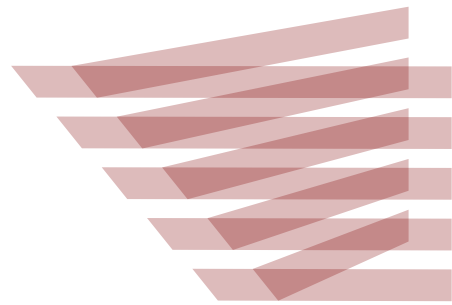


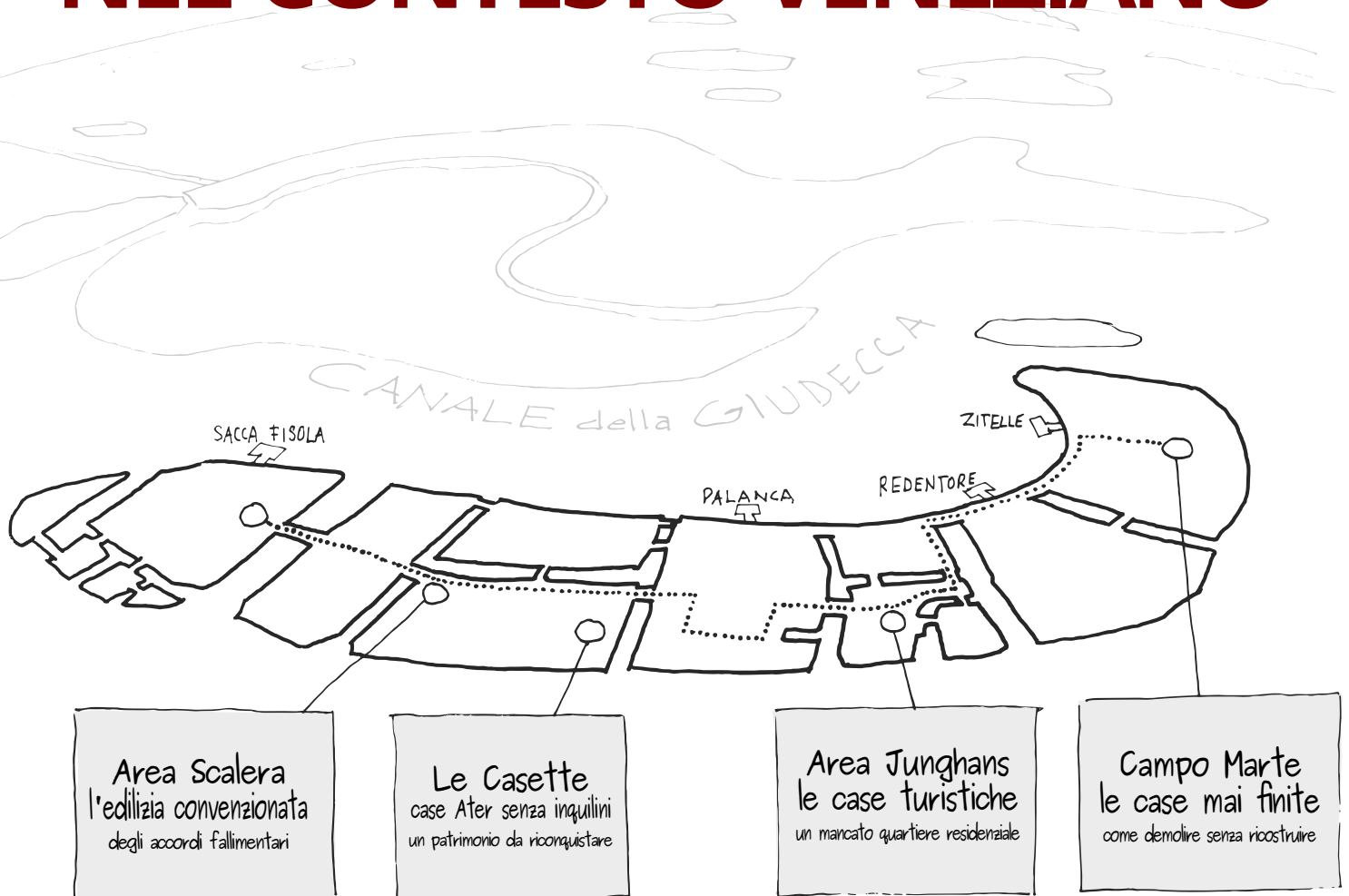
# Ociò



Osservatorio Civico Indipendente sulla casa e sulla residenzialità - Venezia

I DOSSIER - 19.01

# LA GIUDECCA NEL CONTESTO VENEZIANO



# EX SCALERA



Lo scandalo dell'edilizia convenzionata

---

**Periodo:** 2010 – oggi (Giunte: Cacciari-Orsoni-Brugnarò)

**Numero alloggi previsti:** 50 di cui 25 in vendita in edilizia convenzionata

**Numero alloggi realizzati:** nessuno

**Soggetto attuatore:** Acqua Marcia Immobiliari SRL

La vicenda dell'ex Scalera si inserisce in un contesto più ampio, quello della concessione alla società Acqua Marcia di Francesco Caltagirone Bellavista dell'area della Giudecca che insiste sull'ex Molino Stucky. Siamo a metà degli anni '90: la società di Caltagirone rileva l'intero complesso industriale. Qualche anno dopo (siamo nel 2001 e a governare la città è la Giunta di Paolo Costa), la società Acqua Marcia, in cambio della convenzione che agevola il restauro dello Stucky, si impegna a realizzare 50 unità abitative nell'area poco più a sud che si affaccia sul Canale della Giudecca e a cedere metà degli alloggi costruiti al Comune affinché possa venderli a prezzo convenzionato (3.157,57 euro più Iva a mq). Pochi anni dopo (siamo a metà degli anni 2000) l'impresa firma una partnership con il gruppo Hilton per la realizzazione dell'hotel a 5 stelle che viene inaugurato il 1 giugno del 2007. Due anni dopo il Comune pubblica il bando per la vendita dei 25 alloggi. Rispondono 52 nuclei familiari, versando un anticipo di 10mila euro. I lavori per la realizzazione del complesso residenziale iniziano tra il 2010 e il 2011. Nel novembre 2010 il Comune estrae a sorte i vincitori. Tre anni dopo l'impresa di costruzione, la ditta Tasca, interrompe i lavori di costruzione a causa dell'insolvenza della proprietà. La società Acqua Marcia viene sciolta. Il suo compendio immobiliare, messo in vendita.

Gli alloggi, semi costruiti, abbandonati.

## HOUSING SOCIALE (ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA)

Il “social housing” è rappresentato da un insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti che sono indirizzati a quella utenza che non riesce a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche o per assenza di un’offerta adeguata.

Nel 2013 il Consiglio regionale del Veneto specifica che questa utenza è rappresentata dai *“ceti medi: quelli che, per disponibilità economica non possono accedere alle graduatorie per l’edilizia residenziale pubblica, né, per capacità economica, possono affrontare le offerte proposte dal libero mercato immobiliare”*.

La forte discrepanza tra gli annunci programmatici fatti dall’amministrazione comunale tra il 2002 e oggi, per Venezia-Città storica (oltre 5000 unità abitative) e la loro effettiva realizzazione definitiva (poco più di un centinaio) evidenzia il pressoché totale fallimento dell’attuazione di questi progetti.

### **Alcuni esempi:**

- Giunta Costa (2002-2005) - annuncio di 1400 nuovi alloggi ERS
- Giunta Orsoni (2010-2015) - annuncio di 5000 nuovi alloggi ERS
- Nel 2017 realizzati n. 71 alloggi ERS nell’ex complesso “Coletti”

**Potrebbero rivelarsi efficaci**, nell’ottica di un ripopolamento della città storica (e di un ringiovanimento della sua popolazione) progetti partecipati di edilizia convenzionata che includano strumenti per evitare la successiva immissione nel mercato degli alloggi realizzati, garantendo al contempo alla popolazione residente (rispondente a determinati criteri di età, fasce di reddito, eccetera...) l’accesso ad alloggi a canone o prezzo di vendita convenzionato. Resta il fatto che il ruolo dell’amministrazione comunale nella pianificazione, realizzazione e assegnazione degli alloggi deve restare determinante per garantire l’efficacia di tali politiche.

# LE CASSETTE



L'edilizia residenziale pubblica trascurata

---

**Periodo:** 1942 – oggi

**Numero alloggi:** circa 200

**Soggetto attuatore:** IACP/ATER

Nel 1914 un Regio decreto sancisce la nascita dell' Istituto Autonomo delle Case Popolari (IACP) di Venezia (a sostituire la *Commissione case sane economiche e popolari fondata* nel 1893) al fine di risolvere le condizioni di estremo degrado e sovraffollamento del patrimonio residenziale presente nella città storica. Negli anni 1942-43 lo IACP realizza nell'area della Giudecca, prossima alla chiesa di Santa Eufemia 9 fabbricati a due e a tre piani più il pianoterra, per poco meno di 200 alloggi. Si tratta di abitazioni di dimensioni contenute, tra i 35 e i 45 mq che danno il nome al quartiere.

Negli anni '90 (in Veneto nel 1995) l'istituzione è stata ridenominata Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER), assistita dai fondi GESCAL e dal contributo pubblico.

Attualmente nell'area delle "cassette" la situazione è questa: (dati aggiornati al settembre 2018)

- Numero alloggi di proprietà: 21
- Numero alloggi assegnati: 58
- Numero alloggi non assegnati: 63

e di questi auto-assegnati dall'Agenzia Sociale per la Casa: 20.

## GLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), noti per lo più come case popolari, sono abitazioni di proprietà pubblica date in affitto, a un canone ridotto rispetto a quello di mercato, a soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali.

L'edilizia residenziale pubblica nasce nel 1903 con la Legge Luzzatti che istituisce l'Istituto Case Popolari, il primo organo pensato per realizzare e gestire l'edilizia pubblica destinata ai meno abbienti.

La materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata da diverse leggi statali: Legge n. 457 (5 agosto 1978); Legge n. 179 (17 febbraio 1992) e Legge n. 560 (24 dicembre 1993).

Con il decreto legislativo n. 112 del 31 marzo 1998 l'edilizia residenziale pubblica è stata trasferita alla competenza regionale.

In Veneto la legge regionale n. 10/1995 ha provveduto al riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica trasformando gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), enti pubblici dotati di propria personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, con sede e operatività a livello provinciale.

Competenza delle Regioni è la determinazione dei criteri relativi al calcolo del canone d'affitto degli alloggi che deve essere commisurato alle caratteristiche dell'abitazione e alla condizione economica del nucleo familiare. Proprietari degli alloggi sono i Comuni e le A.T.E.R. che rendono disponibili gli alloggi attraverso bandi pubblici.

Allo stato attuale non esiste una banca dati nazionale sul numero complessivo di alloggi popolari nel Paese. I dati più recenti sono stati raccolti da Nomisma per conto di Federcasa nel 2016 e parlano di 758mila alloggi, di cui 652mila assegnati regolarmente.

Alla data attuale nel Comune di Venezia su circa 11.000 alloggi ERP di vari enti pubblici, 1800 risultano non assegnati. L'ultimo bando ERP risale al 2010: presentate 2821 domande per soli 46 alloggi.

# EX JUNGHANS



Un'area nata come edilizia convenzionata, chi ci abita

---

**Periodo:** 1995 – 2005 (Giunte: Cacciari-Costa)

**Numero alloggi previsti:** 370 di cui 174 in edilizia convenzionata

**Numero alloggi realizzati in edilizia convenzionata realizzati:** 80

**Soggetto attuatore:** Judeca Nova

Tra la metà degli anni '90 e i primi del 2000, l'area industriale dismessa dello Junghans - dal nome della ditta tedesca che nei primi anni del '900 qui produceva orologi - viene trasformata in un quartiere residenziale. Siamo al centro dell'isola della Giudecca, il progetto di riqualificazione che interessa una superficie di oltre 27.000 metri quadri viene coordinato da Cino Zucchi che affida la realizzazione di alcuni complessi residenziali ad architetti molto noti. L'Amministrazione comunale autorizza l'intero progetto in cambio della destinazione di parte degli alloggi in vendita e locazione convenzionata (174 di cui 137 in vendita e 37 in locazione). In questo modo l'impresa attuatrice, che durante i lavori occupa il pian terreno di uno dei nuovi edifici, beneficia di finanziamenti pubblici per 11,6 milioni di euro da parte del Comitato edilizia residenziale pubblica e della Regione Veneto.

A conclusione dei lavori solo 80 dei 137 alloggi previsti sono venduti a prezzo convenzionato (1700 euro a mq). Mentre già nel piano esecutivo scompaiono i 37 alloggi in locazione.

Molti degli appartamenti così realizzati sono oggi sul mercato turistico.

Destino analogo, per i mesi estivi, accomuna le camere dell'adiacente campus universitario.

## LE AFFITTANZE BREVI AD USO TURISTICO

Turismo e locazioni turistiche sono materie di competenza di Stato e Regioni. In Veneto le strutture ricettive extra alberghiere e le locazioni turistiche sono regolamentate dagli articoli 27 e 27 bis della Legge Regionale n. 11 del 14 giugno 2013.

**Il tasso di crescita più elevato riguarda la ricettività extra-alberghiera** e, in particolare, a partire dal 2013-2014, la categoria delle locazioni turistiche disciplinate dall'articolo 27/bis della Legge Regionale introdotta nel 2013. Tale normativa individua all'interno delle strutture ricettive complementari una tipologia "*speciale*", quella della locazione turistica, che gode di una procedura gestionale semplificata. Essa prevede infatti la locazione a scopo turistico dell'alloggio senza la prestazione di servizi (es. colazione, trasporto valigie, reception, fornitura biancheria...). Per avviare tale attività, ritenuta di natura non imprenditoriale, è sufficiente una comunicazione alla Città Metropolitana, che dichiara: periodo di attività, numero di camere e di posti letto. Non richiede la destinazione d'uso turistico-ricettiva, non sussiste l'obbligo di classificazione presso la Città Metropolitana e non è richiesta la presentazione di SCIA commerciale (denuncia di inizio attività) al Comune.

Dal 2000 ad oggi questo è l'andamento dei posti letti finalizzati a strutture ricettive complementari nel Comune di Venezia:

### **Prima della Legge Regionale del 2013:**

- **2000: 6.243 posti letto**
- **2006: 12.268 posti letto (+6.025 in 6 anni)**
- **2013: 18.657 posti letto (+12.414 in 13 anni)**

## Dopo la Legge Regionale del 2013:

**2017: 32.502 (+13.845 in 4 anni)**

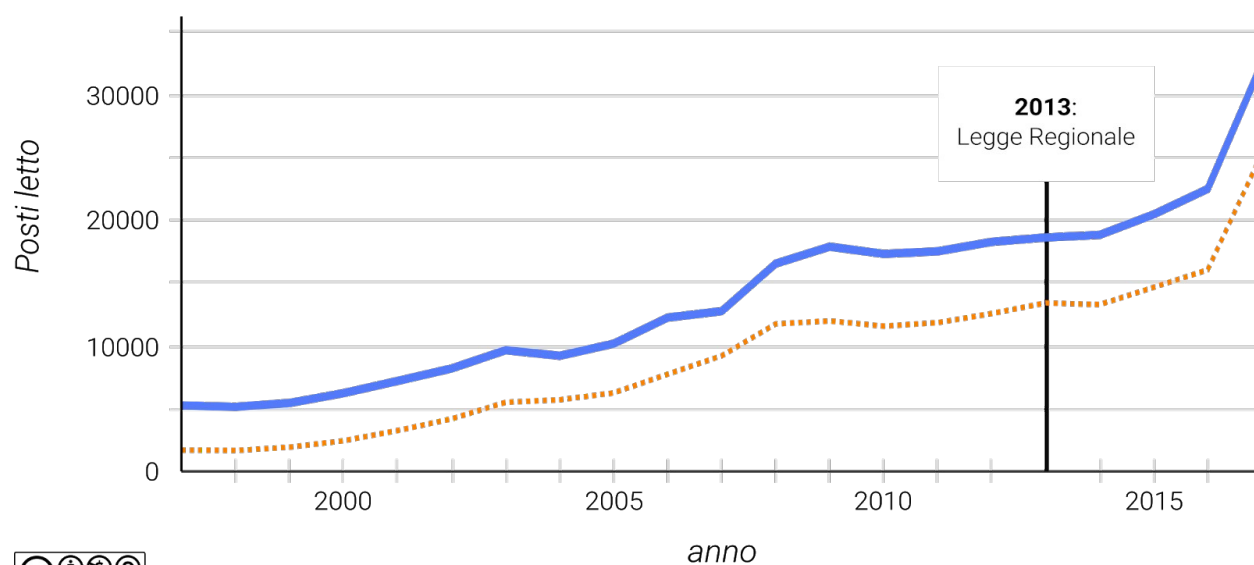
*Oltre la metà di questi posti letto (16.666, di cui 15.901 in Città d'Acqua) appartengono alla nuova categoria di locazioni turistiche, inesistente fino a soli 4 anni prima.*

**2019: 39.096 (+6.594 in poco più di un anno)**

*I posti letto in locazione turistica sono saliti a 24.699 (+8.333 in due anni), 19.431 nella Città d'Acqua.*

## Posti letto in strutture complementari

in tutto il **Comune di Venezia** e nella sola **Città d'Acqua**



Fonte: Elaborazione di OCIO su dati dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto

Molti di questi alloggi sono pubblicizzati nella piattaforma Airbnb che per il Comune di Venezia conta **8.277** annunci. Di questi **3.946** sono attivi a ritmo sostenuto, con almeno una recensione negli ultimi 6 mesi e una stima di 90 notti l'anno occupate. Airbnb si presenta come una piattaforma di "turismo sostenibile": gli ospiti vivono a stretto contatto con i locali condividendone



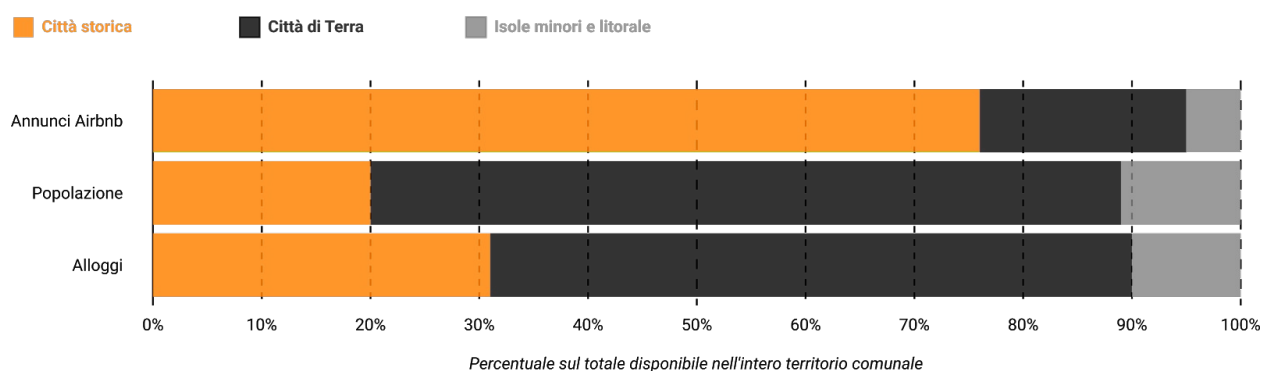
gli spazi abitativi; chi ospita lo fa in maniera occasionale e non imprenditoriale. Nonostante questo:

- il 76% degli annunci disponibili (6.295) è per appartamenti interi, non stanze all'interno dell'abitazione di chi ospita;
- Il 60% degli annunci è effettivamente prenotato per più di 60 notti l'anno (e quindi reso disponibile per ancora più notti).
- Il 69% degli annunci (5,680) fa capo a qualcuno che gestisce più di un annuncio;

Nella Venezia insulare (città storica + isole) la percentuale di appartamenti interi sul totale sale all'81%, mentre in terraferma è del 52%. La città storica è quella dove gli annunci sono maggiori non solo in termini assoluti, ma anche rapportati alla popolazione e agli alloggi. Essa ospita il 76% degli annunci totali, nonostante abbia solo il 20% della popolazione e solo un terzo degli alloggi di tutto il Comune.

## Annunci Airbnb rapportati alla popolazione e agli alloggi

nelle varie zone del Comune di Venezia



Fonte: Elaborazione di OCIO sulla base dei dati di Inside Airbnb riferiti alla data 11/05/2019 per quanto riguarda gli annunci; su dati dell'Anagrafe del Comune di Venezia per quanto riguarda popolazione; su dati ISTAT (Censimento 2011) per quanto riguarda alloggi.

# EX JUNGHANS



La residenza universitaria allo junghans

---

**Periodo:** 1995 – oggi

**Ricezione:** 243 posti letto (32,23% dei posti totali garantiti agli studenti tramite Diritto allo Studio)

**Soggetto gestore:** ESU Venezia

La residenza nasce con il progetto residenziale che trasforma l'area Junghans. Ad oggi ospita 1/3 degli studenti aventi diritto di borsa di studio e alloggio tramite dichiarazione ISEE. La convenzione ESU copre all'incirca 10 mesi su 12. Dal 20 giugno al 31 agosto, infatti, la residenza universitaria viene data in appalto ad enti privati a fini di ricezione turistica (in modalità "ostello della gioventù" con un costo medio di 20 euro a notte).

La residenza universitaria è priva di cucina. Può ospitare fino a 243 studenti offrendo come servizi 8 frigoriferi e 4 forni a microonde. Lo studente che venga trovato in possesso di piastre e/o fornelli da campeggio rischia pene che vanno dal sanzionamento alla revoca del posto letto (art. 22 comma 3.1). Il servizio mensa a prezzo convenzionato è valido solo per il pranzo.

## **RESIDENZE UNIVERSITARIE**

### **LA PRIVATIZZAZIONE DEL DIRITTO ALLO STUDIO**

### **COME INCENTIVO ALLA TURISTIFICAZIONE**

A Venezia (come in altre città universitarie) le residenze universitarie sono gestite da diversi organi quali ESU, Università, Regione e enti privati. La progressiva privatizzazione del Diritto allo Studio (riduzione e esternalizzazione dei servizi) riflette su scala studentesco-universitaria la stessa tendenza che si registra nella deregolamentazione delle politiche di protezione delle fasce sociali più deboli nelle politiche di residenzialità pubblica.

Negli ultimi anni a Venezia-città storica sono stati realizzati e presentati alcuni importanti progetti di campus universitario:

- **Campus ai crociferi (2014) – 106 posti letto**
- **Residenza universitaria Junghans – 243 posti letto**
- **Campus Santa Marta (di prossima inaugurazione) – 650 posti letto**

Caratteristica comune di queste residenze universitarie è il loro carattere stagionale: a conclusione della sessione estiva degli esami, gli studenti vengono estromessi dagli alloggi che si rendono disponibili sul mercato immobiliare turistico.

# CAMPO DI MARTE



L'edilizia residenziale pubblica mai ricostruita

---

**Periodo:** 1985 – oggi

**Numero alloggi previsti:** 102

**Numero alloggi realizzati:** 82

**Soggetto attuatore:** ATER

L'intervento di riqualificazione di quest'area nella parte orientale della Giudecca è il risultato di un concorso bandito nel 1985 e vinto dall'architetto Alvaro Siza, a cui fu affidata parte della realizzazione. Nel 1983 l'allora Iacp, d'intesa con il Comune di Venezia, decide di abbattere i vecchi alloggi popolari per far posto alla ricostruzione di edifici da destinare all'edilizia residenziale pubblica (ERP). Gli edifici previsti, per una area complessiva di: 30.160 metri quadri, sono quattro e ciascuno porta la firma di un architetto di fama internazionale. Per il progetto sono stati investiti 13,94 milioni di euro.

L'intervento si articola in tre lotti: gli edifici di Aldo Rossi (25 alloggi) e di Carlo Aymonino (26 alloggi), ultimati nel 2002. Quello di Alvaro Siza Viera (51 alloggi), viene realizzato solo in parte (31 appartamenti ultimati nel 2008 mentre per gli altri, incompiuti, la conclusione dei lavori era prevista per giugno 2011). La progettazione del terzo lotto a firma di Rafael Moneo non viene mai portata a termine. Il secondo braccio dell'impianto a "L" rovesciata è al momento incompiuto così come la piazza centrale prevista dal progetto.

## **OCIO**

**Osservatorio Civico Indipendente sulla casa e sulla residenzialità di Venezia** si costituisce a seguito di un percorso di incontri e di confronto tra molte realtà del tessuto associativo veneziano, singoli cittadini e alcuni ricercatori, avviato nel 2018 per analizzare la questione abitativa nella Venezia insulare (città storica + isole). In questo periodo vengono analizzati attraverso il recupero e lo studio di dati:

- la situazione degli alloggi di edilizia residenziali pubblica (numero degli alloggi, loro assegnazione, criteri del bando regionale...)
- i progetti annunciati e realizzati di edilizia residenziale sociale
- le locazioni brevi (affittanze turistiche).

Un osservatorio casa è già esistito ed ha svolto tra la metà degli anni '90 e il 2012 un compito fondamentale di raccolta e lettura dei dati, analisi e approfondimento al fine di monitorare la situazione abitativa a Venezia: acquisti, locazioni, seconde case e flussi migratori tra città storica e terraferma. Dal momento in cui questa funzione non è stata più svolta è venuto a mancare un supporto fondamentale per comprendere come sta cambiando la città e quali azioni intraprendere per contrastare le criticità più evidenti.

A conclusione degli incontri effettuati tra 2018 e 2019 si è scelto di costituire uno strumento che possa, in parte, recuperare l'eredità dell'osservatorio e rappresentare un luogo materiale e virtuale di confronto, analisi e di proposta.

La piattaforma: **ocio-venezias.it** - di tipo collaborativo - consente infatti di raccogliere quanto fino adesso elaborato e di inserire dati, materiali e strumenti utili e necessari per capire la questione abitativa nella Venezia insulare. **OCIO** si incontra il primo martedì del mese presso la sede della Società di mutuo soccorso dei calafati e carpentieri.



<https://www.facebook.com/ocio.venezias>

<http://ocio-venezias.it>