

Le trasformazioni in atto a Venezia e legate alla perdita di popolazione, all'incremento dei flussi turistici, all'accaparramento di edifici storici che entrano nel mercato turistico e perdono le loro funzioni originarie, sono fenomeni presenti in molte città ma che danno corso a un cambiamento strutturale delle città stesse con implicazioni profonde in termini di equità, democrazia e diritto alla città. Il caso di Venezia da questo punto di vista è esemplare, e l'intensificarsi di interessi economici legati al turismo è osservabile nella città ma quello che ci proponiamo di fare in questo libro è di guardare più da vicino quanto sta avvenendo nel sestiere di Castello. Stiamo parlando di una delle aree più popolate del centro storico, ancora molto abitata da una popolazione stabile e dove sono in atto alcune operazioni che avranno un impatto significativo non solo su Castello e sui suoi abitanti, ma sulla città nel suo complesso.

Castello, quindi, assume la dimensione della "lente" attraverso la quale leggere e interpretare quanto sta avvenendo e del "laboratorio urbano" nel quale operare per individuare soluzioni e pratiche di abitare.

Anteferma Edizioni 16,00 €

ISBN 979-12-5953-053-0




anteferma

Abitare Venezia

Trasformazioni urbane nel sestiere di Castello

L. Fregolent, A.C. Ardila Garcia, S.Y. Han



Abitare Venezia

Trasformazioni urbane
nel sestiere di Castello

A cura di

Laura Fregolent

Andrea Carolina Ardila Garcia

So Young Han

Abitare Venezia.
Trasformazioni urbane nel sestiere di Castello
a cura di
Laura Fregolent, Andrea Carolina Ardila Garcia, So Young Han
ISBN 979-12-5953-053-0

Editore
Anteferma Edizioni Srl
via Asolo 12, Conegliano, TV
edizioni@anteferma.it

prima edizione: novembre 2023
stampa: Press Up, Roma

Copyright



Quest'opera è distribuita con Licenza Creative Commons
Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0 Internazionale

INTRODUZIONE

4

01

**ABITARE
CASTELLO**

- 10 Uno sguardo ai fenomeni in atto
17 Castello: ultimo sestiere "popolare"
o nuova frontiera dell'esodo?
27 Prima di progettare con il verde

02

**BENI PUBBLICI
E DEMANIALI**

- 36 Il patrimonio immobiliare degli
enti territoriali, tra federalismo
demaniale e dismissioni
43 Il patrimonio demaniale a Venezia

03

**PARTECIPAZIONE
E PRATICHE
COLLETTIVE**

- 50 Partecipazione e progettazione in
un mondo complesso
53 Associazioni e comitati
57 Progettare per le comunità. La
video intervista come artefatto
60 La comprensione del contesto
sociale attraverso le interviste

04

**TRASFORMAZIONI
URBANE A
CASTELLO**

- 66 Le aree in trasformazione
70 Ex Gasometri
76 Arsenale di Venezia
81 Ex Palazzo Patriarcale
93 Ex Convento di Sant'Anna
97 Salviamo San Piero e Sant'Anna
100 Ex cantieri ACTV
106 Stadio Pier Luigi Penzo

CONCLUSIONI

108

BIBLIOGRAFIA

110

CASTELLO: ULTIMO SESTIERE "POPOLARE" O NUOVA FRONTIERA DELL'ESODO?

Testo di Matteo Basso e Giacomo Maria Salerno



Fig. 3 – Attività legate alla nautica

- | | |
|--|---|
| 1 Società Canottieri Querini | 11 Museo Storico Navale di Venezia |
| 2 Unione Sportiva Remiera Franciscana | 12 Società di Mutuo Soccorso Carpenteri e Calafati |
| 3 Associazione Vela al Terzo | 13 Squeretto Zen |
| 4 Consorzio Venezia Nuova | 14 Cantiere De Pellegrini Elio |
| 5 Spazio Thetis | 15 Squero S. Isepo |
| 6 Istituto delle Scienze Marine (ISMAR) | 16 Polo Tecnico e Professionale di Venezia IIS Vendramin Corner |
| 7 Biblioteca "Dante Alighieri" dell'Istituto di Studi Militari Marittimi | 17 Ex cantieri ACTV |
| 8 Arsenale di Venezia | 18 Scuola Navale Militare "Francesco Morosini" |
| 9 Circolo Ufficiali Marina Militare | 19 Assomorosini |
| 10 Circolo Sottufficiali Marina Militare | |

Elaborazione delle autrici su immagine da Google Earth

Il sestiere di Castello, assieme a poche altre zone di Venezia tradizionalmente considerate "popolari" come Cannaregio e la Giudecca, è spesso rappresentato e descritto come uno degli ultimi fortini della "Venezia dei veneziani" (Davis 2022, p. 65), parzialmente appartato – per quanto questa condizione sia oggi possibile – rispetto ai principali itinerari turistici, e ancora pullulante di vita locale. Eppure, anche l'estremità orientale di Venezia non è stata risparmiata dai fenomeni di natura generale che hanno investito negli ultimi decenni la città nel suo complesso, e che in questo breve testo riassumeremo attraverso una sintetica disamina dei processi – tra loro in correlazione – di spopolamento e turisticizzazione.

Attraverso l'analisi di come questi due elementi imprescindibili per la comprensione della Venezia contemporanea si manifestino su questa specifica porzione della città storica, proveremo a indagare quanto della supposta "eccezionalità" di Castello sia ancora possibile rinvenire tra le sue calli, o quanto invece le attuali tendenze all'opera sull'organismo urbano nella sua globalità abbiano progressivamente avvicinato i connotati del sestiere a quelli del resto della città.

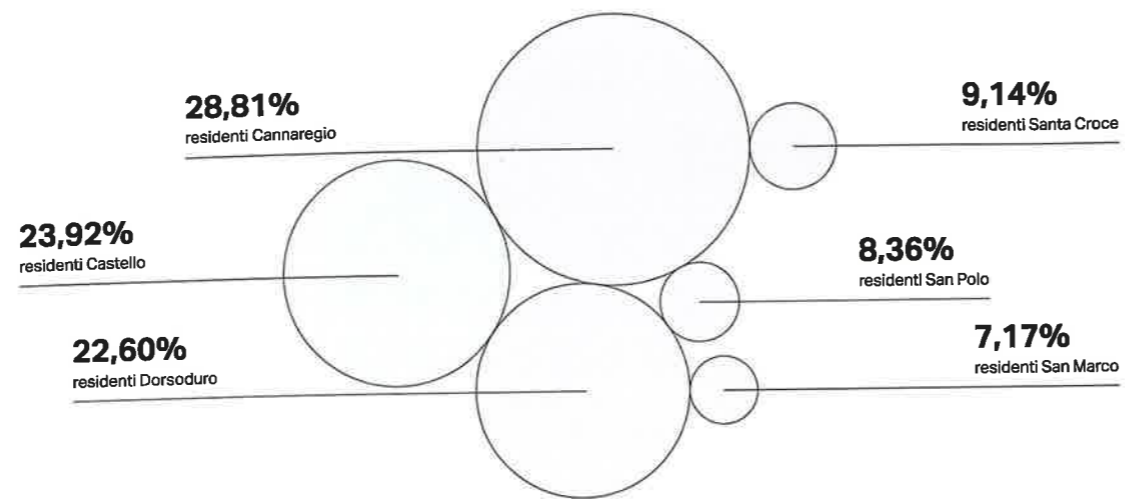
Spopolamento e invecchiamento demografico

Secondo i dati dell'Ufficio Statistica del Comune di Venezia, a Castello vi sono, nel 2021, 12.064 residenti, corrispondenti al 23,92% dei residenti della città storica. Tra i sestieri di Venezia, Castello si colloca dunque al secondo posto dopo Cannaregio (28,81%), ed è seguito da Dorsoduro (22,60%), Santa Croce (9,14%), San Polo (8,36%) e San Marco (7,17%) (fig. 1).

L'incidenza della popolazione residente straniera è del 9,38%, valore che colloca Castello al terzo posto tra i sestieri veneziani, dopo San Marco (15,92%) e San Polo (10,23%), e prima di Santa Croce (8,33%), Dorsoduro (8,17%) e Cannaregio (7,82%).

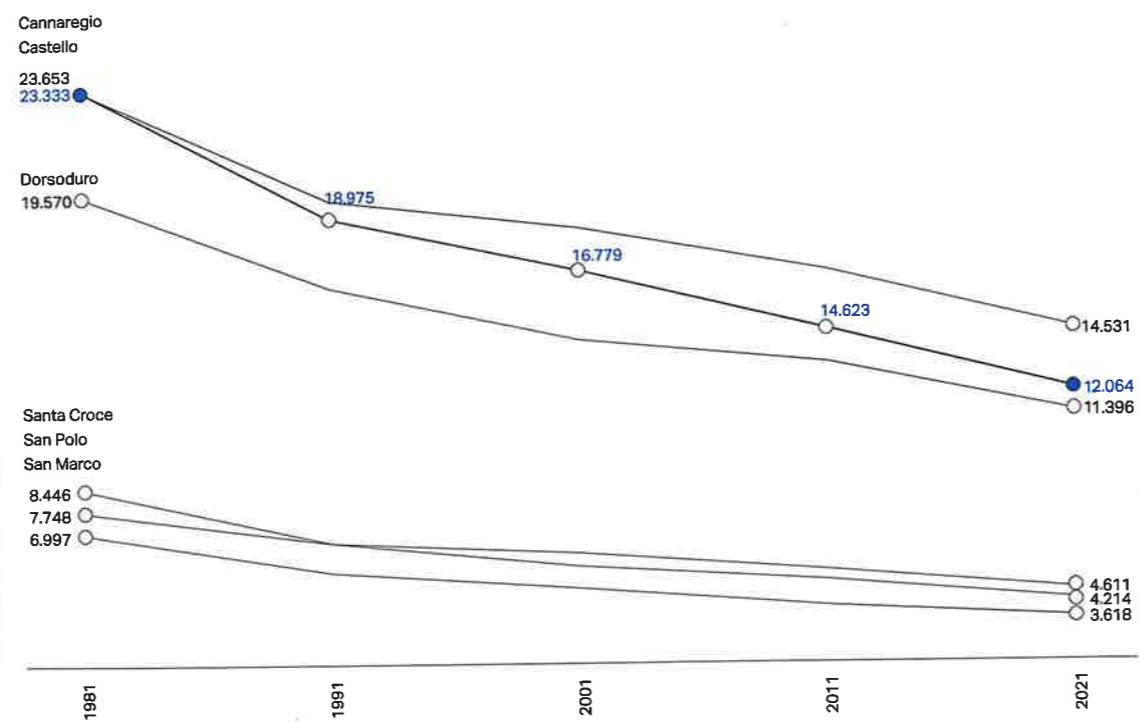
Quanto a dinamiche demografiche, il sestiere si allinea al *trend* della città storica e del Comune nel suo complesso. L'ultimo decennio, infatti, ha evidenziato un decremento della popolazione residente pari al 17,50%, valore con cui Castello si pone al primo posto tra i sestieri, seguito da San Polo (-15,50%), Dorsoduro (-14,14%), Santa Croce (-13,42%), Cannaregio (-13,23%) e San Marco (-10,36%) (fig. 2). A titolo di esempio, tra il 1981 e il 2021 la popolazione di Castello cala del 48,3%. Nel lungo periodo, i *trend* di

Fig. 1 - Residenti per sestieri (2021) (%)



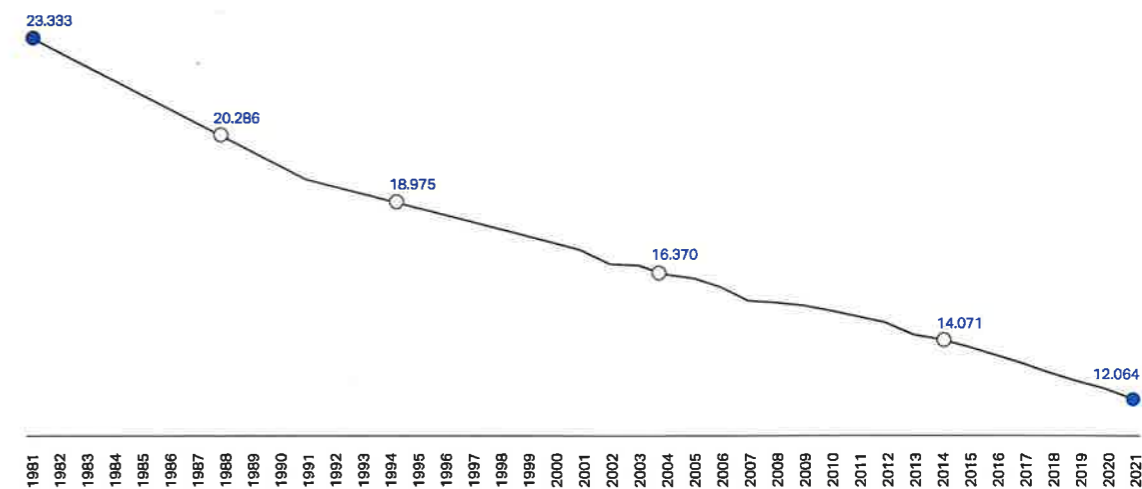
Fonte: Comune di Venezia

Fig. 2 - Andamento popolazione residente per sestiere (2011-2021) (v.a.)



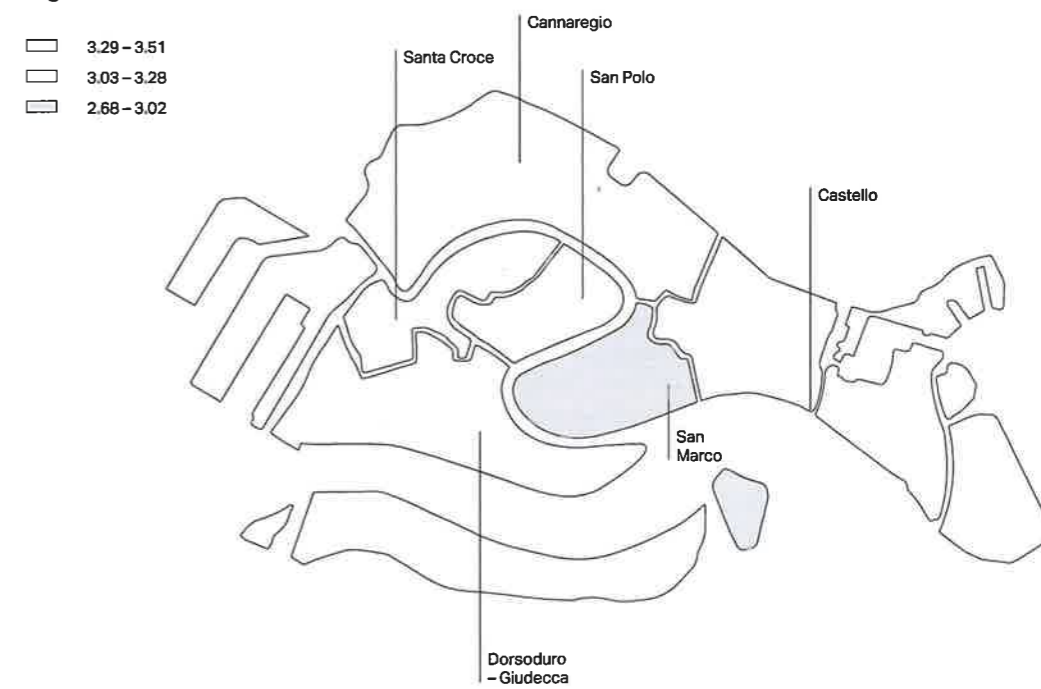
Fonte: Comune di Venezia

Fig. 3 - Popolazione residente a Castello (1981-2021) (v.a.)



Fonte: Comune di Venezia

Fig. 4 - Indice di vecchiaia (2021)



Fonte: Comune di Venezia

decrescita della popolazione sono altrettanto significativi: dal 1981 al 2021, infatti, Castello ha pressoché dimezzato la sua popolazione residente (-48,30%), passando da 23.333 a 12.064 unità (fig. 3). Ancora una volta, il sestiere si contraddistingue per dinamiche demografiche negative marcate (come San Marco: -48,29%), ed è seguito da San Polo (-45,61%), Santa Croce (-45,41%), Dorsoduro (-41,77%) e Cannaregio (-38,57%). I valori negativi evidenziati da Castello nell'ultimo quarantennio, inoltre, sono più alti anche di quelli registrati nelle principali isole minori, segnate da processi di abbandono e spopolamento particolarmente intensi (Basso, 2020).

Oltre che dallo spopolamento, il sestiere si caratterizza, come l'intero Comune e in linea col trend nazionale, per dinamiche di invecchiamento demografico altrettanto importanti. Al 2021, l'indice di vecchiaia di Castello (il rapporto tra residenti con più di 65 anni e quelli con meno di 14 anni) è di 3,49. Il sestiere si colloca dunque al secondo posto tra i sestieri (dopo San Polo: 3,51), seguito da Dorsoduro (3,38), Santa Croce (3,28), Cannaregio (3,21) e San Marco (2,68) (fig. 4). Considerando la struttura della popolazione di Castello nel suo complesso, il 31,92% dei residenti ha più di 65 anni, il 24,82% un'età compresa tra i 50 e 64 anni, e il 17,30% tra i 35 e i 49 anni (fig. 5). La popolazione straniera, invece, presenta un grado di invecchiamento più contenuto: tra gli stranieri residenti, infatti, solo l'11,40% ha un'età maggiore di 65 anni, mentre il 30,83% ha un'età compresa tra i 35 e i 49 anni (fig. 6). Infine, quanto a struttura dei nuclei familiari in termini di numero di componenti, il 52,34% delle famiglie di Castello ha, nel 2021, un solo componente, il 25,42% due componenti e il 12,70% tre componenti (fig. 6). Rispetto agli altri sestieri, Castello presenta una percentuale più bassa di famiglie mono-componenti, ma si pone al primo posto quanto a famiglie formate da due componenti (il 25,42%), seguito da Dorsoduro (25,20%) e Cannaregio (24,47%). Il sestiere si posiziona al secondo posto (dopo Cannaregio: 13,19%) quanto alla percentuale di famiglie composte da 3 componenti, il 12,70%; similmente, si pone al secondo posto, dopo Santa Croce (7,83%), quanto a percentuale di famiglie composte da 4 componenti (7,77%).

Turistificazione: tra path dependence e recenti evoluzioni

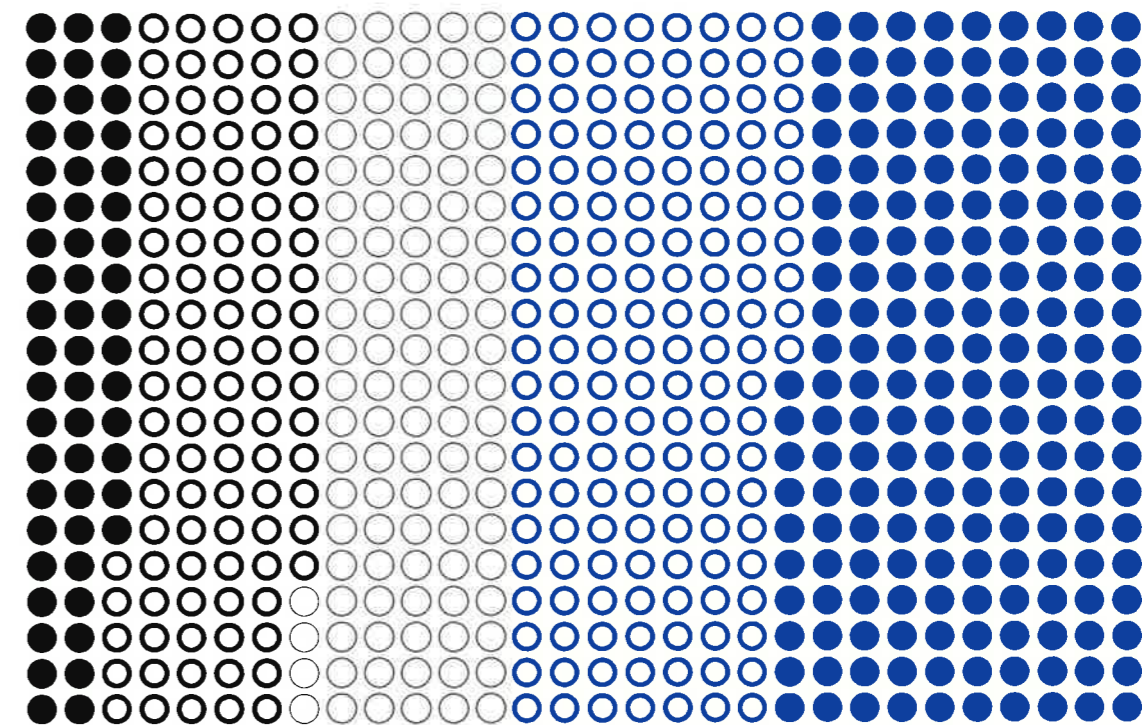
Sul quadro demografico precedentemente illustrato, si innestano poi le dinamiche relative alle funzioni turistiche, che a loro volta non mancano

di retroagire sulla dimensione residenziale. Se la connotazione tradizionalmente operaia e popolare di Castello non identifica immediatamente la zona con i principali circuiti turistici, la presenza di strutture ricettive nel sestiere è in realtà attestata sin dagli albori della specializzazione veneziana nell'industria del forestiero. Nell'arco del XIX secolo, infatti, si realizza progressivamente uno "spostamento della localizzazione alberghiera dall'area realtina a quella marciana" (Zannini, 2002, p. 1126) che, grazie all'affermazione di una cultura europea della *promenade*, si prolunga da subito lungo Riva degli Schiavoni alla ricerca di spazi aperti adatti alla pratica della passeggiata. In questa zona, corrispondente alla parte "alta" del sestiere di Castello, si assiste quindi all'insediamento delle prime infrastrutture turistiche moderne, e l'appetibilità dell'area è testimoniata anche dall'imponente progetto di Fisola e Cadorin (mai realizzato nonostante l'approvazione del Consiglio Comunale) di installarvi un Palais Royal di 600 metri di lunghezza per quasi 50 di profondità, un vero e proprio "Grande Albergo Cosmopolitano con stabilimento bagni, bazar, caffè, bigliardi, sale di riduzione e da ballo, e gabinetto di lettura" (Romanelli, 1988, pp. 324-337). Non dovrebbe dunque stupire il fatto che un secolo dopo, quando le dinamiche turistiche iniziano a incamminarsi saldamente verso il modello del turismo di massa, oltre due terzi dell'offerta ricettiva cittadina si divide tra i sestieri di San Marco (51%) e Castello (18%) (Scaramuzzi, 2004, p. 1). Se in questo dato del 1957 a giocare un ruolo principale è certamente "Castello alto" con i suoi alberghi, e non la zona ancora popolare a ridosso e oltre l'Arsenale identificabile come "Castello basso", il ruolo nient'affatto ancillare del sestiere nella composizione dell'offerta ricettiva troverà conferma nei decenni successivi anche al mutare della struttura della stessa: alla diminuzione del peso relativo di San Marco per effetto di una più capillare diffusione delle infrastrutture turistiche in città, non corrisponderà infatti una diminuzione del ruolo di Castello, che ancora al 2007 constava del 19% della capacità ricettiva complessivamente offerta (COSES, 2009, p. 61), e si assesta, ad oggi, al 21% (fig. 7).

Ciò che i dati più recenti evidenziano è che a Castello, dai primi anni 2000 ad oggi, la crescita dell'offerta è andata di pari passo con la mutazione della sua articolazione, e cioè con la consistente diffusione della ricettività extra-alber-

Fig. 5 – Residenti italiani per classi d'età (2021) (v.a.)

1102	2030	2087	2994	3851
0 – 14 anni	15 – 34 anni	35 – 49 anni	50 – 64 anni	over 65

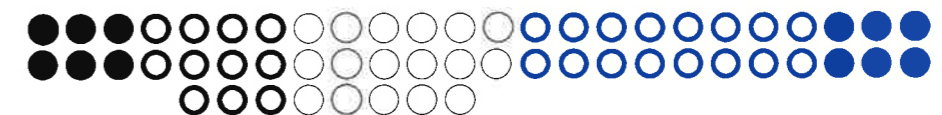


○
20 persone

Fonte: Comune di Venezia

Fig. 6 – Residenti stranieri per classi d'età (2021) (v.a.)

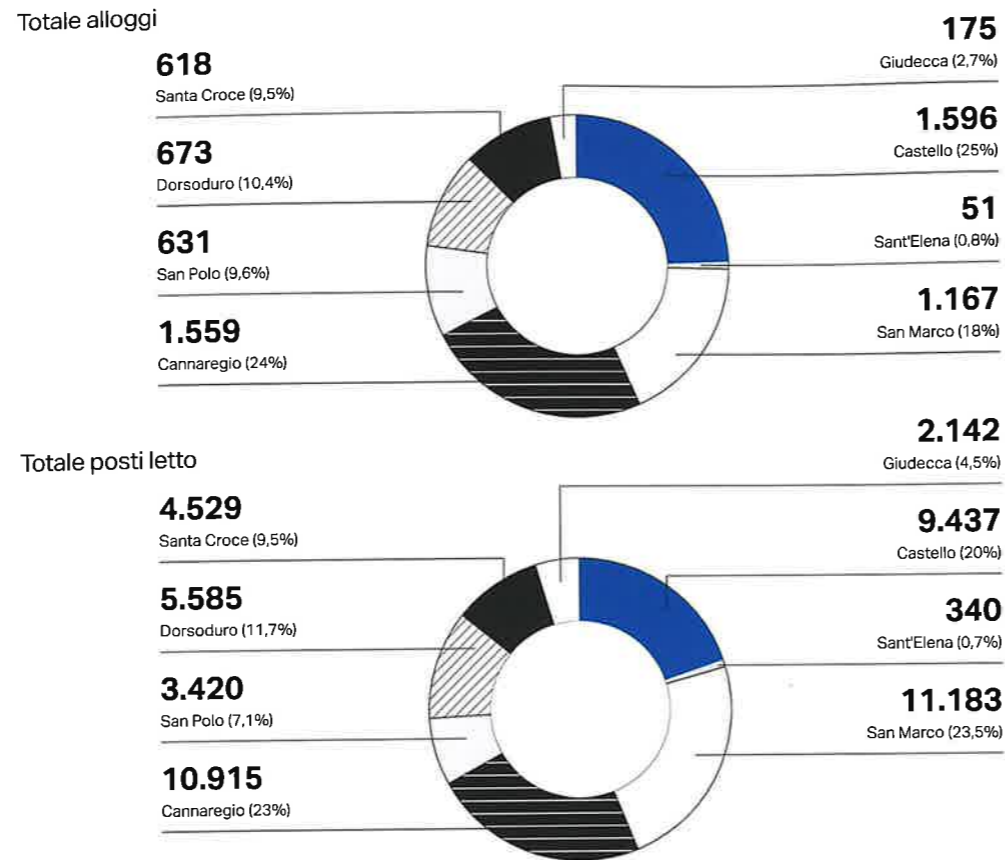
118	223	349	313	129
0 – 14 anni	15 – 34 anni	35 – 49 anni	50 – 64 anni	over 65



○
20 persone

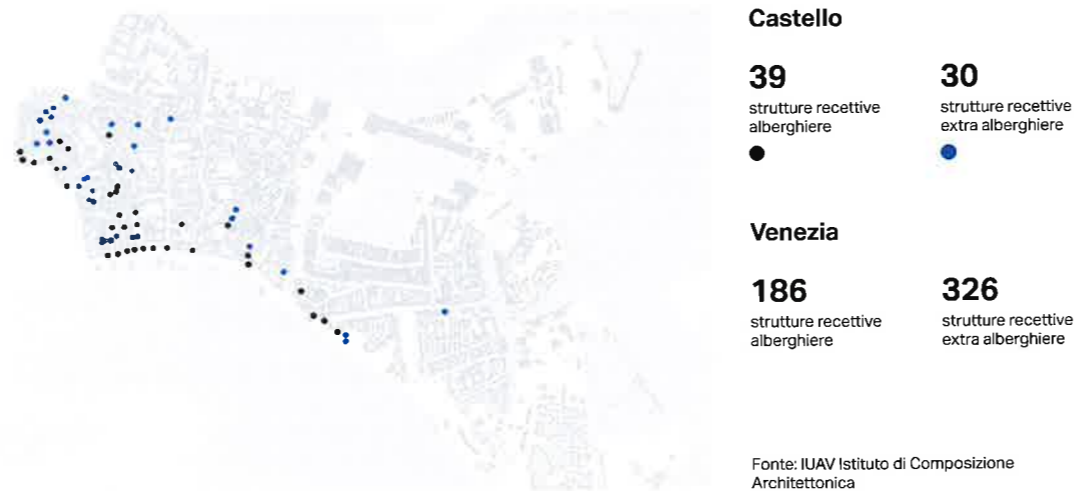
Fonte: Comune di Venezia

Fig. 7 – Distribuzione strutture turistiche (2022)



Fonte: Geoportale Comune di Venezia

Fig. 8 – Strutture ricettive a Castello (1973)



Fonte: IUAV Istituto di Composizione Architettonica

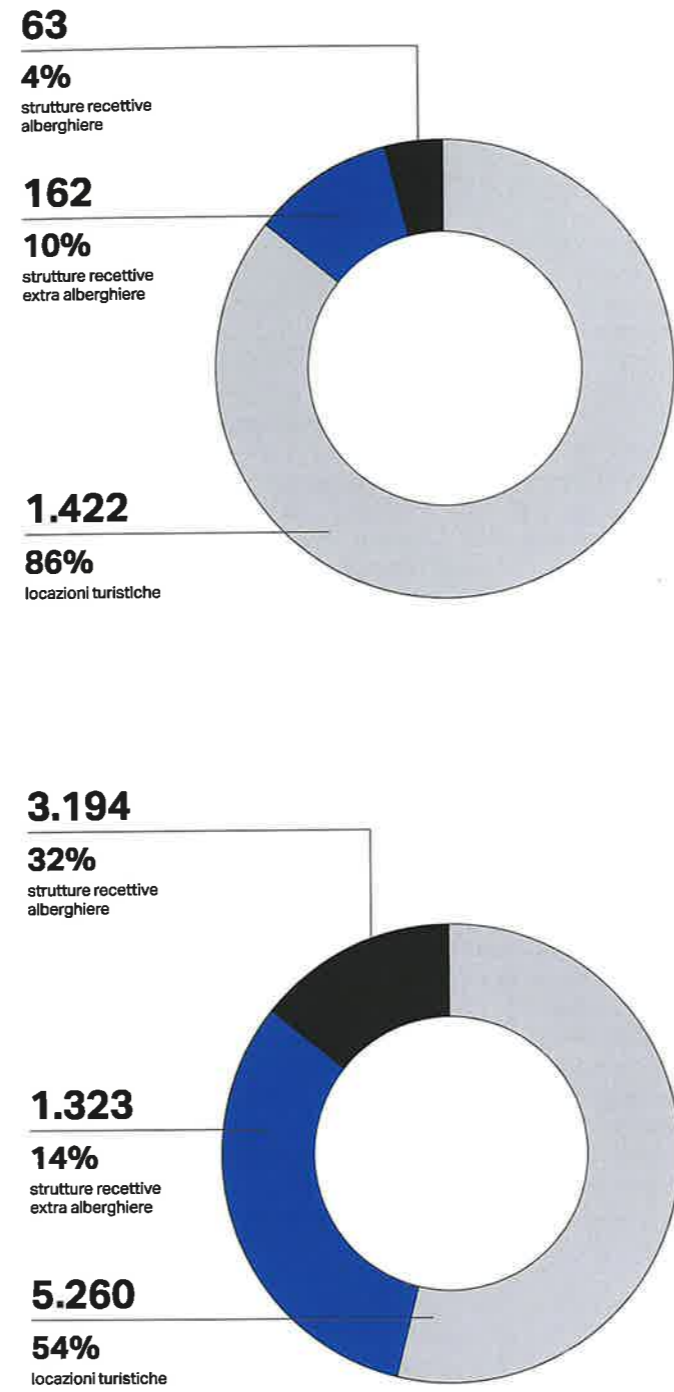
ghiera e in particolare, negli ultimissimi anni, del fenomeno delle locazioni turistiche. Se rispetto al 1973¹ (fig. 8) infatti le strutture alberghiere sono quasi raddoppiate, passando da 39 a 63, quelle extra-alberghiere sono più che quintuplicate, da 30 a 162. La parte del leone, tuttavia, la fanno le locazioni turistiche, che contano ad oggi 1.422 strutture per un totale di 5.260 posti letto, pari al 54% dei posti letto complessivi disponibili nel sestiere (fig. 9). Osservando la mappa delle localizzazioni (fig. 10), si può comprendere come la progressiva "infiltrazione" delle strutture turistiche anche nelle zone più popolari di "Castello basso" sia stata possibile grazie alla capacità di penetrazione di piattaforme come Airbnb, che permettono di mettere a rendita anche l'edilizia "minore" e di inserire quindi nel circuito dell'economia turistica brani di città precedentemente ritenuti poco adatti al suo sviluppo, come per l'appunto il caso delle estremità orientali del sestiere. Se questa dinamica riguarda ovviamente la città nel suo complesso, è però opportuno notare come nel caso di Castello (e specialmente delle sue aree un tempo più marcatamente popolari) un ruolo fondamentale sia stato quello giocato dalla Biennale, capace di diventare negli anni un importante attore di trasformazione urbana: nuovo *landmark* di attrazione turistica, la Biennale – nonostante i suoi caratteri di stagionalità – impatta permanentemente sul tessuto abitativo e commerciale dell'area, innescando rilevanti processi di gentrificazione e turistificazione (Zorzetto *et al.*, 2020, pp. 718-720). Se le dinamiche commerciali sono state oggetto di studi precedenti², per quanto riguarda le dinamiche abitative è stato invece osservato come la domanda di alloggi in affitto breve "da parte di 'creativi' associati alla preparazione, alla gestione e allo smantellamento dei padiglioni e delle mostre della Biennale e degli eventi collaterali", così come ovviamente dei suoi visitatori, abbia "contribuito ad alimentare gli aumenti degli affitti nel centro storico e fatto lievitare i prezzi degli immobili attirando l'interesse di acquirenti stranieri" (Gold e Gold, 2022, p. 162).

Conclusioni

Nell'immaginario comune, il sestiere di Castello è stato ed è tradizionalmente associato a un'idea di "venezianità" dell'abitare, una condizione che è qui rintracciabile nell'importante patrimonio

edilizio residenziale del sestiere, con ancora un buon grado di proprietà pubblica. La connotazione popolare di Castello, al di là della componente squisitamente materiale, rimanda poi alla composizione della popolazione residente, e alle pratiche quotidiane che contribuiscono a plasmare e rendere identificabile la vita locale del sestiere. Eppure, come i dati brevemente richiamati e discussi nei paragrafi precedenti ci raccontano, le principali dinamiche demografiche ed economiche di Castello hanno contribuito, negli ultimi anni, a "omologare" il sestiere ad altre zone della città antica, in parte contribuendo alla riduzione del suo carattere di "eccezionalità". Se certamente il sestiere continua a essere, anche in virtù della sua estensione territoriale, "popoloso" – si è detto essere, al 2021, il secondo sestiere più popoloso di Venezia, e il terzo quanto a percentuale di residenti stranieri – è altrettanto vero che nel breve e nel lungo periodo è anche quello caratterizzato da più intense dinamiche di spopolamento. È questa una dinamica significativa che, unitamente al progressivo invecchiamento della popolazione, contribuisce e contribuirà in futuro alla perdita della sua connotazione popolare. Anche i dati sulle dinamiche dell'offerta turistica ci restituiscono un quadro di progressivo assottigliamento della natura marcatamente popolare di questa parte di città. Certamente, come si è detto, nelle dinamiche attuali è riconoscibile una *path dependence* che si lega al processo di lungo periodo che ha portato alla localizzazione di importanti strutture alberghiere lungo Riva degli Schiavoni, oltre ovviamente alla più generale diffusione dell'offerta ricettiva nella città storica nel suo complesso. Con la recente affermazione delle piattaforme di *short-term rental* come Airbnb, tuttavia, le dinamiche di turistificazione manifestano oggi una maggiore pervasività, capace di impattare significativamente anche sul tessuto di edilizia "minore" che contraddistingue Castello basso, e di innescare una conflittualità crescente con domande d'uso di tipo residenziale. Con molta probabilità, le dinamiche (tra loro correlate) di spopolamento e turistificazione saranno destinate ad amplificarsi ulteriormente in futuro, complice, da un lato, l'assenza di normative di regolamentazione delle locazioni turistiche e, dall'altro, gli impatti tanto della Biennale, ormai consolidato attrattore turistico, quanto da una serie di potenzialmente impattanti progetti di trasformazione urbana come quello prospettato

Fig. 9 – Tipi di strutture ricettive e numero di posti letto a Castello (2022)



Fonte: Geoportale Comune di Venezia

per S. Pietro di Castello, per l'area ex Gasometri o per quella di S. Elena³.

In questo quadro, le politiche urbane del prossimo futuro dovranno saper ritrovare un proprio spazio di manovra per evitare che Castello si trasformi definitivamente da baluardo degli ultimi arsenalotti a zona di nuova gentrificazione della città.

¹ Come si vince dallo studio condotto da: IUAV Istituto di Composizione Architettonica, tav. 7 "Struttura ricettiva" Area centro storico (consistenza al 31/12/1973).

² Si veda a questo proposito l'analisi periodica sulle dinamiche commerciali svolta all'interno del Laboratorio di Analisi urbane e territoriali: <https://iuav-iabgis.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=c80b12379b7c4c119fed-69d2ad3845f3>

³ Con riferimento ai primi due progetti menzionati, si veda: Salerno *et al.* (2022); per l'area di S. Elena, si veda OCIO (2020).

Fig. 10 – Strutture ricettive per tipologia a Castello (2022)





Strutture recettive alberghiere

62



Strutture recettive extra alberghiere

159



Locazioni turistiche

1.375

Fonte: Geoportale Comune di Venezia

PRIMA DI PROGETTARE CON IL VERDE

Testo di Leonardo Filesi

Per quanto riguarda un'area verde, piccolo giardino o grande parco che sia, debbono essere rispettati i criteri validi per qualsiasi progettazione: innanzitutto bisogna fare attenzione alla distribuzione degli spazi ma anche ai colori, alla diffusione della luce, all'armonia delle forme e, possibilmente, rispettare una certa coerenza con il contesto nel quale il nostro progetto viene inserito.

Progettare con le piante però ci obbliga a dare la giusta importanza anche a un altro fattore: il tempo. Le altezze, i volumi, le forme cambiano negli anni. Anche se cercheremo di "costringere" il giardino entro il disegno del nostro progetto e non seguiremo l'affascinante intuizione avuta da Gilles Clément (2011) del "giardino in movimento" dovremo accettare l'idea che "il giardino è comunque in continuo movimento". Non dobbiamo dimenticare che è popolato di esseri viventi. Oltre al fattore "crescita" (o anche deperimento e morte che non possono essere esclusi), l'alternanza delle stagioni ci offre un susseguirsi, nella stessa area, di diversi giardini: piante a foglia caduca e sempreverdi, fiori (concentrati in primavera ma anche diluiti nell'arco dell'anno) frutti che talvolta sono più belli dei fiori e di solito sono più duraturi. A qualcuno potrà sembrare un

limite e chi può disporre di risorse finanziarie ingenti talvolta ricorre a trapianti di alberi già grandi, a piante erbacee da fiore che vengono allevate altrove e messe in mostra soltanto nel periodo dell'anno in cui sono più belle. Personalmente ritengo che ricorrere a una serra, ben inserita nel giardino dal punto di vista architettonico, come in molte ville venete, sia un arricchimento per il giardino stesso ma esasperare la sostituzione continua delle piante in fiore mi fa pensare più al negozio di un fioraio che a un giardino.

Esperienze come il bosco verticale presentano un indubbio fascino ma hanno prevalentemente un valore testimoniale, non costituiscono esempi da reiterare. Nella pratica è bene attenersi a realizzazioni di spazi verdi che abbiano una maggiore sostenibilità ambientale, anche in funzione delle dimensioni. Più un giardino è piccolo, maggiori potranno essere i gradi di libertà e maggiore può essere (in proporzione) l'immissione di energia dall'esterno (uso di piante esotiche, irrigazione, interventi sulle caratteristiche chimico/fisiche del suolo, sostituzioni di piante) più è grande (e magari più esterno rispetto al centro urbano) più le affinità con la vegetazione spontanea dovrebbero essere

Bibliografia

01

- Alberti O. (2023). *L'utilizzo del patrimonio abitativo di proprietà del Comune di Venezia*, (21 giugno) (https://ocio-veneziana.it/report/1-utilizzo-del-patrimonio-abitativo-di-proprietà-del-comune-di-veneziana#_ftn1).
- ASVIS, Urban@it (2019). *L'Agenda urbana per lo sviluppo sostenibile. Obiettivi e proposte*, Report n.1 (luglio) (https://asvis.it/public/asvis/files/Agenda_Urbana_2019_1_.pdf).
- Basso M. (2020). Nuovi isolani? Un'indagine sui nuovi abitanti delle isole minori della laguna di Venezia. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 128: 106-131.
- Basso M., Fregolent L. (2022). Venezia: dinamiche turistiche e questione abitativa. *Conflitti e prospettive di policy*. In: Agostini I., Attili G., De Bonis L., Esposito A., Salerno G.M. (a cura di), *Oltre la monocultura del turismo. Per un atlante delle resistenze e delle contro progettualità*, Firenze, EDIFIR: 138-147.
- Blasi C. (a cura di) (2010). *La vegetazione d'Italia*, Roma, Palombi Editori.
- Blasi C., Biondi E. (2017). *La Flora in Italia*, MATTM, SBI (https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/biblioteca/protezione_natura/LaFloraInItalia.pdf).
- Buffa G., Gamber U., Ghirelli L., Lasen C., Mion D., Sbrulino G. (2010). Le serie di vegetazione della regione Veneto. In: Blasi C. (a cura di), *La vegetazione d'Italia*, Roma, Palombi Editori.
- Clément G. (2011). *Il giardino in movimento. Da La Vallée al giardino planetario*, Macerata, Quodlibet.
- COSES (2009). Turismo sostenibile a Venezia. Studio per il Coordinamento delle Strategie Turistiche del Comune di Venezia. In: Scaramuzzi I., Di Monte G., Pedenzini C., Santoro G. (a cura di).
- CRESME (1981). *Abitare a Venezia negli anni '80*, Milano, Giuffrè.
- Davis R.C. (2022). *Il giocattolo del mondo. Venezia nell'epoca dell'iperturismo*, Venezia, Wetlands.
- Fava F., Fregolent L. (2019). Report dal fronte casa. Storie, quantità e prospettive della residenza pubblica a Venezia. *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, a. XLX, 125: 94-119.
- Filesi L. (2023, in stampa). La pianta giusta al posto giusto. In: Roversi Monaco M., Brocca M. (a cura di), *Diritto e città verde*, Milano, Mimesis.
- Filesi L., Lapenna M.R. (2015). La vegetazione potenziale. In: Vittadini M.R., Bolla D., Barp A. (a cura di), *Spazi Verdi da vivere (il verde fa bene alla salute)*, ULSS 20 Verona, Regione Veneto, Università Iuav di Venezia, Saonara (PD), il Prato: 219-255.
- Fregolent L. (2022). Commercio a Venezia: dinamiche e trasformazioni. In: AA.VV., *Lumen, Illuminare senza inquinare: una proposta per Venezia*, Napoli, Editoriale Scientifica: 105-111.
- Frumkin H., Bratnan G.H., Breslow S.J., Cochran B., Kahn H., Lawler J.J., Levin P.S., Tandon P.S., Varanasi U., Wolf K.L., Wood S.A. (2017). Nature Contact and Human Health: A research Agenda. *Environmental Health Perspective*, 125(7): 1-18.
- Gainsforth S. (2019). *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, Roma, DeriveApprodi.
- Gamber U., Filesi L., Buffa G., Sbrulino G. (2008). *Diversità fitocenotica delle dune costiere nord-adriatiche. 1 - Le comunità fanerofitiche*, *Fitosociologia*, 45(1): 3-21.
- Gold J. R., Gold M.M. (2022). Longevity and Rein-

- vention: Venetianization and the Biennale. In: Smith A., Osborn G., Quinn B. (a cura di), *Festivals and the City: The Contested Geographies of Urban Events*, London: University of Westminster Press: 149-167.
- Hutchinson H., Miska A., Schassler M., Rideout M., Carrera F., Michalson W. (advisor) (2021). *Promoting Sustainable Stewardship of Green Spaces in Venice. Creating an interactive catalog to match*, WPI (dicembre).
- OCIO - Osservatorio Civico sulla casa e la residenza (2020). *Sant'Elena: ancora un annuncio per l'area ex-ACTV* (<https://www.ocio-veneziana.it/report/sant-elena-ancora-un-annuncio-per-l-area-ex-actv>).
- Sezione veneta della Società Botanica Italiana (2021). *Black List Specie esotiche invasive - Veneto. (Piano d'Azione della Regione per l'attuazione del Green Public Procurement)* (<https://www.regioneveneto.it/web/gpp/guide-operative>).
- Salerno G.M., Tiozzo A., Wacogne R. (2022). Rigenerazione urbana e ricettività nei centri storici: tre progetti immobiliari e mobilitazioni cittadine a Venezia. *Tracce Urbane*, 12: 267-283.
- Scaramuzzi I. (2004). *Sintesi del Documento COSES 536 CISET-COSES Condizioni di compatibilità delle strutture ricettive del Comune di Venezia e della regione turistica* (a cura di) Barbiana E., Zanon G., Venezia (gennaio).
- Sezione veneta della Società Botanica Italiana (2023, in stampa). Le specie vegetali alloctone della Regione Veneto. *Memorie del Museo Civico di Storia Naturale di Verona*, 24.
- Tassinì G. (2009). *Curiosità Veneziane. Ovvero origini delle denominazioni stradali di Venezia*, Venezia, Filippi (ed. orig. 1872).
- Vittadini M.R., Bolla D., Barp A. (2015). *Spazi Verdi da vivere (il verde fa bene alla salute)*, Saonara (PD), il Prato.
- Zorretto A., Barrios Padura A., Molina Huelva M. (2020). Ephemeral architecture as medium for regenerating the historical city. The case of Venice. In: Amoëda, R., Lira S., Pinheiro C. (a cura di), *HERITAGE 2020. Proceedings of the 7th International Conference on Heritage and Sustainable Development*, Green Lines Bookseries on Heritage Studies, 1: 717-723.

02

- Colombini G. (a cura di) (2009). *I beni pubblici tra regole di mercato e interessi generali*, Napoli, Jovene.
- De Michele A. (2013). La valorizzazione dei beni pubblici nelle dinamiche del governo del territorio. *MUNUS*, 2.
- Fava F., Fregolent L. (2019). Report dal fronte casa. Storie, quantità e prospettive della residenza pubblica a Venezia. *Archivio di studi urbani e regionali*, 119: 94-119.
- Maltoni A. (2013). I fondi immobiliari regionali e locali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. *Rivista giuridica di urbanistica*, 3.
- Massa Gallerano G. (2013). I federalismo demaniale tra crisi economica e riduzione del debito: verso la dismissione dei beni pubblici?. *Le Regioni*, 3.
- Mercati L. (2009). *Pubblico e privato nella valorizzazione del patrimonio immobiliare*, Torino, Giappichelli.
- Renna M. (2004). *La regolazione amministrativa dei beni a destinazione pubblica*, Milano, Giuffrè.
- Renna M. (2006). Beni pubblici. In: Cassese S. (diretto da), *Dizionario di diritto pubblico*, Milano, Giuffrè.
- Renna M. (2012). Federalismo demaniale e strumenti di valorizzazione dei beni pubblici. *Studi parlamentari e di politica costituzionale*, 176.

- Roversi Monaco M. (2016). Tutela e utilità collettiva del patrimonio pubblico e del patrimonio culturale: alcune considerazioni critiche. *Rivista giuridica di urbanistica*, 2.
- Police A. (a cura di) (2008). *I beni pubblici: tutela, valorizzazione e gestione*, Milano, Giuffrè.
- Police A. (2010). Il federalismo demaniale: valorizzazione nei territori o dismissioni locali? *Giornale di diritto amministrativo*, 12: 1233-1238.
- Santacroce C.P. (2013). Sulle forme di collaborazione interistituzionale per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. *Rivista giuridica di urbanistica*, 3.
- Torelli G. (2019). *Contraddizioni e divergenze delle politiche legislative sui beni pubblici*, Torino, Giappichelli.

03

- AGID (2022). *Interviste utenti e stakeholder. Designers Italia* (<https://designers.italia.it/kit/interviste-utenti-stakeholder>) (novembre).
- Basso M., Fregolent L. (2022). Il Piano urbanistico tra tattiche e pratiche di cura. In: Litt G., Businaro G., Maragno D. (a cura di), *La città come laboratorio di apprendimento permanente*, Conegliano, Anteferma: 29-39.
- Beck U. (1993). *Die erfundung des politischen*, Berlin, Suhrkamp Verlag (trad. it., *L'era delle*, Trieste, Asterion Editore, 2000).
- Pernice K. (2018). *User Interviews: How, When, and Why to Conduct Them*, Nielsen Norman Group (<https://www.nngroup.com/articles/user-interviews/>).
- Escobar A. (2018). *Design for the pluriverse. Radical Interdependence, Autonomy, and the Making of Worlds*, Durham and London, Duke University Press.
- Fagnoni R. (2022). Innovazione civica nella città. Service design, pratiche collaborative, prodotti-servizi. In: Criticity (a cura di), *Futuri Urbani. Città viva*, 3: 103-118, Contrabbandiera Edizioni (https://air.iuav.it/retrieve/94c6202c-87ab-4a-8a-8596-79f11c83ee0a/VOL3-Futuri%20Urbani-Citt%C3%A0%20Viva_Digitale.pdf).
- Giddens A. (1991). *The Consequences of Modernity*, Polity Press (trad. it., *Le conseguenze della modernità. Fiducia e rischio, sicurezza e pericolo*, Bologna, il Mulino, 1994).
- Goffman E. (1956). *The Presentation of Self in Everyday Life*, Edinburgh, University of Edinburgh Monographs (trad. it., *Il comportamento in pubblico. L'interazione sociale nei luoghi di riunione*, Torino, Einaudi, 1971).
- Lane F.C. (2015). *Storia di Venezia*, Torino, Einaudi (l'edizione italiana, 1978).
- Leedy P.D., Ormrod J.E. (2016). *Practical research: Planning and design*, Eleventh edition, London, Pearson (https://pce-fet.com/common/library/books/51/2590_%5BPaul_D_Leedy_Jeanne_Ellis_Ormrod%5D_Practical_Resb-ok.org).
- Maldonado T. (1974). Micro-environnement et société. Conferenza tenuta a Ginevra, Archivio Fondazione G. Feltrinelli (https://fondazionefeltrinelli.it/app/uploads/2022/03/2_PA_2_Conferenza_1974_Micro-environnement-et-soci%C3%A9.pdf).
- Manzini E. (2015). *Design, everybody designs*, Boston, MIT Press.
- Minoia P. (2017). Venice reshaped? Tourism gentrification and sense of place. In: Bellini N., Pasquinelli C. (a cura di), *Tourism in the City. Towards an integrative agenda on urban tourism*, Heidelberg, Springer: 261-274.
- Monteiro M. (2019). *Ruined by design. How designers Destroyed the World and What We Can Do to Fix it*, Independently published.
- Papanek V. (1971). *Design for the Real World. Human Ecology and social Change*, New York, Knopf Publishing Group.

- Polletta F. (2006). *It Was Like a Fever: Storytelling in Protest and Politics*, Chicago, The University of Chicago Press.
- Riccini R., Chiapponi M. (a cura di) (2022). *Tomas Maldonado, La speranza progettuale*, Milano, Feltrinelli.
- Rizzo F. (2009). *Strategie di co-design. Teorie, metodi e strumenti per progettare con gli utenti*, Milano, FrancoAngeli.
- Storr W. (2020). *La Scienza dello Storytelling*, Torino, Codice Edizioni.
- Vianello M. (2017). The No Grandi Navi campaign: Protest against cruise tourism. In: Colomb C., Novy J. (a cura di), *Protest and resistance in the tourist city*, London, Routledge: 185-204.
- Winner L. (1979). The Political Philosophy of Alternative Technology: Historical Roots and Present Prospects. *Technology and Society*, 1(1): 75-86.

04

- Ammerman A. (2004). Venice before the Grand Canal. *Memoirs of the American Academy in Rome*, 48: 141-156.
- Ardila Garcia A.C. (2022). *Recupero di un luogo perso nella memoria. Progetto di una piazza-giardino sull'antica isola di Olivolo*. Tesi di laurea in Architettura. Relatore: Dal Fabbro A., Correlatori: Baraldi D., Filesi L., Cantarelli R., Università Iuav di Venezia (<https://unitesi.iuav.it/handle/20.500.12609/1128>).
- Associazione Forum Futuro Arsenale (a cura di) (2015). *L'Arsenale dei veneziani. Proposte per il piano degli interventi del Sindaco di Venezia* (<https://futuroarsenale.files.wordpress.com/2018/03/piano-interventi-ffa-fina-le-media-rs.pdf>).
- Barral i Altet X. (2018). Il palazzo episcopale medievale di Venezia: un importante complesso architettonico di XII e XIII secolo. In: Guidarelli G., Hochmann M., Tonizzi F. (a cura di), *La chiesa di San Pietro di Castello e la nascita del patriarcato di Venezia*, Venezia, Marcianum Press: 111-138.
- Bassi E. (1995). *Tracce di Chiese Veneziane Distrutte*, Venezia, Istituto Veneto.
- Bassi E. (1962). *Architettura del Sei e Settecento a Venezia*, Napoli, Edizioni scientifiche italiane.
- Battiston O. (1991). *Le Monasteri Scomparsi a Venezia, sestiere di Castello (S. Daniele, S.M. delle Vergini, S. Anna)*, Venezia, Filippi.
- Bergamo M. (2018). *I quartieri ecclesiastici di San Marco e San Pietro (XV-XVI sec.)*. In: Guidarelli G., Hochmann M., Tonizzi F. (a cura di), *La chiesa di San Pietro di Castello e la nascita del patriarcato di Venezia*, Venezia, Marcianum Press: 159-176.
- Bosio M., Fornasiero T., Gambelli V. (2018) (a cura di). *Arsenale di Venezia. Progetti e destino*, Conegliano, Incipit editore.
- Carile A., Fedalto G. (1978). *Le origini di Venezia*, Bologna, Patron.
- Cessi R. (1942). *Documenti relativi alla storia di Venezia anteriori al Mille*, Padova, Gregoriana.
- Cessi R. (a cura di) (1933). *Origine civiltatum Italiae seu Venetiarum: Chronicon Altinate et Chronicon Gradense*, Roma, Tipografia del Senato.
- Concina E. (1995). *Storia dell'architettura di Venezia: dal VII al XX secolo*, Milano, Electa.
- Cornaro F. (1990). *Notizie storiche delle chiese e monasteri di Venezia e di Torcello (1758)*, Sala Bolognese, Arnoldo Forni Editore.
- Costa P., van der Berg J. (1988). Un modello lineare per la programmazione del turismo. Sulla capacità massima di accoglienza del Centro Storico di Venezia. *Cosìs Informazioni*, 32-33: 21-26.
- Crouzet-Pavan E. (1992). *Sopra le acque salse. Espaces, pouvoir et société à Venise à la fin du Moyen Age*, Roma, Istituto Storico Italiano per il Medioevo.

- da Canale M. (1972). *Les estoires de Venise: cronaca veneziana in lingua francese dalle origini al 1275*, Limentani A. (a cura di), Firenze, Olschki.
- Dandolo A. (1942). *Chronica per extensum descripta in Rerum Italicarum Scriptores*, n.s. 13. T. Pastorello E. (a cura di), Bologna, Zanichelli.
- De Marchi A. (2009). La postérité du devant-d'après à Venise: retables orfèvres et retables peints. In: Kroesen J.E.A., Schmidt V.M. (a cura di), *The altar and its environment*, 1150-1400, Turnhout, Brepols: 57-86.
- Dorigo W. (2003). *Venezia romanica: la formazione della città medievale fino all'età gotica*, Venezia, Istituto Veneto di Scienze, Lettere e Arti.
- Favaretto I., Da Villa Urbani M. (a cura di) (2003). *Il museo di San Marco*, Venezia, Marsilio.
- Fenton I. (2007). *The Ceremonial City: History, Memory and Myth in Renaissance Venice*, New Haven, Yale University Press.
- Filippini E. (2013). *Città e attrezzature pubbliche nella Venezia di Napoleone e degli Asburgo: le rappresentazioni cartografiche*, Edizioni Ca' Foscari: 27-40 (<https://edizionicafoscari.unive.it/edizioni/riviste/mdccc-1800/2013/2/citta-e-attezzature-pubbliche-nella-veneziana-di-na/>).
- Franzoni U., Di Stefano D. (1976). *Le chiese di Venezia*, Venezia, Alferi.
- Fregolent L. (2023). Diritto alla città e trasformazioni urbane a Venezia. In: AKT, Czetch H. (a cura di), *Partecipazione*, Vienna, Luftschacht Verlag: 246-265.
- Fregolent L. (2022). Venezia. Una città di transito in transizione. *Domus*, 1070 (luglio-agosto): 8-11.
- Gainsforth S. (2020). *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, Roma, DeriveApprodi.
- Galeazzo L. (2021). Autorità ecclesiastica e civile nell'iconografia dell'arcipelago veneziano tra XVI e XVII secolo. *IN BO. Ricerche e Progetti per il Territorio, la Città e l'Architettura*, 12(16): 186-197.
- Guerra A. (2018). Architettura sacra e celebrazione profana: la facciata palladiana della chiesa di San Pietro di Castello. In: Guidarelli G., Hochmann M., Tonizzi F. (a cura di), *La chiesa di San Pietro di Castello e la nascita del patriarcato di Venezia*, Venezia, Marcianum Press: 179-198.
- Guerra A. (2010). Il tema progettuale e le sue variazioni: le facciate delle chiese di Andrea Palladio a Venezia. In: Borgherini M., Guerra A., Modesti P. (a cura di), *Architettura delle facciate: le chiese di Palladio a Venezia*, Venezia, Iuav: 25-57.
- Guidarelli G. (2015). *I patriarchi di Venezia e l'architettura: la cattedrale di San Pietro di Castello nel Rinascimento*, Padova.
- Kudiš Burić N. (2018). I teleri del presbitero di San Pietro in Castello. In: Guidarelli G., Hochmann M., Tonizzi F. (a cura di), *La chiesa di San Pietro di Castello e la nascita del patriarcato di Venezia*, Venezia, Marcianum Press: 251-271.
- Marina A. (2018). The baptistry of San Pietro di Castello in the middle ages. In: Guidarelli G., Hochmann M., Tonizzi F. (a cura di), *La chiesa di San Pietro di Castello e la nascita del patriarcato di Venezia*, Venezia, Marcianum Press: 139-158.
- Marina A. (2011). From the Myth to the Margins: The Patriarch's Piazza at San Pietro di Castello in Venice. *Renaissance Quarterly*, 64: 353-429.
- Marini S., Roversi Monaco M., Monaci E. (2020). *Guida alle chiese "chiuse" di Venezia*, Melfi, Libria.
- Marini S., Roversi Monaco M. (2017). Le chiese chiuse di Venezia. Mappatura, progetti e

- criteri di riuso di una costellazione di edifici a fondamento di una nuova idea di città. *IN BO. Ricerche e Progetti per il Territorio, la Città e l'Architettura*, 8(11): 358-369.
- Masè F. (2006). *Patrimoine immobilières ecclésiastiques dans la Venise médiévale (XIIe-XVe siècle): une lecture de la ville*, Roma, Collection de l'École Française de Rome.
- Mazzucco G. (1983). *Monasteri benedettini nella laguna veneziana: catalogo della mostra*, Arsenale, Venezia.
- Miller M.C. (2000). *The bishop's palace: architecture and authority in medieval Italy*, Ithaca (NY, Cornell University Press: 105 e 170-206.
- Modesti P. (2006). Recinzioni con colonne nelle chiese veneziane. Tradizioni, revival, sopravvivenze. In: Stabenow J. (a cura di), *Lo spazio e il culto. Relazioni tra l'edificio ecclesiale e il suo uso liturgico dal XV al XVII secolo*, Venezia, Marsilio: 181-208.
- Muir E. (1981). *Civic Ritual in Renaissance Venice*, Princeton, Princeton University Press.
- Niero A. (1978). *Notizie d'archivio sulle pale d'argento delle lagune venete*. *Studi Veneziani*, 2: 257-291.
- Paleologo Oriundi F. (1914). *La chiesa e il Convento di Sant'Anna in Venezia ora Ospedale della Regia Marina*, Venezia, Premiate Officine Grafiche Carlo Ferrari.
- Rando D. (1992). *Le strutture della Chiesa locale (secoli VI-XII)*. In: Cracco G., Cracco Ruggini L., Pavan M. (a cura di), *Storia di Venezia, I. Origini-Età ducale*, Roma, Istituto dell'Enciclopedia Italiana: 645-675.
- Sansovino F. (1581). *Venetia città nobilissima et singolare*, Venezia.
- Sansovino F., Stringa G. (1604). *Venetia città nobilissima et singolare*, Venezia.
- Schulz J. (1991). Urbanism in Medieval Venice. In: Mohlo A., Raafaub K., Emlen J. (a cura di), *City states in classical antiquity and medieval Italy*, Ann Arbor, The University of Michigan press: 419-445.
- Zan L. (2018) (a cura di). *Per un futuro dell'Arsenale di Venezia*, Venezia, Cafoscara.
- Zangiolami C. (1962). *Storia delle Chiese, dei Monasteri, delle Scuole di Venezia rapinate e distrutte da Napoleone Bonaparte*, Venezia, Filippi.
- Zorzi A. (1984). *Venezia Scomparsa*, Milano, Electa.
- Zulian C. (2017). *La messa è finita: il ritorno della sede ASAC nella chiesa di Sant'Anna a Venezia*. Tesi di laurea magistrale in Architettura e culture del progetto. Relatrice Marini S., Correlatrice Squassina A., Università Iuav di Venezia.

Conclusioni

- Basso M., Fregolent L. (2021). Fighting Against Monocultures: Wine-Growing and Tourism in the Veneto Region. In: Fregolent L., NelJo O. (a cura di), *Social Movements and Public Policies in Southern European Cities*, Verlag, Springer: 151-165.
- Gainsforth S. (2019). *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, Roma, DeriveApprodi.
- Salerno G.M. (2020). *Per una critica dell'economia turistica. Venezia tra museificazione e mercificazione*, Macerata, Quodlibet.
- Somma P. (2021). *Privati di Venezia. La città di tutti per il profitto di pochi*, Roma, Castelvecchi.

Colophon

Bib

01
Albe

Andrea Carolina Ardila Garcia, architetta, si è occupata con la sua tesi di laurea di San Piero di Castello, lavora in uno studio di architettura.

ASV

Matteo Basso, urbanista, si occupa di analisi, progettazione e pianificazione urbana e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

Bas

Elena Cavallin, dottoranda, si occupa di intelligenza artificiale e integrazione nei processi di progettazione e sviluppo di prodotti industriali sostenibili presso l'Università Iuav di Venezia.

Bas

Raffaella Fagnoni, designer, si occupa di design sociale e ambientale di riciclo e riuso di materiali di seconda generazione e bioderivati e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

Blas

Leonardo Filesi, botanico, si occupa di vegetazione spontanea, flora e di pianificazione ambientale e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

Blas

Laura Fregolent, urbanista, si occupa di analisi urbana e territoriale, di politiche abitative e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

Buf

So Young Han, progettista, con approccio interdisciplinare si occupa della progettazione di spazi trascurati in contesti urbani, lavorando e vivendo a Venezia.

Cié

Simona Morini, filosofa della scienza, si occupa di razionalità, probabilità e incertezza, del ruolo dell'etica nelle strategie di decisione e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

CO

Giacomo-Maria Salerno, geografo, si occupa di processi di turistificazione, diritto alla città e politiche abitative.

CR

Micol Roversi Monaco, giurista, si occupa di diritto del governo del territorio e ambientale, del paesaggio e dei beni culturali e insegna presso l'Università Iuav di Venezia.

Da

Fa

Donatella Toso, portavoce del gruppo "Salviamo San Piero e Sant'Anna".

Fil

Cristina Valentini, giornalista, si occupa di comunicazione istituzionale, attualmente è Communication Officer del Programma Interreg Italia-Croazia.

Fil

Fotografie
Tutte le fotografie contenute nel libro sono state scattate da Oliwia Spiralska a eccezione delle foto contenute nel capitolo dal titolo "ex Palazzo Patriarcale" scattate da Andrea Carolina Ardila Garcia.

Fr

Progetto grafico
Oliwia Spiralska

Fr

G

G



novembre 2023
stampato da Press Up, Roma

1