

# QUADRO ABITATIVO E IMMOBILIARE DELLA CITTA' DI CONEGLIANO

## LO SVILUPPO DEMOGRAFICO

Negli ultimi decenni il Comune di Conegliano non ha ampliato il numero di residenti, mentre sono cresciuti molto i comuni limitrofi; è aumentata la periferia del coneglianese e c'è stato uno scambio di residenti: chi cercava alloggi più economici è uscito dalla città, andando nei paesi vicini; chi aveva disponibilità economica si è spostato centro.

Negli ultimi vent'anni, mentre il numero di abitanti non ha subito forti variazioni, mantenendosi tra i 35.000 e i 36.000 (v. grafico 1), è aumentato il numero dei nuclei familiari (v. grafico 2); ciò indica una maggior richiesta di alloggi, e l'esigenza di una tipologia ridimensionata per rispondere al meglio a famiglie di 2 -3 persone.

La città, punto di riferimento per tutta la Sinistra Piave, accoglie ogni giorno molte persone dei paesi limitrofi per lavorare, per studiare o per altre mansioni. A fronte del considerevole flusso attrattivo, i costi del mercato immobiliare sono tra i più alti della Provincia, per cui aumentano le richieste di edilizia sovvenzionata. L'ultimo periodo di crisi sembra aver leggermente calmierato i costi di acquisto e di locazione degli immobili, riportandoli a livelli più congrui al costo della vita.

## COMUNE DI CONEGLIANO

stima ABITAZIONI PRINCIPALI	10.160
stima ABITAZIONI AFFITTATE CON CONTRATTO AGEVOLATO	900
stima ABITAZIONI AFFITTATE CON ALTRO CONTRATTO	2.390
stima ABITAZIONI DATE IN USO GRATUITO	1.100
stima ABITAZIONI SFITTE	2.120

Grafico 1: Numero di abitanti a Conegliano 1982 - 2009  
 Fonte: Ufficio Anagrafe

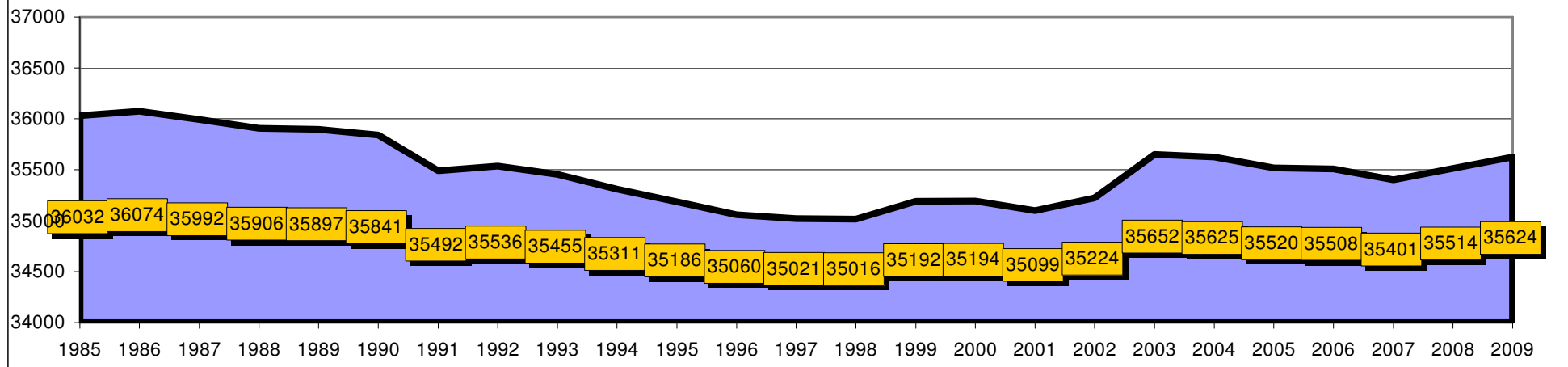
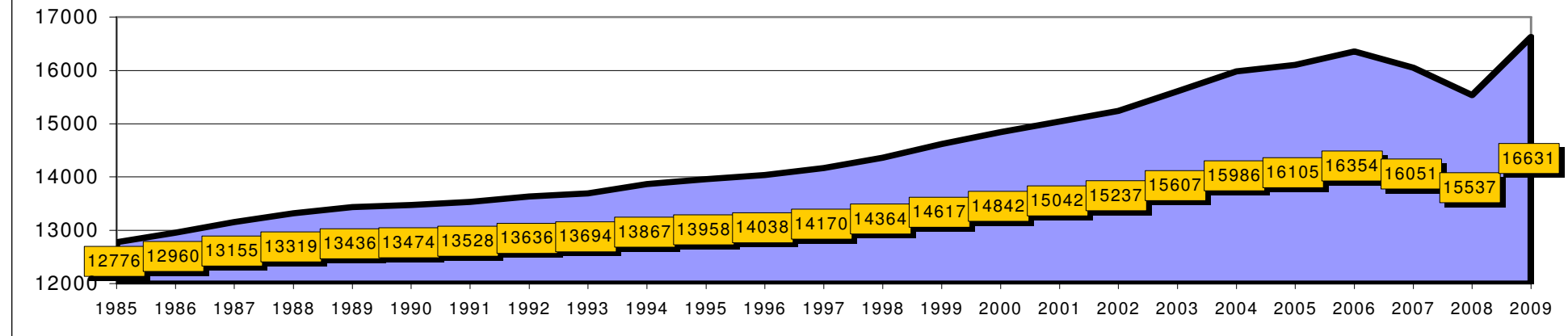


Grafico 2: Numero dei nuclei familiari a Conegliano 1982 - 2009  
 Fonte: Ufficio Anagrafe



## QUOTAZIONI DEGLI IMMOBILI

I prezzi immobiliari della città sono stati rapportati con quelli dei maggiori nuclei urbani presenti in Provincia. Conegliano presenta prezzi di compravendita e di locazione secondi solo a quelli della città di Treviso.

*Le quotazioni in unità di euro per mq delle compravendite, indicate nelle seguenti tabelle, sono medie dei prezzi rilevati e riguardano alloggi liberi in case nuove o in case recenti (max 35 anni).*

*Le quotazioni delle locazioni di abitazioni si intendono riferite a canoni in unità di euro per mq all'anno, spese escluse. Tali quotazioni sono riferite ad alloggi tra i 60 e i 120 mq, di costruzione non nuova, ma moderni, o comunque in buono stato di conservazione. Per gli alloggi di superficie inferiore al 60 mq va applicato un aumento del 15% e per quelli inferiori ai 45 mq va applicato un aumento del 20%. Per gli alloggi di superficie superiore ai 120 mq va applicato un ribasso dal 15% al 20% sulla superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggiore superficie. Le quotazioni delle locazioni di abitazioni vanno aumentate di un 10% qualora si tratti di nuova costruzione.*

### CITTA' DI TREVISO

ZONA	Compravendita abitazioni ( €/mq )		Locazione abitazioni ( €/mq all'anno )	
	abitazioni nuove	abitazioni recenti	libere	prorogate
Centro	5500	4300	160	150
Semicentro	3500	2700	130	118
Periferia	2300	1900	100	90

**PROVINCIA DI TREVISO**

<b>CITTA'</b>	<b>Zona</b>	<b>Compravendita abitazioni ( €/mq )</b>	<b>Locazione abitazioni ( €/mq all'anno )</b>
CONEGLIANO	Centro	3000	110
	Semicentro	2400	100
	Periferia	2100	60
MOGLIANO	Centro	2600	90
	Semicentro	2100	66
	Periferia	1800	46
ODERZO	Centro	2200	86
	Semicentro	1500	60
	Periferia	1400	46
PIEVE DI SOLIGO	Centro	2300	80
	Semicentro	1900	60
	Periferia	1600	46
VITTORIO VENETO	Centro	2800	80
	Semicentro	2000	70
	Periferia	1800	60

Fonte: *Consulente Immobiliare – dicembre 2008*

## **LO SVILUPPO DEI COMUNI LIMITROFI**

Mentre la città di Conegliano ha mantenuto stabile negli ultimi vent'anni il numero dei suoi abitanti, alcuni comuni limitrofi sono notevolmente cresciuti. Capita a volte che la popolazione coneglianese, per sua scelta o costretta dai prezzi alti del mercato immobiliare, si stabilisca nei comuni prossimi alla città di Conegliano.

Tra i 28 Comuni analizzati, facenti parte della ULS n. 7, sono almeno tre quelli che, dopo Conegliano, spiccano per numero di abitanti: Pieve di Soligo, Susegana e Vittorio Veneto. I comuni con maggiore densità di popolazione sono Pieve di Soligo e San Vendemiano.

Alcuni di questi comuni hanno vissuto un importante cambiamento da centro rurale a nucleo industriale "satellite"; ne sono frutto le numerose zone industriali che si incontrano lungo la viabilità locale e distribuite su tutto il territorio. Altri centri, soprattutto quelli di carattere rurale e collinare, hanno subito una importante trasformazione demografica dovuta all'insediarsi sempre più frequente di nuclei extracomunitari, richiamati da prezzi immobiliari più accessibili.

## **LE POLITICHE DI INTERVENTO**

Per arginare questo processo di "fuga" dalla città, che propone prezzi abitativi troppo alti, l'Amministrazione Comunale ha avviato il progetto Osservatorio Casa.

Da una parte il programma analizza lo stato di fatto, per fare una fotografia della situazione in termini di alloggi, di domanda e offerta, con attenzione alla fasce deboli della popolazione; dall'altra sviluppa un monitoraggio del fenomeno d'insieme per capire le tendenze del mercato immobiliare, studiandone di anno in anno l'andamento, cercando di sviluppare politiche idonee alle esigenze dei cittadini.

L'attività, svolta in collaborazione con Informagiovani – Informacittà e con le agenzie Immobiliari del territorio, permette di evidenziare una serie di possibilità alloggiative. Osservatorio Casa è accessibile anche via internet al sito [www.osservatoriocasa.it](http://www.osservatoriocasa.it), che affronta il tema della casa, dà le informazioni su come accedere alle abitazioni a basso costo, evidenziando una serie di possibilità che altrimenti sarebbero di difficile reperimento.

Il servizio, accessibile a tutti, cerca in particolar modo di venire in aiuto ad una fascia di popolazione che spesso soffre di disagi abitativi, ovvero le persone con redditi familiari troppo bassi per poter accedere alla casa di proprietà, ma che non rientrano nelle graduatorie di assegnazione di edilizia residenziale pubblica. A queste persone, che rappresentano una domanda abitativa purtroppo non risolta, si vuol dare l'informazione utile per la ricerca della casa.

## LA COLLABORAZIONE CON I COMUNI LIMITROFI

Nelle politiche contro i disagi abitativi, la dimensione urbanistico-edilizia deve integrarsi nel programma d'azione e formare un insieme di servizi e di opportunità che sviluppino strategie in grado di contrastare i processi di emarginazione.

E' fondamentale che il progetto si relazioni con le molteplici componenti socio-ambientali, quali i fattori di sviluppo sociale e culturale del contesto territoriale e demografico, le implicazioni economiche e l'impiego delle risorse, con attenzione all'ecologia e alla sostenibilità.

Per mettere in pratica queste strategie il primo passo che il comune di Conegliano ha compiuto è stato invitare a collaborare i Comuni limitrofi, estendendo così il progetto Osservatorio Casa.

La conformazione del nostro distretto infatti è sempre più orientata ad una scala extraurbana: molti piccoli centri, facenti capo ad una città maggiore, formano insieme un unico e compatto tessuto costruito. Risulta pertanto più naturale ragionare ad una scala maggiore, maturando programmi che possano essere condivisi dalle realtà urbane minori che convivono con Conegliano.

Oltre ad aver sviluppato collaborazioni a vari livelli con alcuni Comuni limitrofi, il progetto Osservatorio Casa è stato valutato anche nei Piani di Zona dei Servizi alla Persona e alla comunità 2007-2009 dell'ULSS n. 7. In particolare è stata instaurata una stretta collaborazione con il comune di Vittorio Veneto, dove dal 2005 è aperto uno sportello Osservatorio Casa una volta a settimana, presso il servizi sociali.

## LA STORIA DI OSSERVATORIO CASA

All'interno del Progetto "Città per l'uomo", sono state sviluppate varie iniziative, tra cui il progetto "**Osservatorio Casa**". L'iniziativa nasce dall'esigenza di fornire al cittadino un servizio più efficiente e completo riguardo a tutte le opportunità che il settore immobiliare, sia quello dell'edilizia residenziale pubblica che quello privato, è in grado di offrire.

Dopo anni di attività dell'Ufficio Casa, incentrata quasi esclusivamente sulla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (indizione bandi di concorso, assegnazione alloggi disponibili, attuazione della mobilità tra assegnatari, ecc.), si è ritenuto necessario procedere ad una riorganizzazione dello stesso. L'esigenza dello sportello "Osservatorio Casa" scaturisce da alcune tendenze, ormai consolidate nel nostro territorio:

- la crescente *complessità* dei fenomeni che interessano il mercato immobiliare e la domanda abitativa nel territorio coneglianese;
- l'esigenza di disporre di un'informazione in grado di essere tempestiva e previsionale riguardo a tutte le opportunità abitative che i servizi pubblici e privati sono in grado di offrire;
- la crescente difficoltà a trovare un alloggio a basso costo nel libero mercato della città di Conegliano;
- lo stabilirsi di nuove realtà immigrate ed extracomunitarie che ricercano un'abitazione economica;
- la crescita della popolazione anziana e di un'esigenza locativa particolare (alloggi piccoli, assistenza domiciliare ...);

- la crescita delle famiglie monoparentali e monoreddito;
- il passaggio di Conegliano tra le città ad alta tensione abitativa e la conseguente apertura ai nuovi contratti di affitto agevolati, transitori e per studenti universitari (L. 431/98), i quali necessitano di un'informazione continua da fornire agli interessati.

Tra gli obiettivi che "Osservatorio Casa" ha perseguito lungo il corso di questi anni, uno dei fondamentali è la costruzione di uno **sportello informazioni** che è diventato punto di riferimento per il cittadino e gli operatori del settore per tutto ciò che concerne il tema della Casa, oltre a uno strumento conoscitivo sistematico finalizzato al monitoraggio permanente di una serie di dati di carattere demografico e immobiliare.

"Osservatorio Casa" fornisce all'utenza informazioni puntuali e complete riguardo alle opportunità che il settore immobiliare è in grado di offrire e, attraverso il costante monitoraggio della domanda e dell'offerta di alloggi, costituisce un importante aiuto per l'Amministrazione comunale e per gli operatori del settore, al fine di definire le strategie di intervento nel territorio. Il servizio ha quindi definito un quadro di riferimento in grado di rappresentare e interpretare la condizione abitativa del Comune e del territorio, di seguirne i cambiamenti nel tempo, di valutare l'efficacia dei vari interventi di politica abitativa in corso ed in progetto.

Il progetto ha inoltre ampliato il proprio raggio d'azione ad un livello intercomunale, instaurando collaborazioni con altre Amministrazioni comunali. Per perseguire tali obiettivi sono stati utilizzati vari strumenti, due dei quali hanno assunto notevole importanza: le pubblicazioni e il sito internet.

Le due pubblicazioni "**Osservatorio Casa – rapporto 2003 – 2004**" e "**Osservatorio Casa – rapporto 2005 – 2006**" sono state distribuite a tutta la cittadinanza, e contengono dati, statistiche ed informazioni sulle iniziative pubbliche e private per l'accesso alle abitazioni. Oltre ad essere un efficace strumento di divulgazione, le pubblicazioni sono state il punto di partenza per uno studio del territorio, una valutazione dei bisogni abitativi e delle esigenze del cittadino medio, per calibrare di conseguenza le scelte nell'ambito delle politiche per la casa.

Il portale web **www.osservatoriocasa.it**, collegato con il sito internet del comune e costantemente aggiornato, dà ad ogni cittadino la possibilità di informarsi sulle agevolazioni per la Casa e sulla legislazione di settore, ricercare un alloggio in affitto o in compravendita, trovare indirizzi e informazioni sul nuovo Prg e sulle Associazioni di categoria, valutare l'applicazione dei nuovi contratti di affitto agevolato, per studenti universitari e transitori, consultare dati e statistiche sul quadro abitativo e demografico di Conegliano e del territorio.

L'assistenza al cittadino negli orari di apertura dello sportello per qualsiasi informazione sul tema della Casa e la collaborazione con le agenzie immobiliari di Conegliano, al fine di istituire la sezione internet "Ricerca on -line" tramite la quale si possono cercare alloggi in affitto o in compravendita, sono iniziative che rendono il servizio completo e efficace.

Le ulteriori collaborazioni con le Associazioni di categoria maggiormente rappresentative nel territorio per la stipula dell'Accordo Locale che regola i nuovi tipi di contratto di affitto (L.431/98), e con Informagiovani – Informacittà per la pubblicazione in internet delle offerte alloggiative dei privati, sono strumenti attivi ormai da anni e che hanno dato risultati positivi.

Le collaborazioni instaurate con sei comuni limitrofi, in particolare con il Comune di Vittorio Veneto, hanno allargato l'attività di "Osservatorio Casa" anche a livello intercomunale.

Dal 2009, all'interno delle attività di Osservatorio Casa, è attivo anche il progetto PRIMA CASA: IL NOTAIO INFORMA, che fornisce al cittadino consulenza notarile gratuita per le informazioni sull'acquisto della casa.

## I DATI DI OSSERVATORIO CASA

E' stato realizzato un monitoraggio sull'attività di Osservatorio Casa:

### Medie giornaliere delle inserzioni internet di abitazioni in affitto e in compravendita:

2004 – n. 51

2005 – n.41

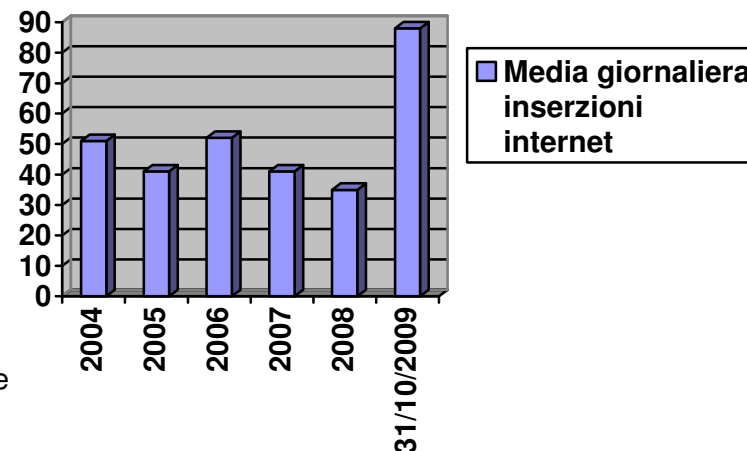
2006 – n. 52

2007 – n. 41

2008 – n. 35

2009 – n. 88 al 31/10/2009

Il numero di inserzioni è aumentato nel 2009, aprendo la possibilità di pubblicazione delle inserzioni anche ai privati oltre che alle Agenzie Immobiliari.



### Accessi al portale internet [www.osservatoriocasa.it](http://www.osservatoriocasa.it):

2004 – n. 5584

2005 – n. 8216

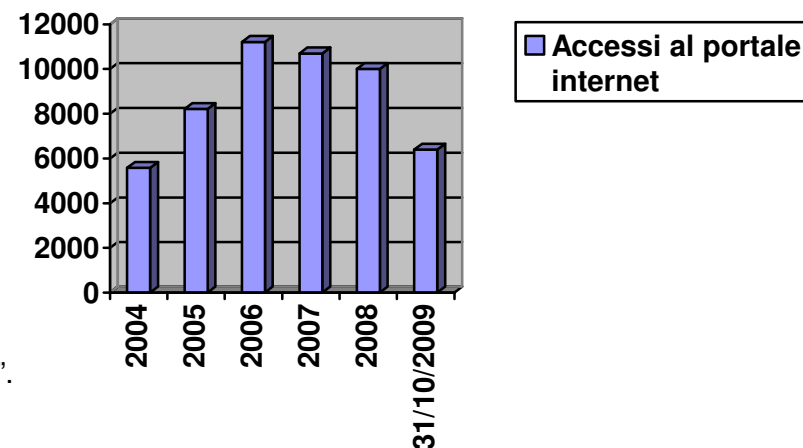
2006 – n. 11210

2007 – n. 10700

2008 – n. 10000

2009 – n. 6400 al 31/10/2009

Il numero di accessi al portale è aumentato nel tempo, indice di un crescente interesse della cittadinanza al servizio "Osservatorio Casa".



### **Contratti di affitto agevolato (art.2 comma 3 L. 341/98)**

#### **depositati presso l'Osservatorio Casa:**

2004 – n. 5 (il servizio è partito da fine Ottobre 2004)

2005 – n. 88

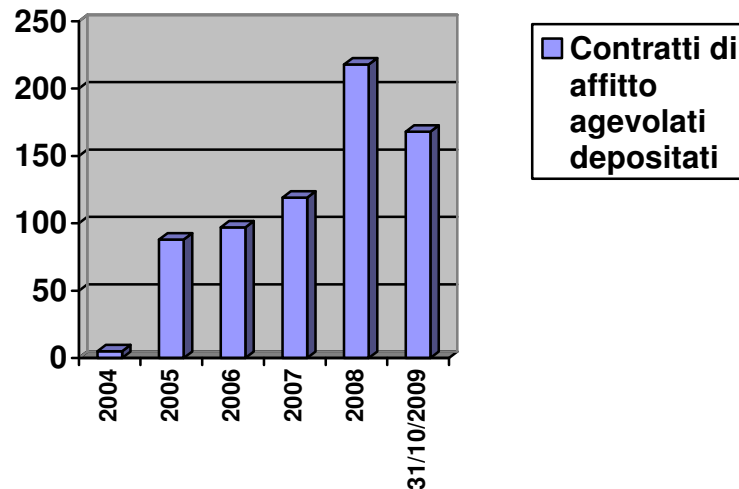
2006 – n. 97

2007 – n. 119

2008 – n. 218

2009 – n. 168 al 31/10/2009

Il numero di contratti depositati è cresciuto, indice del maggior utilizzo di questa nuova formula di locazione.



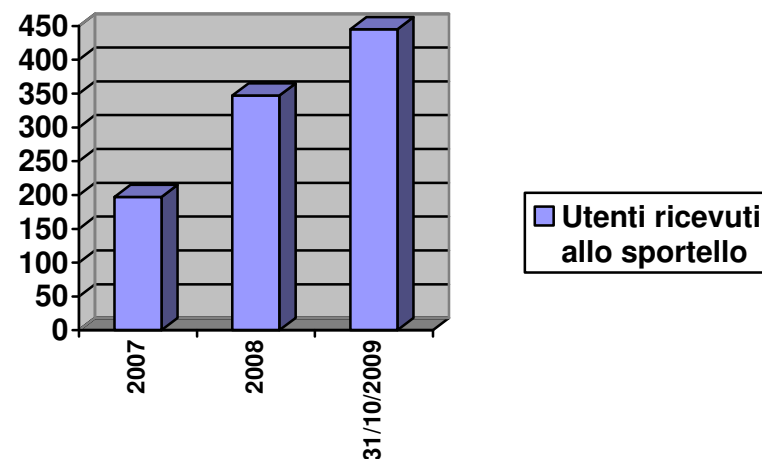
#### **Utenti ricevuti allo sportello Osservatorio Casa:**

2007 – n. 197

2008 – n. 347

2009 – n. 445 al 31/10/2009

Il numero di utenti ricevuti è notevolmente aumentato dopo lo spostamento della sede di Osservatorio Casa presso Informagiovani – Informacittà, denotando l'esito positivo della sinergia tra i due servizi offerti al cittadino.



Sono stati inoltre raccolti, dati sugli utenti ricevuti allo sportello (dati 2009):

#### **Residenza**

- 78% abita a Conegliano
- 14% nei comuni limitrofi
- 8% in altri comuni

#### **Nazionalità**

- 78 % Italia
- 8,5 % paesi dell'Est Europa (maggior parte Ucraina, Albania, Romania, Macedonia)
- 6,5 % paesi dell'Africa (maggior parte Senegal, Marocco, Nigeria)
- 4,5 % paesi dell'Asia (maggior parte Cina, Bangladesh, Sri Lanka)
- 2,5 % paesi del Sud America (maggior parte Colombia e Brasile)

#### **Tipologia di utente**

- 84 % Privati
- 16% Agenzie Immobiliari, Associazioni, professionisti (commercialisti, avvocati, architetti...)

#### **Tipologia di richiesta**

- 48 % Informazioni sulla locazione di tipo agevolato
- 38 % Ricerca di alloggio in affitto
- 10 % Ricerca alloggio in compravendita
- 4 % Ricerca alloggio causa sfratto

#### **Casi sociali**

Il 12% degli utenti ha preso contatti con l'area Servizi Sociali e verte in situazioni precarie gravi