercato degli affitti sempre meno accessibile, spingendo i canoni verso l'alto.

L'Amministrazione Comunale è a conoscenza delle riflessioni avviate dalla precedente amministrazione, verso la fine del mandato (dicembre 2022), in merito a una possibile progettualità di co-housing. Tuttavia, si trattava di semplici ipotesi, prive di una struttura progettuale definita e senza alcun avvio operativo, su un tema tanto delicato quanto complesso come quello dell'abitare.

L'idea del co-housing può certamente rappresentare una soluzione innovativa, a condizione che si sviluppino in contesti sociali favorevoli, nei quali vi sia una reale propensione alla condivisione degli spazi, un forte senso di appartenenza comunitaria e una consapevolezza del valore del bene comune. Tuttavia, tali sensibilità non possono essere imposte, ma devono emergere spontaneamente da individui o gruppi accomunati da medesime esigenze e visioni. Il rispetto degli spazi comuni, degli arredi, delle regole di convivenza e di turnazione non è un aspetto secondario, bensì fondamentale per la buona riuscita di un progetto di questo tipo.

In una società fortemente orientata all'autonomia individuale, risulta spesso complesso concretizzare iniziative fondate sulla condivisione, seppure portatrici di importanti valori sociali.

Per questo motivo, l'Amministrazione ritiene che progetti di co-housing debbano nascere da iniziativa privata, sulla base di un impegno e una responsabilità diretta da parte dei promotori. Ne è un esempio virtuoso l'Ecoquartiere "Quattropassi" di Villorba, sviluppato su un lotto di 7.000 mq

con otto abitazioni di circa 100 mq ciascuna e uno spazio comune di 80 mq destinato ad attività collettive, incontri, momenti di socialità.

Tali esperienze rappresentano modelli interessanti e sostenibili per il futuro, ma richiedono necessariamente una gestione autonoma e condivisa, coerente con i principi che ne ispirano la realizzazione.

Ad oggi, non sono pervenute proposte concrete né manifestazioni d'interesse da parte di soggetti privati per la realizzazione di un progetto di co-housing. Alla luce di ciò, riteniamo che tale ipotesi, seppur interessante nei presupposti, non sia al momento percorribile. Resta tuttavia la nostra disponibilità a valutare eventuali progetti futuri che rispondano a criteri di sostenibilità, fattibilità e coerenza con le esigenze sociali del territorio.

L'Amministrazione è pienamente consapevole delle criticità legate all'emergenza abitativa nella Città di San Donà di Piave. Proprio per questo, stiamo lavorando con determinazione sul fronte del social housing, attraverso una valorizzazione e una riqualificazione del patrimonio immobiliare comunale, con l'obiettivo di ampliare e migliorare l'offerta degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Di seguito le principali iniziative già avviate:

1. Alienazione di immobili vetusti o di difficile gestione

Al fine di razionalizzare il patrimonio e generare risorse per nuovi interventi, sono stati alienati diversi alloggi ERP:

- 2 alloggi acquistati direttamente dagli assegnatari;
- 5 unità immobiliari inserite nell'asta di ottobre 2024;
- 3 unità inserite nelle aste svolte a gennaio e giugno 2025.

Il ricavato complessivo delle operazioni ammonta a € 580.525, destinato a finanziare interventi di recupero e manutenzione straordinaria.

2. Ristrutturazione alloggi – mini appartamenti

Sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione di 12 mini alloggi: 6 sono già stati assegnati e i restanti saranno assegnati entro il mese di settembre.

3. Interventi con fondi SISUS

Due ulteriori alloggi verranno ristrutturati grazie a finanziamenti derivanti dai fondi SISUS: 176000€ finanziati al 100% dall'Autorità Urbana. Il termine ancora non è definito non essendo ancora usito il Bando.

4. Partecipazione a bando regionale (DGR 518/2025 – FSC 2021-2027)

Il Comune ha presentato istanza di finanziamento nell'ambito della linea di intervento "Riqualificazione Urbana – Edilizia e Spazi Pubblici" per la ristrutturazione e l'efficientamento energetico di 24 alloggi ERP, per un importo richiesto pari a € 699.000.

Il cofinanziamento comunale, pari a € 556.500, sarà coperto con le risorse derivanti dalle alienazioni già effettuate.

5. Acquisto nuova palazzina

Il Comune ha acquistato una palazzina in via Grassi, composta da 6 appartamenti: 2 attualmente locati e 4 disponibili. È previsto entro ottobre un bando per l'assegnazione di queste unità, non ERP, in locazione a canone concordato.

6. Bando ERP 2025

È in corso la preparazione del nuovo bando ERP, con l'obiettivo di pubblicarlo entro ottobre, per la formazione della nuova graduatoria di assegnazione.

Concludo con una riflessione.

Il mondo dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) rappresenta, in una certa misura, una forma concreta – seppur minima – di co-housing. In questi contesti, infatti, le persone condividono spazi comuni, come giardini, cortili e vani scala. Tuttavia, la gestione di tali ambiti si rivela spesso insoddisfacente.

Registriamo numerose segnalazioni legate alla scarsa cura del verde condiviso, alla difficoltà nell'organizzazione di turnazioni per lo sfalcio, alla pulizia delle scale o alla gestione equa di piccole spese comuni. È paradossale che proprio coloro che hanno sperimentato sulla propria pelle l'importanza della solidarietà e della condivisione – vivendo in un alloggio ERP, patrimonio della collettività – faticino a mettere in atto forme di collaborazione e mutuo accordo tra vicini.

Per questo motivo, l'Amministrazione continuerà a impegnarsi con determinazione nello sviluppo del Social Housing, al fine di offrire soluzioni abitative dignitose e accessibili a famiglie e individui in condizioni di fragilità economica.

Nel contempo, riteniamo che eventuali progetti di co-housing debbano nascere spontaneamente dal basso, da iniziativa privata, sostenuti da una reale condivisione di valori e intenti.

L'Assessore

Federica Marcuzzo