

Marco Ballarin, Daniela Ruggeri

VENEZIA CITTÀ SOSTENIBILE VENICE SUSTAINABLE CITY





Università luav di Venezia

A

Marco Ballarin, Daniela Ruggeri

VENEZIA CITTÀ SOSTENIBILE VENICE SUSTAINABLE CITY













Sponsored by:



VENEZIA CITTÀ SOSTENIBILE

W.A.Ve. 2019

Curatore: Alberto Ferlenga

Coordinatori: Marco Ballarin, Daniela Ruggeri

Tutors: Noemi Biasetton, Rafael De Conti Lorentz, Chiara Semenzin, Elisa Zatta

Web e social: Giulia Ciliberto

Amministrazione: Lucia Basile, Federico Ferruzzi

Comune di Venezia, Direzione sviluppo del territorio e città sostenibile:

Danilo Gerotto, Direttore

Vincenzo de Nitto, Dirigente centro storico e isole

con Filippo Lovato, Omar Tommasi, Claudia Visser Maurizio Dorigo, Dirigente terraferma

con Nicola Rossi

Marco Ballarin, Daniela Ruggeri Venezia città sostenibile Venice Sustainable City

Anteferma Edizioni ISBN: 978-88-32050-60-8 Università luav ISBN: 978-88-31241-02-1

Editore Anteferma Edizioni S.r.I. via Asolo 12, Conegliano, TV edizioni@anteferma.it

In coedizione con Università luav di Venezia Santa Croce 191, Venezia, VE

Prima edizione: giugno 2020

Progetto grafico e infografiche: Stefania Mangini

Impaginazione: Emilio Antoniol, Margherita Ferrari, Stefania Mangini

Traduzioni: Silvia Micali

Foto: Umberto Ferro, Luca Pilot, Sara Pellizzer, Jacopo Berti, Maria Cristani

Convright





Questo lavoro è distribuito sotto Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - No opere derivate 4.0 Internazionale

INDICE

Alberto Ferlenga	6	Dedicato a Venezia
Anna Buzzacchi	10	Venezia: progettare nuove relazioni
Marco Ballarin	16	venezia e l'acqua Dell'acqua, o della misura del tempo
Daniela Ruggeri	28	VENEZIA E IL CUORE DELLA CITTÀ Un nucleo storico policentrico come matrice per il futuro della città metropolitana
Matteo Basso, Nicola Di Croce	40	VENEZIA E L'ABITARE Venezia: casa, spopolamento e dinamiche turistiche
Mattia Bertin, Carlo F. Dall'Omo, Denis Maragno, Francesco Musco	50	VENEZIA E IL CAMBIAMENTO CLIMATICO Aperta e complessa. Per una Venezia climateproof
Giulia Ciliberto	60	VENEZIA E I BIG DATA Venezia e i Big Data: un archivio di possibili scelte
Giuseppe Ferrari, Nicoletta Traversa	72	VENEZIA E IL CINEMA Venezia e gli home movies: cineturismo e sguardi residenti
Andrea Iorio	84	venezia e la Laguna Legami d'acqua. Venezia e il suo territorio come palinsesto idrografico
Elisa Monaci	94	VENEZIA E LE CHIESE Nelle chiese chiuse di Venezia. Abbandono, riuso e nuovi popolamenti
Luca Nicoletto	104	VENEZIA E LO SPAZIO PUBBLICO Verso una città porosa: rigenerare a partire dallo spazio pubblico
Corinna Nicosia	114	Venezia e la metropoli Venezia e l'ambizione metropolitana
Clarissa Ricci	122	venezia e l'arte La Biennale a mosaico
Cecilia Rostagni	134	venezia e la modernità La "prudente" disponibilità al nuovo di una città che cambia
Massimo Triches	144	Venezia e la salute Venice Anatomy: paradigmi per la cura reciproca tra uomo e territorio
Luca Velo	156	VENEZIA E LO SPORT Spazi e attività sportive tra benessere individuale, relazioni sociali e qualità urbana
Paola Virgioli	166	VENEZIA E IL CAMPUS DIDATTICO Venezia insegna



— Il Ghetto di Venezia dalla Fondamenta dei Ormesini, 2015. Foto di Nicola Di Croce.

Venezia: casa, spopolamento e dinamiche turistiche

_

Matteo Basso, Nicola Di Croce

This contribution provides an insight into the main residential issues which are affecting Venice historic city centre. While dynamics of depopulation and ageing - somehow connected to the poor conditions (and high costs) of the building stock - trace back to the Fifties and Sixties of the XX Century, it is evident that the same are currently intertwined with the massive processes of touristicisation affecting the city. These are basically reducing the supply of housing units on market, and pushing the costs of living further up: as a result, Venice turns out to be a gentrifying, unaffordable and expelling urban area, increasingly overcrowded by flows of international visitors and led by the tourist market's needs. Conflicts and protests also confirm the dissatisfaction that the population of Venice is experiencing. Within this framework, the practices of occupation of vacant public residential buildings carried out by collective movements, suggest an alternative idea of living in Venice: we claim that they might bring significant insights for future inclusive housing policies, aimed at balancing the residents' needs with those of tourists in a more sustainable way.

Negli ultimi anni si sono moltiplicate anche a Venezia le proteste e i dibattiti relativi alla questione residenziale, in particolare come conseguenza delle intense dinamiche di turisticizzazione che investono la città. A ben vedere, quella che va sempre più configurandosi come una vera e propria monocoltura (il turismo)¹ si intreccia a processi che sono in corso da oramai più di un cinquantennio, acutizzandoli ulteriormente.

- Matteo Basso (1986), pianificatore territoriale, dottore di ricerca in pianificazione territoriale e politiche pubbliche del territorio, è assegnista di ricerca post-doc presso lo luav e visitina professor presso la VIU. Svolge attività di ricerca e collaborazione scientifica nel campo degli studi urbani, con particolare riferimento all'analisi delle trasformazioni urbane, paesaggistiche e territoriali e all'analisi e progettazione di politiche. Suoi attuali temi di ricerca sono i processi e gli impatti socio-economici e territoriali relativi alla diffusione della viticoltura nel Nord-Est d'Italia, le dinamiche demografiche e abitative nelle isole minori della laguna di Venezia.
- Nicola Di Croce, è architetto, sound artist, e dottore di ricerca in pianificazione territoriale e politiche pubbliche del territorio, è attualmente assegnista di ricerca presso l'Università luav di Venezia. La sua ricerca si inserisce nell'ambito degli studi urbani orientati all'analisi e al disegno delle politiche urbane attraverso approcci partecipativi e collaborativi. L'obiettivo è contribuire a questo filone di studi attraverso le metodologie di indagine e progetto emergenti nei Sound Studies e nella Sound Art.

- 1 Basso M., Fregolent L., "Fighting against monocultures. Winegrowing and tourism in the Veneto Region", 2020. In Fregolent L. e Nello O., "Social movements and public policies in Southern European cities", Springer 2020.
- 2 Dorigo W., "Risanamento ed esodo", in «Urbanistica», 1972, 59-60, pp. 93-103. 3 – Segre G., "Degrado edilizio e concentrazione nella proprietà immobiliare", in «Urbanistica», 1972, 59-60, pp. 104-108.
- 4 Si pensi, per fare un esempio, alla rete SET (Red de Ciudades del Sur de Europa ante la Turistización), una rete di movimenti sociali delle città dell'Europa del Sud che si propone di contrastare gli impatti della turistificazione sulle aree urbane.

In un numero monografico di *Urbanistica* (59-60) del 1972 dedicato alla città di Venezia, Wladimiro Dorigo e Giuliano Segre riconoscono come cause principali del "problema di Venezia" proprio la guestione abitativa, e il consequente spopolamento del centro storico. L'allarmante fenomeno dell'esodo della popolazione (in particolare i giovani) dal centro città è legato, a metà degli anni Sessanta, alle condizioni dello stock edilizio (igiene, coabitazione, affollamento, titolo d'uso, costi degli affitti); la terraferma - Mestre e Marghera in primis – è invece l'oggetto degli interessi di chi cerca un alloggio "civile" e, almeno in parte illusoriamente, nuovi modelli di vita e l'accesso a servizi urbani moderni². In questo quadro, gli interventi di miglioramento del tessuto edilizio sono considerati prioritari ed essenziali³. Oggi, come ci raccontano i conflitti sociali in corso, un solo intervento di risanamento e conservazione dello stock edilizio non è però sufficiente: è necessario infatti una riflessione globale sul senso di un progetto per la casa a Venezia a diverse scale (da quella architettonica a quella urbana), intrecciato a politiche pubbliche che regolamentino le dinamiche espansive dell'industria turistica e i relativi impatti sul settore residenziale.

Turismo, città e casa

Negli ultimi anni, con la costante crescita dei flussi turistici globali, le città sono divenute il campo (e l'oggetto) di intensi conflitti sociali che ne hanno evidenziato gli impatti in termini spaziali, socio-economici, culturali e ambientali⁴. L'espansione dell'industria turistica, la trasformazione di quote sempre più consistenti dello *stock* abitativo in alloggi a uso turistico, l'innalzamento dei valori immobiliari e degli affitti – oggi, in particolare, in conseguenza della diffusione di piattaforme *on-line* come Airbnb, VRBO e Couchsurfing – sono divenuti

una questione di interesse pubblico sempre più dibattuta a livello internazionale.

Come ben ricordano Colomb e Novy⁵, le fonti e le forme del conflitto sociale nelle città turistiche sono molteplici: dai "disturbi" arrecati ai residenti nel dispiegamento delle proprie pratiche di vita quotidiana al sovraffollamento e deterioramento degli spazi pubblici e del sistema del trasporto pubblico locale; dagli impatti ambientali alla trasformazione della struttura commerciale e dei servizi offerti dalle città. Con particolare enfasi, la letteratura più recente ne ha sottolineato gli impatti in termini di sostituzione dello stock edilizio, vale a dire di sottrazione di unità abitative da parte dell'industria turistica, in particolare per ciò che concerne l'offerta extra-alberghiera. Le consequenze sono oramai note: una progressiva riduzione delle possibilità di accesso ad affitti a lungo termine, l'innalzamento dei canoni e la consequente espulsione di fasce della popolazione a reddito medio-basso dal centro storico delle città⁶.

In tale quadro di crescente "gentrificazione turistica", Venezia si presenta come un contesto di ricerca e riflessione particolarmente fertile, che permette di guardare da vicino gli effetti positivi e negativi del fenomeno turistico contemporaneo sui contesti urbani. Nel 2017, infatti, gli arrivi totali nel Comune sono stati quasi 5 milioni (+18,41% dal 2013), le presenze circa 11,6 milioni (+19,6% dal 2013); nel solo centro storico, escludendo la categoria degli "escursionisti" (visitatori che non pernottano in città), gli arrivi ammontano a circa 3,2 milioni di unità e le presenze a 7,9 milioni8.

Osservare Venezia oggi è dunque un espediente per verificare e problematizzare alcune delle più importanti riflessioni prodotte dalla letteratura scientifica sugli studi urbani con riferimento al rapporto tra turismo e città, in particolare la residenzialità e

- 5 Colomb C. e Novy J. (a cura di), "Protest and resistance in the tourist city", Routledge, London, 2017.
- 6 Opillard F., "From San Francisco's tech boom 2.0 to Valparaíso's UNESCO world heritage site. Resistance to tourism gentrification from a comparative political perspective", in Colomb, C. e Novy, J., 2017, op. cit. pp. 129-151; Peters D., "Density wars in Silicon Beach. The struggle to mix new spaces for toil, stay and pay in Santa Monica, California", in Colomb, C. e Novy, J., 2017, op. cit., pp. 90-106; Gainsforth S., "Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale", DeriveApprodi, Roma, 2019.
- 7 Minoia P., "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, 2017, pp. 261-274.
- 8 Città di Venezia, "Annuario del Turismo 2017", assessorato al Turismo 2018.

- 9 Basso M., Fregolent L., 2020, op. cit.
- 10 Cfr. Settis S., "Se Venezia muore", Einaudi, Torino, 2014.
- 11 Basso M., Fava F., "Housing Venice. Dalle pratiche alle politiche dell'abitare nella città del turismo globale", in AA. VV., "Atti della XXI Conferenza Nazionale SIU. Confini, movimenti, luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione", Firenze 6-8 giugno 2018, Planum Publisher, Roma-Milano, 2019.
- 12 Cfr. https://ociovenezia.it (ultimo accesso 30 gennaio 2020).

i connessi conflitti sociali⁹. La casa, una questione storicamente importante a Venezia per le condizioni e i prezzi dello *stock* edilizio, diviene nuovamente centrale in un momento storico in cui al già costante calo dei residenti (-1.000 residenti all'anno)¹⁰ si intreccia oggi un crescente "accentramento" di interessi dell'industria turistica non solo nel centro storico, ma anche in terraferma e nelle isole minori più marqinali¹¹.

Il fenomeno turistico e la casa a Venezia, oggi: qualche dato

Secondo i dati dell'Osservatorio Civico sulla casa e la residenza (OCIO), il centro storico di Venezia conta oggi 52.236 residenti (20% del totale comunale) e 47.849 posti letto (63% del totale comunale). Di questi, 20.613 (76% del totale comunale) sono posti letto in locazioni turistiche¹².

Sorprendentemente, negli ultimi vent'anni i posti letto nelle strutture extra-alberghiere (locazioni turistiche, alloggi turistici, unità abitative classificate, unità abitative non classificate, affittacamere e residence) della Venezia insulare (centro storico e isole) sono cresciuti del 1.911,77% (dai 1.665 del 1998 ai 33.496 del 2018); nello stesso periodo, i posti letto nelle strutture alberghiere sono cresciuti del 69,49% (dagli 11.342 del 1998 ai 19.224 del 2018). Se la crescita del settore alberghiero è stata nel complesso costante, quella non alberghiera ha subito una prima "impennata" tra il 2005 e il 2008 (+87,86%) e una seconda ancora più significativa tra il 2016 e il 2018 (+108,35%). Oggi, l'esplosione del fenomeno degli alloggi privati sul mercato degli affitti turistici è ben evidente come ci racconta l'intenso dibattito pubblico in corso: la loro diffusione è tale per cui nella Venezia insulare il 92% delle strutture ricettive ha di fatto queste caratteristiche, con importanti effetti distorsivi sul mercato degli alloggi residenziali.

Un fenomeno che passa spesso in secondo piano, ma che tuttavia rappresenta un fattore di ulteriore criticità, è la "concentrazione" dei profitti derivanti dal mercato degli alloggi turistici di tipo extra-alberghiero: con riferimento alla piattaforma Airbnb, ad esempio, il 22% degli host (ovvero di coloro che pubblicano un annuncio) gestisce quasi il 62% degli annunci totali; il 5% ne gestisce addirittura circa il 33%. Ci si trova di fronte, in tal senso, a una dinamica di crescente "penetrazione" nel mercato di Airbnb di attori immobiliari veri e propri, la cui attività economica è oramai ben lontana dal poter essere considerata integrativa rispetto alla propria principale occupazione, e che sfruttano un mercato al momento più redditizio e meno normato di quello alberghiero classico.

Da una veloce lettura di questi dati è possibile confermare come nel centro storico di Venezia la casa sia progressivamente diventata, soprattutto negli ultimi vent'anni, un bene di investimento a scopo turistico: una situazione che ha "indebolito" il mercato degli affitti di tipo residenziale, aggravando come detto la già evidente emergenza abitativa della città. A titolo esemplificativo, si consideri lo stato della casa pubblica a Venezia. Al 2017, la proprietà della casa pubblica nel territorio comunale (10.754 alloggi) è più o meno equamente divisa tra Comune e ATER (rispettivamente con quote del 48,45% e del 51,55%), e concentrata prevalentemente nei sestieri del centro storico e nel quartiere di Marghera-Catene-Malcontenta in terraferma. Il 15% degli alloggi di proprietà del Comune risulta tuttavia vuoto, dato che scende all'11% tenendo in considerazione le abitazioni in manutenzione e in stato di prima assegnazione. La situazione del patrimonio ATER si rivela essere ancora più critica, con una quota di inutilizzato del 20% che scende a 15% contando le assegnazioni e le manutenzioni in corso¹³.

13 — Fava F., Fregolent L., "Report dal fronte casa. Storie, quantità e prospettive della residenza pubblica a Venezia", in «Archivio di Studi Urbani e Regionali», XLX - 125, 2019.

14 – Di Croce N., "Suoni a margine. La territorialità delle politiche nella pratica dell'ascolto", Meltemi, Milano, 2018.

15 – Fregolent L., "Cambiamenti demografici e socio economici nella Venezia contemporanea", in «Engramma», 155, 2018. Testo disponibile al sito: www.engramma.it/eOS/index.php?id_artico-lo=3376

16 — Marella M.R., "Lo spazio urbano come commons e il problema della proprietà", in Munarin S. e Velo L. (a cura di), "Italia 1945-2045. Urbanistica prima e dopo: radici condizioni prospettive", Donzelli, Roma, 2016.

Questi dati mostrano una situazione di non facile risoluzione, laddove il patrimonio pubblico non sembra essere in grado di adeguarsi alle trasformazioni dei nuclei familiari (sempre più numerosi e di minore dimensione), e di garantire al contempo una certa fluidità del mercato degli affitti. Ora più di prima, infatti, il patrimonio pubblico potrebbe essere un modello abitativo potenzialmente adatto a studenti, come a lavoratori non residenti.

Riflessioni: dalle politiche ai progetti

Qualsiasi riflessione attorno al tema della residenzialità non può prescindere da un ragionamento su chi sono (e saranno) gli abitanti di Venezia. Il punto di vista dell'abitante (residente, studente o lavoratore non residente) è cruciale: esso, come detto, si vede costretto a "sottostare" a un mercato privato che, nella maggior parte dei casi, è sempre più propenso a massimizzare la propria rendita attraverso forme – anche saltuarie, ciò nondimeno più redditizie – di affitto turistico¹⁴.

A fronte di un patrimonio residenziale pubblico non di certo modesto (che colloca Venezia all'apice della classifica delle città italiane), partire dalla casa pubblica può essere dunque strategico, perché consentirebbe l'elaborazione di strategie alternative alla polarizzazione turistica¹⁵. Ad esempio, permetterebbe di aprire la casa pubblica all'uso (anche temporaneo) di quegli utenti tagliati fuori dal mercato degli affitti – studenti in primis. Parallelamente è necessario affrontare con nuovi strumenti le difficoltà di intervento sulla proprietà privata, e tentare di ribaltarne il primato affermandone la funzione sociale¹⁶.

In questo quadro, le pratiche di occupazione collettiva portate avanti da gruppi informali come l'Assemblea Sociale per la Casa (A.S.C.) sono espressione di una domanda di diritto all'abitare che denuncia l'estrema difficoltà di accesso al mercato privato, e l'impossibilità, da



— L'Arsenale di Venezia dalla Fondamenta San Gioachin, 2013. Foto di Nicola Di Croce.

- 17 Si consideri il caso del quartiere delle Casette in Giudecca.
- 18 Basso M., Fava F., 2019, op. cit.
- 19 Smorto G., Bonini T. (a cura di), "Sharable! L'economia della condivisione", Edizioni di Comunità, Roma, 2017.

parte degli enti pubblici preposti, di manutenere il proprio *stock* di abitazioni. È interessante notare come A.S.C. abbia negli anni occupato soltanto abitazioni ATER non assegnabili, e abbia dato il via a operazioni assimilabili a veri e propri interventi di rigenerazione urbana¹⁷.

Ristrutturando gli immobili, ripopolando interi isolati, riportando vitalità nelle strade e impedendo ad aree prima marginalizzate di scontare problemi di sicurezza e accessibilità, l'A.S.C. ha promosso la ricostruzione di legami sociali e il senso di comunità in aree a forte contrazione demografica, seppur operando con mezzi informali e con azioni ai margini della legalità¹⁸.

Esperienze simili evidenziano come il settore pubblico possa (e debba) sperimentare forme innovative e inclusive per la gestione del proprio patrimonio inutilizzato (ad esempio i bandi di auto-restauro), ma anche cercare strade alternative per intervenire sulla proprietà privata, promuovendo il disegno, in forma collaborativa, di politiche urbane di tutela dello spopolamento e della turisticizzazione massiva del centro storico.

Un esempio virtuoso è quello di Barcellona, dove da qualche anno – soprattutto nei quartieri del centro – è richiesto un cambio di destinazione d'uso dell'immobile e l'ottenimento di una licenza per poter collocare il proprio alloggio sul mercato degli affitti turistici. La città ha inoltre avviato un interessante dibattito pubblico riguardo gli impatti della *sharing economy* sulle trasformazioni della città, e ha promosso la nascita di "Decidem Barcelona", una piattaforma di democrazia partecipativa aperta ai cittadini che permette loro di monitorare le politiche urbane¹⁹.

Per regolamentare le esternalità negative della turisticizzazione è allora necessario che le politiche urbane siano capaci di contrastare fenomeni di *gentrification* e di sostenere la piena partecipazione dei cittadini alla *governance* urbana. Rilanciare il senso di comunità è possibile solo dando spazio a forme collaborative in cui la proprietà privata, e le relative rendite di posizione, non prevarichino sui beni comuni "immateriali" come la vivibilità urbana, e sui diritti inalienabili come quello alla casa. Una logica aperta ai beni comuni è allora indispensabile per garantire un futuro al centro storico di Venezia: un approccio che può innovare l'intervento alle diverse scale, da quella del progetto architettonico a quella degli spazi pubblici, dal progetto urbanistico alle politiche urbane.

Bibliografia

_

AA.W., Atti della XXI Conferenza Nazionale SIU. Confini, movimenti, luoghi. Politiche e progetti per città e territori in transizione, Planum Publisher, Roma-Milano, 2019. Bellini N., Pasquinelli C. (a cura di), Tourism in the City -Towards an integrative agenda on urban tourism, Heidelberg, Springer, 2017.

Fregolent L., Nello O., Social movements and public policies in Southern European cities, Springer, 2020.

Città di Venezia, Annuario del Turismo 2017, assessorato al Turismo 2018.

Colomb C., Novy J. (a cura di), *Protest and resistance in the tourist city*, Routled-qe, London, 2017.

Di Croce N., Suoni a margine. La territorialità delle politiche nella pratica dell'ascolto, Meltemi, Milano, 2018.

Dorigo W., Risanamento ed esodo, in «Urbanistica», 1972, 59-60, pp. 93-103.

Fava F., Fregolent L., Report dal fronte casa. Storie, quantità e prospettive della residenza pubblica a Venezia, in «Archivio di Studi Urbani e Regionali», XLX - 125, 2019. Fregolent L., Cambiamenti demografici e socio economici nella Venezia contemporanea, in «Engramma», 155, 2018.

Gainsforth S., Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale, DeriveApprodi, Roma, 2019.

Munarin S., Velo L. (a cura di), *Italia 1945-2045. Urbanistica prima e dopo: radici condizioni prospettive*, Donzelli, Roma, 2016.

Segre G., Degrado edilizio e concentrazione nella proprietà immobiliare, in «Urbanistica», 1972, 59-60, pp. 104-108

Settis S., Se Venezia muore, Einaudi, Torino, 2014.

Smorto G., Bonini T. (a cura di), Sharable! L'economia della condivisione, Edizioni di Comunità. Roma. 2017.



web: wave2019.iuav.it mail: workshop2019@iuav.it

VENEZIA CITTÀ SOSTENIBILE



Marco Ballarin Matteo Basso Mattia Bertin Anna Buzzacchi Giulia Ciliberto Carlo Federico Dall'Omo Nicola Di Croce Giuseppe Ferrari Alberto Ferlenga Andrea Iorio Denis Maragno Elisa Monaci Francesco Musco Luca Nicoletto Corinna Nicosia Clarissa Ricci Cecilia Rostagni Daniela Ruggeri Nicoletta Traversa Massimo Triches Luca Velo



Anteferma Edizioni

Paola Virgioli

20.00 €