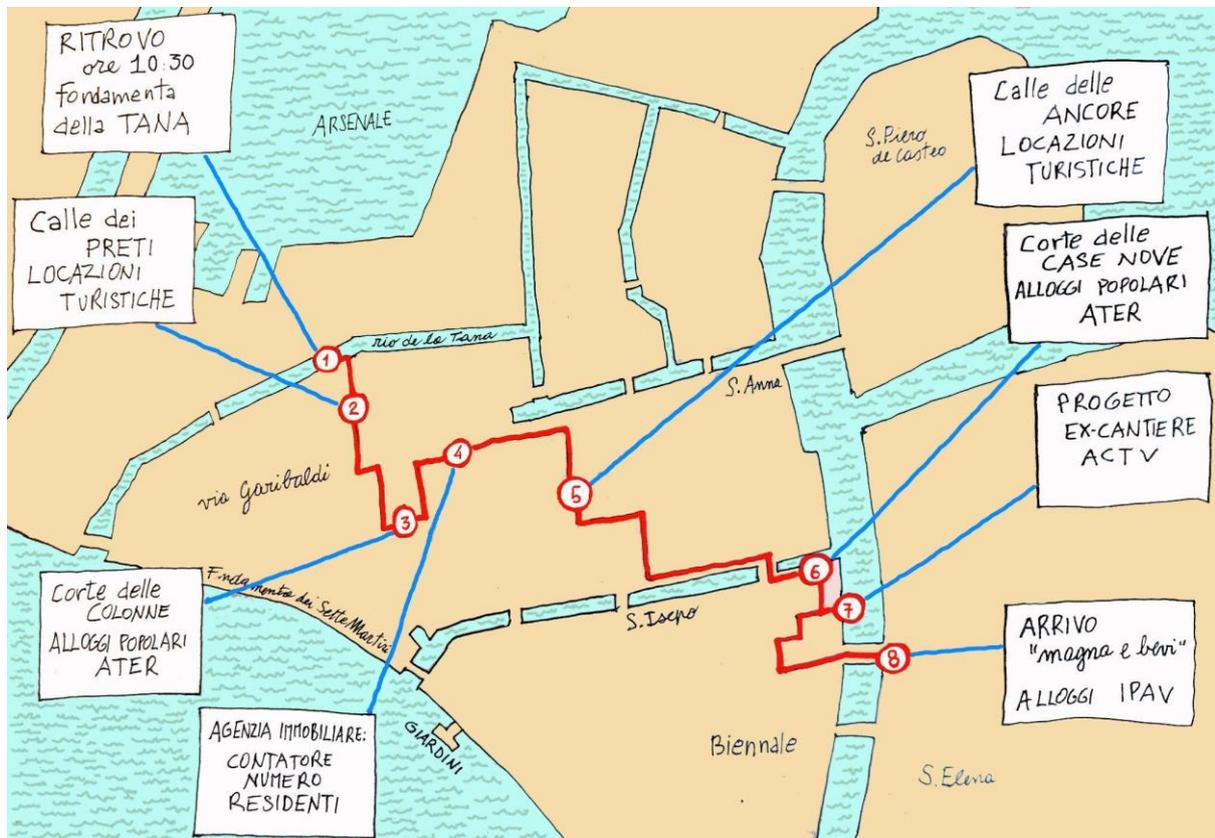


# C.U.R.A.

Camminata Urbana di Riappropriazione dell'Abitare  
a Castello (seconda edizione)



**SABATO 27 MAGGIO 2023**

Dossier aggiornato il 22/05/23

Camminare insieme attraverso i sestieri, uno dopo l'altro, per aprire gli occhi sui luoghi e le modalità dell'abitare a Venezia; è un po' questo il proposito di queste passeggiate da noi ribattezzate sotto l'acronimo "C.U.R.A."

Dopo la Giudecca, Castello (2019) Dorsoduro (2020), Cannaregio (2021) e Santa Croce-San Polo (2022), torniamo a Castello per capire come sono cambiate le case e le calli negli ultimi quattro anni. Approfondiremo anche l'impatto di grandi eventi come quello della Biennale nel sestiere e nella città in generale.

## Indice/tappe

<b><i>Calle dei preti</i> - Le locazioni turistiche all'ora della Biennale .....</b>	<b>3</b>
<b><i>Via Garibaldi</i> - Quando ci sono più posti letto ad uso turistico che residenti ....</b>	<b>4</b>
<b><i>Sant'Isepo, Corte Case Nove</i> - Edilizia residenziale pubblica: la gestione di un patrimonio pubblico.....</b>	<b>5</b>
<b><i>Ex cantiere ACTV</i> - Dalle promesse di social housing al progetto di un quartiere di lusso .....</b>	<b>6</b>
<b><i>Sant'Elena</i> - IPAV: La gestione di un patrimonio quasi pubblico .....</b>	<b>7</b>

## ***Calle dei preti***

### **Le locazioni turistiche all'ora della Biennale**

In Calle dei Preti ci sono 62 case. Un terzo di queste però è dedicato a ospitare turisti. Ci sono infatti 21 locazioni turistiche, per un totale di 77 posti letto. In alcuni civici, tutte le abitazioni presenti sono locazioni turistiche (1980; 1983; 1986; 1993; 1994; 1995; 2022; 2023). Se fossimo dei turisti in cerca di un appartamento in questa calle, troveremo case grandi in media 47 mq, a un costo di € 300 a notte. Questo vuol dire che in un mese, con un tasso di occupazione al 75%, un appartamento in affitto breve in questa calle rende mediamente € 7.200 (con picchi di € 17.700). Tali cifre implicano un valore medio mensile di € 177/mq, mentre un affitto residenziale a Castello arriva a rendere “solo” € 19.4/mq.

La pandemia ha inciso negativamente sul numero di locazioni turistiche in Città Antica, ma a Castello i numeri sono già tornati ai livelli pre-pandemia. In Calle dei Preti ci sono addirittura 5 locazioni turistiche (e 14 posti letto) in più rispetto alla prima C.U.R.A. a Castello nel 2019.

Alla ripresa del numero di locazioni, così come ai prezzi al mq, contribuisce “l'effetto Biennale”, che OCIO ha studiato con un report dedicato. Il monitoraggio ha messo in evidenza come il prezzo medio di un appartamento per le notti 18-20 maggio, ovvero il fine settimana di inaugurazione della Biennale Architettura, sia di € 696 a notte: 86% in più del prezzo medio dell'intero periodo marzo-giugno.

#### **Ci sono proposte... e proposte**

I dati che OCIO raccoglie dal 2019 sulle locazioni turistiche in Laguna indicano in maniera chiara che una regolamentazione efficace delle locazioni turistiche dovrebbe:

- Limitare il forte incentivo economico dell'affitto breve rispetto a quello residenziale, per incentivare la conversione dell'alloggio e la sua uscita dal mercato turistico;
- Limitare la concentrazione dell'attività in determinate aree urbane che vengono così a configurarsi come “ghetti turistici”, in cui tendono a scomparire anche i servizi per residenti;
- Frenare la speculazione immobiliare legata alla conversione delle case in locazioni turistiche, impedendo l'accentramento dell'attività nelle mani di singoli proprietari o immobili.

Dai dati risulta evidente come proposte di regolamentazione delle locazioni brevi turistiche basate esclusivamente su un tetto di giornate (es. 120gg) siano inutili nell'affrontare questi tre obiettivi. Per questo, appoggiamo la proposta di Alta Tensione Abitativa, che prevede una soglia massima di unità immobiliari a uso abitativo che possono essere oggetto di locazione breve turistica, attraverso un sistema di licenze da assegnare evitando la concentrazione in singoli soggetti o immobili e con rotazione dei beneficiari.

#### **Riferimenti**

<https://ocio-venezia.it/report/biennale2023>  
<https://altatensioneabitativa.it/> - <https://altatensioneabitativa.blogspot.com/>

## Via Garibaldi

### Quando ci sono più posti letto a uso turistico che residenti

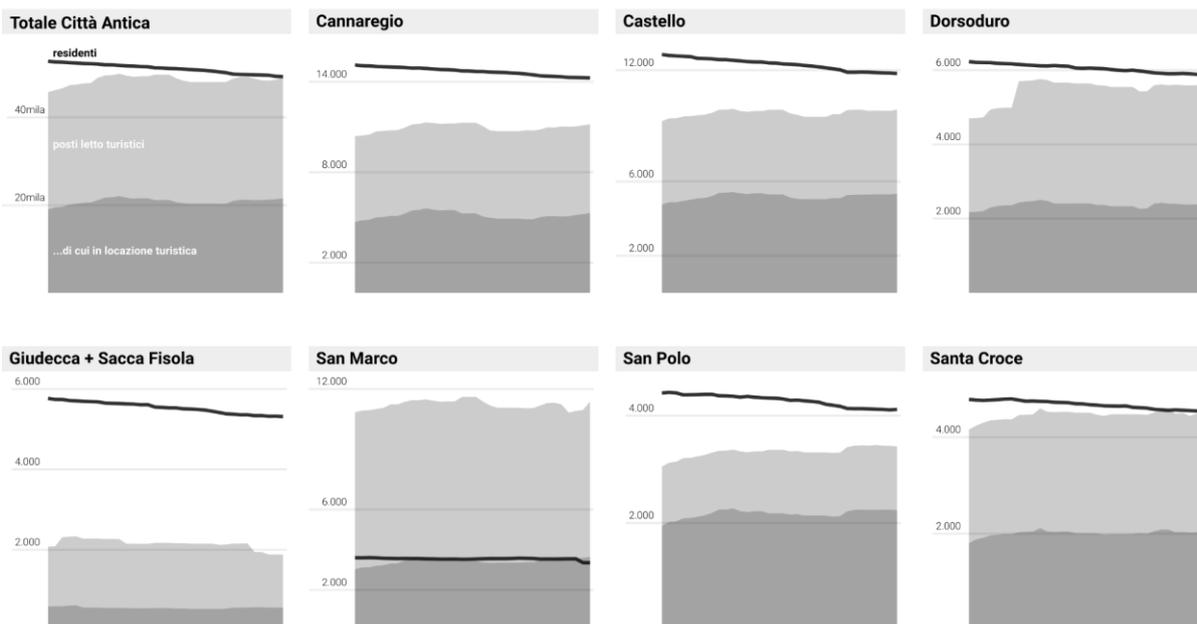
Il 17 aprile 2023 OCIO ha posizionato un contatore “del numero di posti letto di tutta l’offerta ricettiva” per la città storica nella vetrina della libreria Used by Marco Polo in campo Santa Margherita, identico a quello che l’associazione Venessia.com ha attivato quindici anni fa in campo San Bartolomeo alla farmacia Morelli, che riporta invece il numero dei residenti. I numeri dei due contatori non discostano di molto tra di loro: se quello dei residenti diminuisce, evidenziando il progressivo spopolamento della città storica, quello di campo Santa Margherita aumenta, sottolineando come il turismo stia inesorabilmente riempiendo i vuoti lasciati in città, ma al contempo rappresenta una causa di accelerazione del fenomeno.

Alla data 27 maggio 2023 i numeri dei due contatori riportano rispettivamente:

- 49.196 posti letto
- 49.481 residenti

In un parallelismo quasi perfetto, da quando abbiamo iniziato il monitoraggio ad aprile 2019, i residenti della Città Antica sono diminuiti del 7% (-3.513), mentre i posti letto in locazione turistica sono aumentati del 7% (+3.420). Siamo ormai prossimi al sorpasso dei posti letto sui residenti in diversi sestieri (Dorsoduro e Santa Croce), mentre a San Marco non solo i posti letto sono 3.5 volte il numero dei residenti, ma - caso unico in tutta Venezia - da qualche mese ci sono più posti letto che residenti anche escludendo gli alberghi e considerando solo le locazioni turistiche.

#### Andamento dei posti letto ad uso turistico e dei residenti tra aprile 2019 e maggio 2023



#### Riferimenti

<https://ocio-venezia.it/report/nuovo-contatore-dei-posti-letto-dell-offerta-ricettiva>

## **Corte Case Nove**

### **Edilizia Residenziale Pubblica: la gestione di un patrimonio pubblico**

A Castello le abitazioni di proprietà di Enti pubblici sono 642. Di queste:

- 308 di proprietà comunale
- 334 di proprietà ATER (ex IACP)

#### **ERP a Castello**

Nel sestiere di Castello è possibile ripercorrere la storia dell'intervento pubblico nel comparto residenziale: dagli alloggi realizzati agli inizi del Novecento dalla Commissione per le case sane ed economiche, un Ente autonomo voluto dal Comune per migliorare le drammatiche condizioni igienico-sanitarie delle abitazioni nelle quali vivevano i ceti popolari (Calle delle colonne, ad esempio), fino al recupero a fini residenziali dell'ex convento di S. Anna agli inizi di questo secolo, finanziato con i fondi della Legge Speciale per Venezia.

#### **Alloggi sfitti**

Ci soffermiamo, in particolare, su due complessi residenziali, entrambi di proprietà di Ater:

- gli edifici di Calle delle colonne (edificati nel 1909 dalla Commissione, ceduti poi allo IACP di Venezia, insieme alle abitazioni realizzate a S. Anna e a Quintavalle);
- gli edifici di Corte de le case nove, edificati nel secondo dopoguerra, in aderenza al canale di S. Pietro.

In seguito ad accurati sopralluoghi abbiamo rilevato che:

- dei 61 alloggi di Calle delle Colonne, 18 (circa il 30% del totale) sono chiusi e tra questi più della metà hanno le porte blindate;
- In Corte de le case nove gli alloggi chiusi sono 23 su 68, quasi 1/3 del totale.

Questa rilevazione, assolutamente prudenziale, mette ancora una volta in evidenza il dato macroscopico dello sfitto, che in questi due complessi edilizi è ancora più elevato della media del patrimonio Ater localizzato nella Venezia insulare (620 alloggi su 2.588, il 24%).

#### **Le ragioni dello sfitto**

Il motivo fondamentale del costante incremento del patrimonio sfitto è il sempre più vistoso disinvestimento pubblico nell'ERP: nel periodo 2009–2021 i finanziamenti statali e regionali attribuiti ad ATER Venezia sono passati dai 18,4 milioni di euro del 2009 ai 5,2 del 2021.

Inoltre, quello che da decenni manca è un piano pluriennale di intervento sull'Edilizia Residenziale Pubblica, che non può essere sostituito dagli scarsi ricavi previsti dal piano di vendita degli alloggi pubblici, recentemente approvato dalla regione Veneto.

#### **Riferimenti**

<https://ocio-venezia.it/report/finanziamenti-e-interventi-sul-patrimonio-abitativo-di-proprietà-comunale-2010-2019>

## **Ex cantiere ACTV Dalle promesse di social housing al progetto di un quartiere di lusso**

L'area, suddivisa in una darsena di circa 70.500 mq e un'area a terra (l'ex 'piazza d'Armi') di circa 56.500 mq, è dismessa dal 2018, a seguito del progressivo trasferimento dei cantieri ACTV agli ex Cantieri De Poli di Pellestrina e al Tronchetto. Mentre la darsena è tuttora di proprietà del Demanio, l'ex piazza d'Armi è stata ceduta ad Invimit, società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze che si occupa di *"valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni d'investimento chiusi immobiliari"*.

Dopo vent'anni di progetti di riqualificazione a favore di centinaia di alloggi di 'social housing', a novembre 2022 il Consiglio comunale approva la Variante n. 72 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica), che 'prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area a fini prevalentemente residenziali' e formula un invito ad Invimit a 'valutare attentamente la possibilità di procedere allo sviluppo delle successive fasi di progettazione attuativa'. Sembra che l'invito sia stato colto dalla società nella prospettiva di realizzare a Sant'Elena i primi 'alloggi di pregio riservati ad "over 65", realizzati in residenze appositamente pensate per il mercato della "terza età" nell'ambito del progetto 'Silver Houses'.

Ad ogni modo, il progetto preliminare allegato alla Variante preannuncia costi elevati per le case che verrebbero realizzate, mentre non sono chiare le modalità in cui verrà applicata 'l'esclusione di qualsiasi attività di tipo ricettivo e turistico, anche complementare, e della locazione breve di durata inferiore a dodici mesi'.

### **Riferimenti**

<https://ocio-venezia.it/report/edilizia-convenzionata-nella-citta-antica-un-progetto-mancato>

<https://ocio-venezia.it/report/sant-elena-ancora-un-annuncio-per-l-area-ex-actv>

Venezia, *alloggi di lusso per anziani nell'area ex Actv a Sant'Elena*, di Enrico Tantucci  
in 'La Nuova di Venezia e Mestre', 01/07/2021

<https://www.invimit.it/invimit-lancia-le-silver-houses-in-italia/>

## Sant'Elena

### IPAV (Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane): la gestione di un patrimonio quasi-pubblico

I.P.A.V. è una tra le maggiori Istituzioni di assistenza e beneficenza della Regione Veneto, nata nel 2020 dalla fusione di IRE, Istituto Coletti, Antica scuola dei Battuti, con lo scopo di erogare *“servizi e prestazioni di natura socio assistenziale, socio sanitaria, formativa e benefica ... a favore di anziani, disabili, minori, giovani adulti, persone e famiglie in difficoltà.”* Per queste finalità IPAV può contare - oltre che sui corrispettivi dei servizi erogati - anche sulle rendite del patrimonio strumentale disponibile, la cui dimensione fa dell'Ente uno dei più grandi proprietari immobiliari della città storica di Venezia.

#### Il patrimonio IPAV

Complessivamente, il patrimonio immobiliare disponibile di IPAV conta di 800 unità immobiliari, di cui 587 sono abitazioni e 213 sono fabbricati non residenziali. A Castello, si trovano 185 abitazioni di proprietà di IPAV (il 31% del totale), di cui 122 a S. Elena.

Al 31 dicembre 2021 i ricavi provenienti dalla locazione dei fabbricati urbani ammontavano a poco meno di 10 milioni di euro: le abitazioni concorrono per 3,6 milioni di euro e gli alberghi, per 3,1 milioni, dei quali oltre 2 milioni introitati dall'hotel Ca' di Dio - ex casa albergo per anziani autosufficienti gestita da IRE - e dal Palladio Hotel.

#### Gestione degli alloggi

L'Ente gestisce il proprio patrimonio residenziale come se fosse una società immobiliare privata, con l'unico scopo di incamerare la massima rendita:

- il fitto mensile medio 2021 si attestava su € 572, che aggiornato al 2022 - sulla base del consistente incremento dell'indice Istat dei prezzi al consumo - sale a oltre € 600, con un esborso medio annuo in più per le famiglie di circa € 420.
- per l'assegnazione delle unità da locare, IPAV procede attraverso gara pubblica: i partecipanti formulano un'offerta economica in aumento rispetto al canone di locazione annuo posto a base di gara. Questo meccanismo di assegnazione favorisce i partecipanti con capacità di spesa elevata
- IPAV conta di ottenere una maggiore redditività anche attraverso progetti di trasformazione patrimoniale: uno di questi riguarda lo svincolo del giardino attualmente di pertinenza di immobili residenziali limitrofi e la sua concessione d'uso all'hotel Ca' di Dio. Non solo, ma a completamento dell'operazione “è prevista la locazione alla struttura alberghiera dell'immobile [...] per uso foresteria”.

Un ruolo importante nel contemperare l'esigenza di massimizzare il monte fitti con quella di assicurare la funzione sociale dell'ente può essere svolto dal Comune di Venezia (che nomina quattro dei cinque componenti il Consiglio di Amministrazione) attraverso indirizzi di gestione che sappiano cogliere le criticità e segnare un cambio di rotta nelle politiche immobiliari e abitative dell'Ente.

#### Riferimenti

<https://ocio-venezia.it/report/ipav-istituzioni-pubbliche-di-assistenza-veneziane-la-gestione-del-patrimonio-immobiliare>

## OCIO - Osservatorio Clivico sulla casa e la residenza – Venezia

Siamo un collettivo di abitanti e ricercatori che si interessano alla casa e alla residenzialità nella Venezia insulare. Nasciamo nel 2019, dopo un anno di incontri e di momenti di auto-formazione con comitati e associazioni cittadine, abitanti e ricercatori per recuperare dati sulla situazione abitativa a Venezia. A conclusione di questo percorso abbiamo scelto di rappresentare un luogo materiale e virtuale di confronto, analisi di proposta e che, in parte, recuperi l'eredità dell'Osservatorio Casa.

email: [mail.venezianrete@gmail.com](mailto:mail.venezianrete@gmail.com)

sito web: <https://ocio-venezia.it/>

articoli: <https://medium.com/ocio-venezia>

pagina facebook: <https://www.facebook.com/ocio.venezia>

profilo instagram: <https://www.instagram.com/osservatorioociovenezia/>

podcast: <https://www.spreaker.com/show/ear-la-citta-in-ascolto>

Ringraziamo

AKT & Hermann Czech, curatori di

**Partecipazione/Beteiligung**

**Padiglione austriaco - Biennale Architettura 2023**

<https://labiennale2023.at/>

<https://www.facebook.com/AustriaAtVeniceBiennale>

[info@labiennale2023.at](mailto:info@labiennale2023.at)