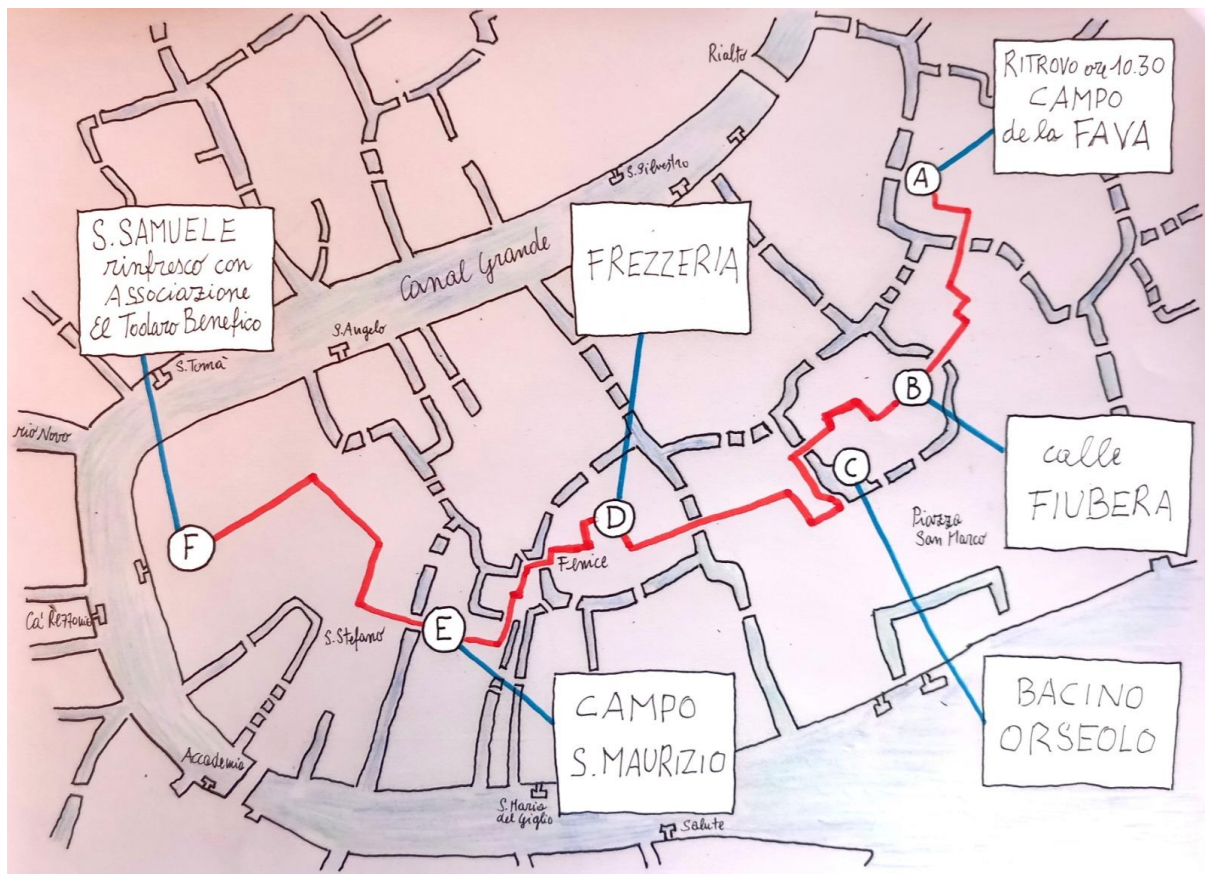


C.U.R.A.

Camminata Urbana di Riappropriazione dell'Abitare SAN MARCO

"Fenomenologia della locazione turistica breve"

DOMENICA 2 giugno 2024



Dossier aggiornato il 29 maggio 2024

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 (2019), Castello (2019), Dorsoduro (2020), Cannaregio (2021), Santa Croce-San Polo (2022) e di nuovo Castello (2023), eccoci finalmente a San Marco, l'unico sestiere in cui, da quando abbiamo iniziato il monitoraggio ad aprile 2019, il numero di posti letto è sempre stato di gran lunga superiore a quello di residenti, e di circa 3 volte. Da aprile 2023 San Marco ha però un altro triste record: è l'unico sestiere in cui i posti letto superano i residenti anche considerando le sole locazioni turistiche brevi (LT). Non si tratta dunque solo di un problema di mancanza di case.

È questa anche un'occasione per noi per riproporre e verificare una "fenomenologia" che evidenzia una certa confusione tra destinazioni d'uso (turistico-ricettiva e residenziale) oltre che tra tipologie di strutture ricettive (alberghiere, "complementari"...).

IL SESTIERE DI SAN MARCO

Il sestiere di San Marco si estende da Campo San Bartolomeo al Ponte dell'Accademia arrivando fino al ponte della Paglia.

A maggio 2024, secondo le stime dell'Ufficio Anagrafe del Comune, a San Marco sono ufficialmente residenti 3.332 persone, a fronte di un'offerta di 11.638 posti letto turistici in 1.224 strutture. Il 78% di queste strutture sono Locazioni Turistiche, per un totale di 3.901 posti letto.

Nel sestiere la presenza di alloggi pubblici è molto bassa, ma non completamente assente. Sono infatti presenti: 33 alloggi popolari gestiti dal Comune e 63 alloggi gestiti tra IPAV e Istituzione veneziana (per un totale di 96 alloggi tra ERP ed edilizia convenzionata).

Vivere a San Marco è possibile, anche se, soprattutto per alcune zone, non è paragonabile ad abitare in nessun altro sestiere o alle isole. Essere costantemente circondati da persone di passaggio è un'esperienza che la maggior parte degli abitanti vive solo qualche volta al giorno, attraversando calli particolarmente affollate. A San Marco i turisti sono ovunque ed evitarli non si può. Vivere a San Marco è l'equivalente quotidiano di un buon allenamento di rugby. Anche solo per arrivare a casa, bisogna avere i riflessi pronti e il passo veloce.

A San Marco la vita è più cara, a cominciare dagli affitti. Il contratto di locazione 3+2 - quindi i contratti per residenti che prevedono vantaggi per proprietari e inquilini - viene applicato considerando quest'area come "zona omogenea 1 - di particolare pregio", con un aumento del 30% per i valori minimi e massimi per il calcolo del canone di affitto. Eppure dovrebbe essere il contrario: considerando la zona meno agevole per i servizi per il residente, l'area non dovrebbe essere considerata "di particolare pregio". Nonostante la centralità, l'interno di San Marco è una zona ormai certamente non più per ricchi, che alla sua calca preferiscono altri luoghi più appartati.

Un tempo a San Marco c'erano grandi uffici. Oggi i grandi uffici sono grandi locazioni turistiche gestite da chi, come le Generali, ha preferito trasferirsi in terraferma. Il covid ha reso per qualche attimo di nuovo riconoscibili i luoghi di questo sestiere ormai non più centro di nulla, prima del nuovo tuffo nella piscina della folla.

Ma San Marco rimane, anche se in minoranza, un sestiere vivo. Associazioni, negozi di prossimità, persino qualche ristorante, mantengono un tessuto sociale con una vivacità che può sorprendere persino i suoi stessi abitanti.

LOCAZIONI TURISTICHE E AUTODIFESA

A Venezia, negli ultimi 10 anni le attività ricettive extralberghiere sono aumentate in modo esponenziale. Stando ai dati dell'Ufficio di Statistica della Regione Veneto, gli alloggi privati per turisti nella Venezia Insulare, che erano 1.992 nel 2012, nel 2022 hanno raggiunto i 7.628. Presso l'Ufficio Tributi sono segnalati nella Città Storica 3.948 diversi civici che hanno almeno una LT. Di questi, 1.070 ne hanno almeno due e 84 ne hanno più di 5.

Da anni OCIO (Osservatorio Civico sulla casa e la residenzialità) sostiene la necessità di una regolamentazione delle locazioni turistiche brevi per tutelare la residenzialità e contrastare la mancanza di alloggi a prezzi sostenibili sul mercato residenziale.

Nel corso della ricerca, abbiamo scoperto che grazie a questo vuoto normativo:

- molti alberghi hanno aumentato la propria capacità ricettiva gestendo appartamenti in regime di locazioni turistiche;
- interi palazzi residenziali sono stati trasformati, di fatto, in alberghi, senza tuttavia esserlo sul piano urbanistico o fiscale;
- le locazioni turistiche sono utilizzate da imprese associate a multinazionali, banche e gruppi di proprietari

L'ampia diffusione di LT ha un forte impatto sulla residenzialità. Per questo abbiamo provato, nonostante il vuoto normativo, a individuare alcuni strumenti utili per evitare abusi e soprusi. Puoi scaricare il nostro "Manuale di autodifesa. Tutto ciò che devi sapere per una resistenza attiva agli appartamenti turistici" al seguente link:

[https://ocio-venezia.it /report/manuale](https://ocio-venezia.it/report/manuale)

oppure inquadrando il QR-code



INDICE/TAPPE

1. CAMPO DELLA FAVA: là dove c'erano appartamenti per residenti!
2. CALLE FIUBERA: come un hotel si espande
3. RIO TERA' DE LE COLONNE: questa casa non è un albergo!
4. PALAZZO TRON: da uffici ad appartamenti... ma per turisti!
5. CAMPIELLO DEI CALLEGHERI: un isolato ospitale
6. PALAZZO DEI FIORI: il quasi hotel di Generali
7. SAN SAMUELE: con El Todaro benefico

1. CAMPO DELLA FAVA: LA' DOVE C'ERANO APPARTAMENTI PER RESIDENTI ORA C'E' IL "QUASI HOTEL" DI UNA BANCA

Bemate.srl è una società spagnola del gruppo del gruppo Room Mate. È a lei che Sidief, la società immobiliare di BankItalia, ha affittato i suoi 12 appartamenti in Calle degli Stagneri.

È il 2019 quando l'intero edificio viene interessato da importanti interventi di ristrutturazione. Gli inquilini se ne sono in parte già andati e in parte hanno il contratto in scadenza o scaduto. La Sidief garantisce il mantenimento della "destinazione del palazzo ad uso residenziale". In effetti non intervengono cambi di destinazione d'uso: ma tutti gli appartamenti sono in locazione breve turistica.

IL CONNUBIO TRA HOTEL E LT

A San Marco troviamo uno dei più eclatanti esempi di come le LT agiscano in sincronia, e non come alternativa agli alberghi. Nei pressi di Campo San Salvador, lungo Calle Mazzini, ma con accesso da Calle dei Bombasieri ci sono i 13 appartamenti del "San Teodoro Palace". Nonostante si tratti di appartamenti in locazione turistica, a giudicare dalle recensioni, i turisti sono invitati a recarsi all'Hotel Nani Mocenigo per poter fare il check-in. In passato, questa formula si ritrovava anche per i 12 appartamenti "Ai Patrizi" (50 posti letto), associati invece all'Hotel Ai Reali.

2. CALLE FIUBERA: COME SI ESPANDE UN ALBERGO GRAZIE ALLE LT

La pratica di aumentare la propria capacità ricettiva attraverso le LT è diffusa tra gli albergatori veneziani. Ego Boutique (Palazzo Bembo) è un albergo, con associato un residence gestito in locazione turistica: un totale di 34 posti letto, di cui 13 come LT. L'Hotel Paruta a Sant'Angelo, oltre ai 23 letti dell'hotel propriamente detto e ai 9 di una struttura extralberghiera vicina, gestisce anche 7 locazioni turistiche con 19 posti letto dichiarati.

Altro esempio è il Rosa Salva hotel, gestito dalla famiglia proprietaria dell'omonima pasticceria. Ai 43 posti letto nell'hotel in Calle Fiubera si aggiungono i 26 posti delle tre LT "Rosa Salva Suites" nel vicino Rio Terà de le Colonne.

Per un albergo affittare camere in locazione turistica non è illegale ma, soprattutto per le LT aperte dopo il 2017, riteniamo sia comunque una forzatura. Dal 2017, infatti, il Comune di Venezia ha introdotto una norma che frena l'automatismo della

trasformazione di immobili in strutture ricettive e anche l'ampliamento delle strutture esistenti attraverso **una delibera che demanda la valutazione caso per caso al Consiglio comunale. Salvo approvazione, non sono quindi "ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di attività ricettive alberghiere e complementari"**. Aprendo delle LT, alcuni alberghi possono però espandersi e aumentare la propria capacità ricettiva in autonomia, senza bisogno di chiedere un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, e dunque senza imbattersi nella delibera.

COSA SONO LE LOCAZIONI TURISTICHE?

Le Locazioni Turistiche (o affitti brevi, dall'inglese short-term rental) sono quelle affittanze 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 es. il servizio di pulizie durante la permanenze dell'ospite, la colazione, ecc). La Locazione Turistica non è considerata dal punto di vista normativo come attività ricettiva (come, ad esempio, i B&B, le case-vacanza, i Residence), anche se comunque fa parte dell'offerta ricettiva del territorio

3. RIO TERÀ DE LE COLONNE

All'incrocio di Rio Terà delle Colonne con Calle dei Fabbri troviamo un edificio completamente occupato da locazioni turistiche brevi gestite da proprietari diversi. L'edificio è interessante in quanto, tra le otto LT presenti, ne troviamo una che fa parte di un gruppo più grande in capo agli Hotel San Luca e Bella Venezia. Alcune delle strutture di questo gruppo sembrano essere gestite in parallelo da più soggetti, ma in generale quelli riconducibili allo stesso codice Geo IDS sono: due hotel, quattro dependance extralberghiere e tre LT. Tutte quante sono situate nel sestiere di San Marco, tra Calle dei Fabbri e adiacenze.

Codice	Denominazione	Tipologia	Indirizzo
1005156	PUPPATO	locazione turistica	SAN MARCO,4727
1005156	LOCAZZURRA	locazione turistica	SAN MARCO,4728
1005156	VENCHI	locazione turistica	SAN MARCO,1063
1005156	HOTEL BELLA VENEZIA	albergo	SAN MARCO,4710
1005156	HOTEL SAN LUCA	albergo	SAN MARCO,4671
1005156	MAISON DU CHARME	extralberghiero	SAN MARCO,515
1005156	CASA DOLCE	extralberghiero	SAN MARCO,515
1005156	SUITE SAN LUCA	extralberghiero	SAN MARCO,4895
1005156	PRIMO PIANO	extralberghiero	SAN MARCO,4727

4. PALAZZO TRON: da uffici ad appartamenti ma... per turisti!

Palazzo Tron è un edificio che si affaccia su Bacino Orseolo e che, per molti anni, è stato sede di vari istituti di credito, ultimo dei quali Friuladria. Nel corso degli ultimi cinque anni se ne era parlato anche come di possibile espansione del vicino Zara per il reparto casa.

Di proprietà della Mobiliare Veneta Spa, società titolare del vicino Hotel Cavalletto e di numerose altre strutture ricettive, è attualmente in ristrutturazione. Quando i lavori saranno finiti, secondo quanto riportato da La Nuova Venezia nel 2021, “avrà quattordici appartamenti di piccola metratura - circa 40-50 metri quadrati - destinati a *veneziani di passaggio*”. Di fatto un palazzo ad uso direzionale, verrà interamente destinato ad uso ricettivo senza passare per le necessarie procedure urbanistiche.

Ricordiamo che l'articolo 42 del regolamento edilizio del Comune di Venezia prescrive che negli edifici costituiti da più unità immobiliari vi possano essere più attività di B&B o locazione turistica purché “non siano tra loro in comunicazione fisica o poste in continuità diretta”. Questo impedirebbe l'utilizzo dell'intero palazzo come appartamenti turistici. Peccato che il Comune abbia finora deciso di depotenziare il significato delle sue stesse regole e quindi potrebbe, anche in questo caso, concedere l'apertura comunque.

PALAZZO SELVADEGO

Sempre in Bacino Orseolo troviamo il palazzo Selvadego, la prima delle due proprietà delle Assicurazioni Generali per cui passeremo. Questa in particolare è intestata al fondo Mascagni. Non presente su Geoids e priva di targhette identificative, questa struttura, a giudicare dai siti di prenotazione, è gestita dall'Hotel Monaco & Grand Canal come una dependance.

5. CAMPIELLO DEI CALLEGHERI: UN ISOLATO OSPITALE

Il Campiello dei Callegheri, tra la Fenice e Campo San Maurizio, rappresenta bene il rapporto posti letto/residenti che, a San Marco, da quando Ocio ne ha iniziato il monitoraggio, è largamente a favore dei primi. Nell'insieme del sestiere si registra un rapporto di circa 3 turisti per residente.

Negli edifici che si affacciano sul campiello sono presenti 20 strutture turistiche (19 delle quali LT) per un totale di 97 posti letto. I residenti ufficialmente presenti sono invece 15. Il rapporto turisti-residenti è in questo caso di quasi 7 turisti per residente (dati settembre 2023).

6. PALAZZO DEI FIORI: IL “QUASI HOTEL” DI GENERALI

Se in Calle Fiubera abbiamo visto un esempio di come gli alberghi si espandono in punti diversi della città grazie alle LT, qui parliamo di un fenomeno per certi versi opposto: locazioni turistiche concentrate in un singolo palazzo o in più palazzi circostanti che di fatto fungono da albergo, pur non essendo formalmente (e fiscalmente) attività ricettive alberghiere. Anche in questo caso non si tratta di una pratica illegale nella forma ma nella sostanza si riscontra una trasformazione della natura residenziale di interi immobili.

Palazzo dei Fiori, nelle vicinanze di Campo San Maurizio, al civico 2746 di Calle del Dose da Ponte - l'edificio, in realtà, si chiamava *Palazzo Da Ponte* prima della ristrutturazione e la sua immissione nel mercato ricettivo -. L'intero immobile, 4 piani e 3 ammezzati, ospita 16 appartamenti con metrature che vanno dai 65 ai 328 metri quadrati. In tutto, 33 camere e 77 posti letto. Inaugurato lo scorso 14 dicembre, gestito da Room Mate, dal sito è possibile prenotare un appartamento con prezzi che arrivano a €1.300 a notte.

Il proprietario è il Fondo Toscanini, quindi di nuovo il Gruppo Generali. Dalle targhette presenti sui campanelli del portone risulta che ogni appartamento è affittato in regime di locazione turistica, anche se il codice non è esposto negli annunci online come previsto dalla normativa. Con tale inquadramento (locazione turistica), non avrebbe quindi la possibilità di offrire servizi al pari degli alberghi, B&B o alloggi turistici, come invece sembra proporre online. Tuttavia, che si tratti di un'attività ricettiva a tutti gli effetti è chiaro: dalla dicitura "hotel" nel nome del gestore, ai molteplici servizi pubblicizzati apertamente sul sito o su Booking: minibar e pack di benvenuto e, a pagamento, anche l'offerta di "vino o champagne, frutta e cioccolatini o biscotti"; il transfer dall'aeroporto; e servizi di lavanderia e cambio giornaliero della biancheria. Al piano terra c'è perfino una stanza per la reception (o staff) - anche questa non prevista dall'inquadramento normativo della Locazione Turistica.

LA PROPOSTA A.T.A. (Alta Tensione Abitativa)

Principi fondamentali della proposta di legge per la regolazione delle locazioni brevi:

a) Introdurre un regime di autorizzazioni per l'esercizio della locazione breve; b) Attribuire al comune la facoltà – e non l'obbligo – di introdurre tale regime di limitazione e autorizzazione delle locazioni brevi, anche al fine di differenziare la disciplina sulla base delle specificità del singolo comune;

c) Lasciare al comune una certa autonomia nella concreta individuazione delle limitazioni, eventualmente anche differenziando per zone le limitazioni, pur nel rispetto dei criteri e dei principi posti dalla legge;

d) Evitare l'aggregazione di autorizzazioni in capo a un singolo soggetto, secondo il principio "un proprietario – un'autorizzazione";

e) Garantire comunque l'esercizio, al di fuori di regimi di autorizzazione, delle attività che non hanno un impatto significativo sulla residenzialità e possono ricondursi alla nozione originaria di sharing economy ossia: locazione breve di singoli locali nell'immobile di residenza oppure dell'immobile di residenza nei periodi in cui non lo si occupa (individuati in un massimo compreso tra 60 e 120 giorni);

f) Circoscrivere l'iniziativa ai soli comuni ad alta tensione abitativa (l. n. 431/1998), per garantirne la proporzionalità e la ragionevolezza rispetto al fine di tutelare la locazione residenziale di lungo periodo.

>> Per ulteriori info: <https://altatensioneabitativa.it/>

7. EL TODARO BENEFICO

Al civico 2988 di San Marco, in Calle del Ciliota, si trova la sede dell'associazione "El Todaro benefico". L'organizzazione promuove diverse attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche solidaristiche e di utilità sociale. Le attività che si propone di svolgere - avvalendosi in modo prevalente delle prestazioni dei volontari associati - sono: interventi e servizi sociali, prestazioni socio-sanitarie, educazione, organizzazione e gestione di attività culturali e di beneficenza. Ha promosso negli anni passati una cena di beneficenza all'aperto per raccogliere fondi da destinare a chi ne ha più bisogno. In particolare sono state fatte delle donazioni in favore del reparto di cardiologia, pediatria, anestesia rianimazione.

Maggiori informazioni alla pagina facebook dell'Associazione:

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100086471400326>

OCIO

L'Osservatorio ClvicO 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 essere uno spazio aperto di confronto, analisi e di proposta. Uno dei primi strumenti realizzati è la piattaforma web ocio-venezia.it che consente di raccogliere quanto elaborato e di inserire dati, materiali e strumenti utili e necessari all'analisi e all'elaborazione di proposte.

Per informazioni e contatti:

mail: mail.venezianrete@gmail.com

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

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

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

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

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