

C.U.R.A.

Camminata Urbana di Riappropriazione dell'Abitare
DORSODURO | SABATO 17 OTTOBRE 2020



Questa è la terza C.U.R.A. proposta da OCIO, dopo quelle organizzate rispettivamente alla Giudecca, a maggio 2019, e a Castello, a ottobre dello stesso anno

Le tappe di oggi:

- Santa Marta, area mercato | L'Edilizia residenziale Pubblica a Santa Marta
- Santa Marta, area campo da basket | CAMPLUS: gli student hotel a Venezia
- Ex ospizio "Contarini" occupato | Questa casa non è un albergo. E le proprietà dell'IRE
- Campo S. Margarita | Locazioni turistiche a Dorsoduro.

1. ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) a Santa Marta

Un'ampia parte di Santa Marta è composta di "case popolari", fatte costruire dall'allora IACP grazie a stanziamenti dedicati prima dal Comune e poi dalla SADE e, in proporzione minore, dalla Cooperativa Ferrovieri. Tra il 1924 e il 1928 fu così edificato il quartiere "Benito Mussolini", seguito dal quartiere "SADE" negli anni 1930. Il primo era costituito da 14 edifici per 148 alloggi complessivi, mentre con 365 alloggi il secondo era destinato ad accogliere un migliaio di persone.

Gli alloggi in questione sono ad oggi gestiti per una parte dal Comune e per l'altra dall'ATER.

Va notato che negli ultimi decenni le politiche a favore dell'accesso alla casa di proprietà hanno permesso ad un certo numero di abitanti di "riscattare" gli alloggi nei quali risiedevano, e quindi portato ad un progressivo ridimensionamento del patrimonio residenziale pubblico.

2. Quante case vuote?

Nel 2013, il gruppo di attivisti Marzianivenezia aveva già promosso un'iniziativa di AutoMappatura delle abitazioni del quartiere¹, con schede apposite a disposizione del pubblico. Il loro splendido lavoro ci è stato utile per organizzare questa C.U.R.A.; ma il tempo passa... e la mappa va aggiornata!

Sulla base degli ultimi dati disponibili del patrimonio ATER, non recentissimi, abbiamo quindi svolto alcuni sopralluoghi a Santa Marta allo scopo di verificare assieme agli/le abitanti lo stato di fatto del patrimonio pubblico gestito da questo Ente. Ci interessava capire quanti degli alloggi ATER sono attualmente assegnati e abitati e quanti sono chiusi, il loro stato di manutenzione, e così via. Abbiamo riportato il lavoro sulla mappa che pubblichiamo qui sotto. In totale, abbiamo censito 261 alloggi ATER a Santa Marta, variamente distribuiti, di cui ben 52 non assegnati. Si tratta di circa **il 20% di patrimonio pubblico che giace inutilizzato**, spesso ancora in buone condizioni ed abitabile con piccoli interventi. Certo che se gli appartamenti rimangono vuoti per anni il loro stato di conservazione peggiora e per renderli abitabili servono interventi costosi e lunghi. Occorre agire tempestivamente, 52 appartamenti pubblici aspettano solo di essere assegnati e possono dare risposta a chi vive in situazioni precarie, a chi abita in un alloggio malsano e degradato, a chi è costretto a coabitare per riuscire a pagare l'affitto, a chi ha uno sfratto pendente: le situazioni di bisogno, lo sappiamo, sono tante, non si può più aspettare.

¹ La trovate qui: <https://marzianiavenezia.wordpress.com/2013/03/07/a-map/>



3. Quanti nuclei in sofferenza?

L'inchiesta "Come stai a casa?" che abbiamo svolto ad aprile, ci ha permesso di avere un quadro delle diverse difficoltà che le famiglie affrontano legate all'abitare. Una di queste riguarda il peso dell'affitto rispetto al reddito familiare percepito. E' indubbio che un costo eccessivo delle spese abitative induce a un'eccessiva compressione delle spese non abitative, anche primarie come salute e istruzione, che può generare povertà e deprivazione. Dalle nostre interviste ai nuclei residenti a Santa Marta, emerge un quadro preoccupante **dove ben il 60% di coloro che sono in affitto affermano di spendere più del 40% del proprio reddito**. Senza pretesa di rappresentatività, a noi sembra innanzitutto che indagini simili dovrebbero essere condotte dalle amministrazioni allo scopo di avere un quadro sempre aggiornato delle insostenibilità abitative attivandosi alla svelta per recuperare quel patrimonio pubblico di alloggi lasciati sfitti per assegnarli e alleviare il disagio economico.

4. Il Campus di Santa Marta

Sorge in un'area di proprietà dell'Università Ca' Foscari su cui insistono edifici industriali di fine '800. L'intervento è stato promosso dall'ateneo tramite bando ed è stato realizzato dal Fondo Erasmo - fondo immobiliare dedicato al settore dell'*housing* temporaneo per studenti, gestito da Fabrica Immobiliare SGR e sottoscritto al 60% dal Fondo FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) ed al 40% dal Fondo

Aristotele (interamente sottoscritto da INPS). Il bando di gara prevedeva un affidamento in diritto di superficie 75ennale - poi assegnata a Camplus, provider di *housing* per studenti universitari leader in Italia - con l'obiettivo di massimizzare la vocazione studentesca di Santa Marta. Nel corso dei lavori sono state recuperate alcune delle preesistenze risalenti ad inizio Novecento, edifici dalle funzioni connesse all'adiacente Cotonificio.

- **Committente:** Università Ca' Foscari
- **Gestore:** Camplus (Fondazione C.E.U.R. - Centro Europeo Università e Ricerca)
- **Appaltante:** CMB Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi
- **Importo:** 30 milioni + 4 milioni del MIUR
- **Periodo:** 2017 - dicembre 2019

Lo studentato di Santa Marta si articola in tre edifici: il "Parallelepipedo", il "Cubo" e l'"Edificio Sud". Un terzo delle superfici è adibito a spazi comuni, che includono aule studio, sale riunioni, area relax, bar e palestra. Tra questi, grazie ad un accordo con il Comune di Venezia, è presente un'area verde pubblica di 1800 mq che mette in comunicazione il quartiere di Santa Marta alla Marittima di San Basilio. Il passaggio verde attraverso il campus è accessibile tramite una serie di cancelli mobili, aperti esclusivamente nelle ore diurne, limitandone quindi l'accessibilità e andando a creare una sorta di enclave nel quartiere. Il complesso offre 650 posti letto, suddivisi in 412 camere ammobiliate, con angolo cottura e servizi indipendenti, a studenti che si iscrivono a Ca' Foscari o partecipano a programmi di mobilità internazionale, andando di fatto a raddoppiare la disponibilità di *housing* studentesco in città. Del totale, sono previsti **82 posti letto a prezzo calmierato** per gli assegnatari del bando per il Diritto allo Studio e altri **250 posti letto a tariffa calmierata fissata dal Contratto Abitativo Concertato del Comune**. I restanti posti letto hanno **tariffa a mercato libero** e sono in proporzione circa la metà dell'offerta. **L'affitto non è per l'intero anno, ma per nove mesi;** nel periodo estivo le camere sono destinate a locazioni turistiche.

Tipologia camera	Mercato libero (318 U.tà)	P.zo calmierato (250 U.tà)	Diritto studio ESU (82 U.tà)
Doppia (174 U.tà)	420 €/mese	327 €/mese	260 €/mese
Singola (238 U.tà)	560 €/mese	426 €/mese	350 €/mese
Singola Sup.	600+ €/mese	-	-

5. ERS - Edilizia Residenziale Sociale - Il progetto per l'area Italgas

Nell'ex Campo di Marte, tra il canale della Scomenzera e il quartiere di Santa Marta, furono realizzate a inizio Novecento le "nuove officine del gas", di fronte ad una domanda energetica che i gasometri di San Francesco della Vigna non erano più in grado di soddisfare.

Ora di proprietà di Italgas che ne utilizza una minima parte, l'area è dal 2018 in corso di bonifica. L'intervento previsto consiste nella rimozione di uno strato di terreno di circa e di una parte delle alberature (in principio quelle in cattivo stato di salute).

Più incerta è la consistenza degli interventi che seguiranno, anche se il Piano Particolareggiato per l'area, all'interno della Variante al Piano Regolatore Generale per la Città Antica (1999), prevede nell'area "un ampliamento del quartiere residenziale di S. Marta e una zona di attrezzature pubbliche a servizio della parte occidentale della città antica".

Una vicenda, che per molti tratti, ricalca quella dell'area ex ACTV di Sant'Elena: in entrambi i casi numerosi annunci si sono susseguiti negli anni, amministrazione dopo amministrazione dando per imminente l'edificazione di alloggi per residenti. Ad oggi nulla è stato realizzato.

6. L'ex ospizio occupato

L'Ospizio Contarini viene fondato nel 1492 e conserva la sua funzione di ricovero per poveri e ammalati - in alcuni periodi è una casa per donne sole - fino ai primi anni 2000. La proprietà passa allora all'IRE e, anche se l'immobile ufficialmente viene dismesso nel 2010, si hanno notizie di inquilini residenti fino al 2012. L'Istituto Ricovero ed Educazione è, assieme all'Istituto della Pietà, uno dei più grossi detentori di patrimonio immobiliare cittadino, spesso frutto di lasciti ereditati da enti religiosi minori.

Nel 2013 viene inserito nel piano delle alienazioni dell'IRE, volto a recuperare circa 6 milioni di euro da destinare per un progetto di *social housing* misto a servizi in zona Ospedaletto (San Giovanni e Paolo), che ad oggi appare abbandonato.

Il 4 novembre 2013 l'ospizio ormai abbandonato viene occupato, con l'intento anche di contrastare una possibile speculazione immobiliare (apertura di un albergo) in uno degli ultimi quartieri popolari di Venezia: "Questa casa non sarà un albergo". Una prima denuncia sporta dalla proprietà contro gli occupanti finirà archiviata dal giudice per le indagini preliminari perché si tratta di un'occupazione "con finalità sociali" riconosciute come legittime. Seguirono tre esposti dall'IRE.

Il 19 settembre del 2019 l'Ospizio viene sgomberato dopo quasi sei anni di occupazione e a pochi giorni dall'inaugurazione del Camp(I)us di Santa Marta (vedi paragrafo precedente). Denunciati gli occupanti e sigillate approssimativamente le porte, l'IRE si affretta ad assicurare che l'immobile non verrà venduto ma che è già

pronto un progetto di residenzialità a fini sociali. Nel frattempo le base d'asta successive per la vendita dell'immobile sono diminuite sensibilmente, come si evince dal sito dell'Istituto.

Il 19 settembre 2020, esattamente un anno dopo lo sgombero, la stampa locale pubblica la notizia di un prossimo inizio dei lavori, che prevedono una suddivisione in piccoli appartamenti destinati ad anziani poco abbienti.

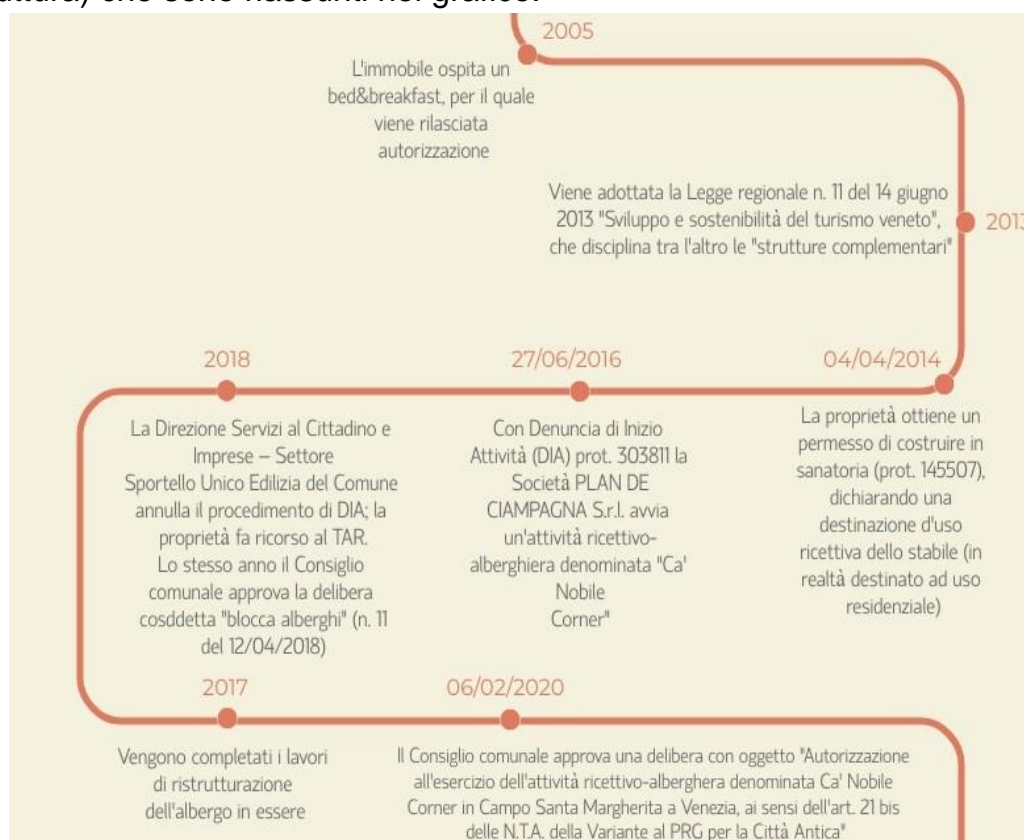
(Grazie ai ragazzi dell'Ospizio per il testo, che ci siamo accontentati di adattare al formato di questo dossier!)

L'IRE, come altri Enti/Opere pie a Venezia, gestisce un certo numero di alloggi. Per Istituzioni di Ricovero e di Educazione Venezia si tratta di:

Ente	Città storica, n. alloggi	Isole e Litorale, n. alloggi
IRE	434	5

7. Ca' Nobile Corner

La struttura occupa due palazzi articolati attorno ad una corte interna e ospitava già all'inizio degli anni 2000 un Bed&Breakfast. È stata recentemente oggetto di una delibera del Consiglio Comunale che ha provveduto definitivamente all'“*autorizzazione dell'esercizio di attività ricettiva alberghiera*”, dopo diversi passaggi urbanistici e legali (compreso un ricorso al TAR da parte della società che gestisce la struttura) che sono riassunti nel grafico:



8. Le locazioni turistiche a Venezia

A Dorsoduro ci sono attualmente 716 strutture ricettive, di cui 611 sono locazioni turistiche, per un totale di 2.407 posti letto per turisti solo in locazione. Praticamente un letto ogni 2,5 residenti. Data la facilità di gestione e i minori rischi d'impresa, negli ultimi anni questa tipologia di contratto è aumentata in modo esponenziale, favorita dallo sviluppo e dalla diffusione di piattaforme online dedicate, tra cui in particolare Airbnb. A Venezia, nella Città Antica, il boom si è registrato tra il 2016 e 2018. Sul portale comunale, sono registrati 21.500 locazioni turistiche nella Città Antica, mentre il numero totale di posti letto per turisti si appresta a superare il numero di residenti.

Con le nostre inchieste Venezia in affitto (breve) abbiamo rilevato come molte locazioni turistiche siano, nei fatti delle vere e proprie attività imprenditoriali dai molti aspetti controversi: abbiamo trovato multinazionali farmaceutiche collegate all'affitto di interi palazzi; veneziani con aziende di gestione di appartamenti Airbnb con sede alla Canarie; property managers che offrono catering e taxi acqueo ai clienti delle proprie locazioni turistiche, in barba al divieto di offrire servizi complementari in questo tipo di immobili.

COSA SONO LE LOCAZIONI TURISTICHE?

Le locazioni turistiche (o affitti brevi) sono quelle relative ad immobili **non classificabili come strutture ricettive e con finalità esclusivamente turistiche. Si tratta di locazioni che non prevedono alcuna prestazione di servizi accessori o complementari** (quali ad esempio: il servizio di pulizie durante la permanenze dell'ospite, la colazione, etc...). La locazione turistica non è considerata dal punto di vista normativo come attività ricettiva (come ad esempio i Bed&Breakfast, le case per Vacanza, i Residence) anche se comunque fa parte dell'offerta ricettiva del territorio.

L'Osservatorio Cìvico sulla casa e la residenza - Venezia (OCIO) si costituisce nel 2018 come esito di un percorso di incontri e di confronto in città, realizzati con il metodo dell'autoformazione e della partecipazione. Intende analizzare la questione abitativa nella Venezia insulare (città storica + isole) e recuperare, almeno in parte, l'eredità dell'Osservatorio Casa attivo in seno al Comune dalla metà degli anni '90 fino al 2012.

Vi partecipano singoli cittadini e alcuni ricercatori e vuole rappresentare un luogo materiale e virtuale di confronto, analisi e di proposta. Uno dei primi strumenti realizzati è la piattaforma web ocio-venezia.it - di tipo collaborativo - che consente di raccogliere quanto elaborato e di inserire dati, materiali e strumenti utili e necessari all'analisi e all'elaborazione di proposte.

OCIO si incontra - solitamente - il primo mercoledì del mese presso la Società di Mutuo Soccorso Calafati e Carpenteri (Venezia, Castello 450).

Per informazioni e contatti:

- [facebook.com.ocio.venezia](https://facebook.com/ocio.venezia)
- ocio-venezia.it
- medium.com/ocio-venezia
- mail.veneziainrete@gmail.com