

Fenomenologia della locazione turistica breve

Di cosa parliamo quando ne chiediamo la regolamentazione?

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. Nonostante [diversi studi](#) dimostrino una correlazione tra diffusione di locazioni brevi e aumento del costo degli affitti a lungo termine, le proposte di regolamentazione del fenomeno sono spesso accolte da proteste degli operatori del settore che sostengono che le locazioni brevi turistiche rappresentino un sostegno alla residenzialità. E che dunque, limitandole, si vanno a danneggiare famiglie e residenti. Ma è davvero così?

Per approfondire la questione abbiamo provato a investigare le diverse tipologie di locazione breve turistica nella Venezia città storica. Ricordiamo che la LT è un contratto di locazione breve, inferiore ai 30, che interessa immobili a destinazione d'uso residenziale, rivolta a turisti, che non prevede alcuna prestazione di servizi accessori. Al momento in Italia, nonostante un grande dibattito sul tema, non esiste una norma che regolamenti questo fenomeno (come accade invece in quasi tutti i paesi e le città europee).

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

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

Esplora la mappa, o scopri di più nelle sezioni qui sotto dedicate a ciascun punto.



Per filtrare solo le strutture riferite a una sola delle tipologie descritte sotto, usa il simbolo dell'occhio presente nella legenda della mappa, vicino alle diverse categorie. Clicca [qui](#) per la mappa a schermo intero.

Attenzione: nel caso di Centrale Mazzoni, son state inserite tutte le 6 locazioni turistiche presenti in quel civico, non essendo riusciti a individuare quali siano le 4 effettivamente collegate a un unico proprietario o gestore.

Mappa aggiornata al 11/11/2023. Seguiranno ulteriori aggiornamenti.

LA RETE HPH

È il 2007. L'Università Ca' Foscari vende lo storico Palazzo Nani Mocenigo (in fondamenta San Trovaso), sede della facoltà di Filosofia, a Fox srl. Il rettore dell'Ateneo precisa che non ci sono le caratteristiche per destinare l'edificio ad attività ricettiva. Passa qualche anno ed è la Soprintendenza a sancire il cambio di destinazione d'uso: Palazzo Nani Mocenigo diventa un hotel. La nuova struttura ricettiva fa parte del HPH Group assieme ad altre strutture, tutte di proprietà di persone e imprese tra loro collegate. Oltre a Hotel Nani Mocenigo Palace, a Venezia, del gruppo fanno infatti parte anche: Hotel ai Reali (nell'ex sede del TAR in Campo della Fava), Hotel ai Cavalieri (Palazzo Papadopoli Friedenber), e Hotel al Duca (nei pressi di Campo San Giacomo de l'Orio). Appartengono al gruppo anche due strutture extralberghiere: Al Bailo (Palazzina Buttaro, bene pubblico alienato nel 2007 e acquistato da una società del gruppo HPH) e Al Redentore (nell'isola della Giudecca). Parliamo del HPH group perché in questo gruppo rientrano anche 12 appartamenti "Ai Patrizi" (50 posti letto), 13

appartamenti del “San Teodoro Palace” (50 posti letto), 6 appartamenti del “San Vio Palace” (33 posti letto) e la “Suite Casanova” (4 posti letto): tutti in regime di locazione turistica. Questi appartamenti sono di fatto gestiti come un’estensione degli hotel del gruppo, al punto che agli ospiti viene suggerito di passare alla reception dell’Hotel Reali o dell’Hotel Nani Mocenigo per il check-in - come dichiarato nel sito stesso delle due strutture e come lamentato da molti turisti nelle recensioni fornite sui portali di Booking. La “Suite Casanova”, nonostante sia una locazione turistica appartenente a un edificio distinto, sul sito è pubblicizzata come parte dell’Hotel al Duca.



LE PSEUDO-LOCAZIONI

Sebbene il caso delle 31 locazioni del HPH Group sia il più eclatante, la pratica di aumentare la propria capacità ricettiva attraverso le locazioni turistiche è diffusa tra gli albergatori veneziani. Il Venice Certosa Hotel (isola della Certosa) sul [sito publicizza](#), oltre alle 18 camere, anche “5 dependance bifamiliari, le crew house, che permettono garantiscono un approccio alla vacanza diverso, più immersivo, godendo del fantastico panorama della laguna”. Queste *crew house* sono di fatto locazioni turistiche, per un totale di 16 posti letto (ovvero il 39% della capacità ricettiva totale dell’hotel). Ego Boutique (Palazzo Bembo, a pochi passi da Rialto) è un albergo, con associato un residence gestito in locazione turistica: un totale di 34 posti letto, di cui 13 come LT.

Per un albergo affittare camere in locazione turistica non è illegale, ma, soprattutto per le locazioni 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 locazioni turistiche, 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.

GLI PSEUDO-ALBERGHI

Se nella categoria precedente rientrano gli alberghi che si espandono in punti diversi della città grazie alle locazioni turistiche, 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 nulla di illegale nella forma, sebbene nella sostanza avvenga anche qui una trasformazione della natura residenziale di interi immobili. È difficile sapere esattamente quanti sono: presso l’Ufficio Tributi sono segnalati 3.948 diversi civici nel Centro Storico

di Venezia aventi almeno una locazione turistica. Di questi, 1.070 ne hanno almeno due e 84 ne hanno più di 5. Scoprire il proprietario o gestore di ciascuna, trattandosi di un dato non diffuso pubblicamente, è impossibile. Inoltre dobbiamo tenere presente che:

- il proprietario di un intero edificio può registrare ciascuna locazione turistica con ragioni sociali differenti presso l'Ufficio Tributi - per esempio anche nel caso il cui la loro gestione sia affidata a property managers diversi;
- il proprietario di un intero edificio può dare in locazione turistica tutti i suoi appartamenti pur registrando una sola licenza. A differenza del primo punto, questo non è legale, ma succede;
- un intero edificio può avere appartamenti di più proprietari, ma tutti affittati a un singolo soggetto che poi li subaffitta (o li gestisce) come locazioni turistiche parte di un'unica struttura.

In questa sezione, e nella mappa collegata, proponiamo quindi alcuni casi in cui ci pare altamente probabile che più locazioni turistiche siano gestite come se fossero stanze di un'unica struttura pseudo-alberghiera.



Abbiamo quindi [Palazzo Morosini degli Spezieri](#) (a San Polo, nei pressi della Chiesa dei Frari) con i suoi 9 appartamenti, di cui 6 registrati come locazioni turistiche, o [Palazzo Venere](#) (Calle della Laca, a San Polo) con 8 appartamenti in locazione turistica per un totale di 20 posti letto, oppure [Corte Loredana](#) (Cannaregio, vicino al rio della Misericordia) che di posti letto in locazione turistica ne gestisce addirittura 49, secondo i dati del portale GeoIDS. Ci sono anche casi come Palazzo Loredan dell'Ambasciatore, che ospita 6 appartamenti - tutte locazioni turistiche. Secondo Wikipedia, il Palazzo è di proprietà della famiglia Gaggia e non stupisce dunque vedere i 6 appartamenti gestiti da [Views on Venice](#), di Filippo Gaggia. Infine, Palazzo Badoer-Gritti in campo della Bragora ospita un albergo (Hotel La Residenza con 25 posti letto), una struttura ricettiva complementare (6 posti letto)... ma anche le 8 locazioni turistiche del [Doge Morosini Palace](#) (39 posti letto).

Questi palazzi, come gli altri individuati nella mappa, hanno un unico annuncio Booking.com o unico sito web dedicato per tutti gli appartamenti, come se fossero parte di un'unica struttura. Se i casi precedenti riguardano palazzi storici, dinamiche del genere non risparmiano nemmeno quelli più moderni. Dietro alla Stazione Santa Lucia vi è l'edificio della Centrale Mazzoni, "un capolavoro dell'architettura razionalista degli anni Trenta che il GruppoFonArchitetti ha strappato al degrado e consegnato alla storia", con l'obiettivo di "restituirlo alla comunità come nuovo ed esclusivo spazio residenziale", si legge in [un articolo dedicato al progetto](#). Al civico della Centrale, Cannaregio 96T, sono registrate 6 locazioni turistiche: non siamo riusciti a ricostruire la loro proprietà, ma alcune paiono gestite da un unico soggetto ([Appartamenti Centrale Mazzoni](#)).

LA 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 (non lontano da Campo San Bartolomeo). 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

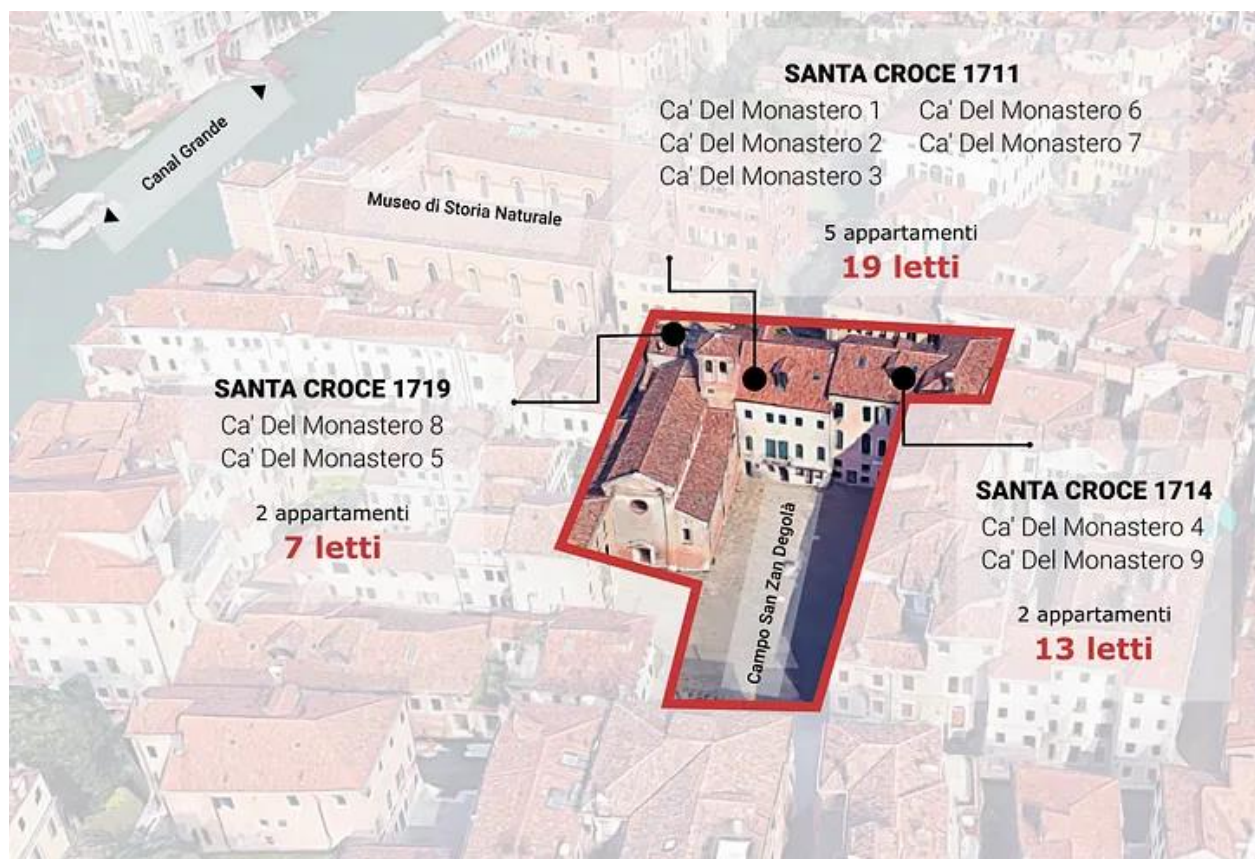
garantisce il mantenimento della “[destinazione del palazzo ad uso residenziale](#)”. In effetti non intervengono cambi di destinazione d’uso: tutti gli appartamenti sono in locazione breve turistica.



LA MULTINAZIONALE

A pochi passi dal traffico acqueo del Canal Grande, a metà strada tra il via vai umano della Stazione di Santa Lucia e il fiume di turisti che percorre Rialto, e a qualche metro dal vivace Campo San Giacomo dell’Orio, vi è un piccolo campo dal nome curioso: si tratta di Campo San Zan Degolà, tradotto in Campo San Giovanni Decollato o Decapitato. È attorno a questo

campo che Immobildex Venezia ha acquistato interi palazzi per farne locazioni turistiche: 9 in tutto, per un totale di 39 posti letto. Per mettere le cose in prospettiva: in questi edifici, di contro, sono rimasti solo 2 residenti. Immobildex Venezia, nonostante il nome, ha sede a Roma ed è legata agli eredi del fondatore della Sigma-Tau Industrie Farmaceutiche, ora confluita in Alfasigmatura, uno dei principali gruppi italiani del settore — quelli della Neoborocillina, per intenderci.



E I RESIDENTI?

Ovviamente con questa mappatura non stiamo affermando che non ci siano persone che affittano più o meno occasionalmente la propria abitazione (o seconda abitazione), per una svariata serie di ragioni che, tra le tante, consente loro anche di restare ad abitare a Venezia. La [proposta di regolamentazione avanzata da ATA](#), di cui OCIO è tra i promotori, infatti,

tiene conto proprio di questa possibilità. Ma dalla mappatura che stiamo facendo risulta chiaro che:

1. la crescita e la pervasità del fenomeno è dovuta a un vuoto normativo che caratterizza in modo specifico e ingiustificato il nostro paese;
2. solo attraverso una regolamentazione puntuale si può evitare che gli affitti brevi vengano utilizzati da multinazionali, gruppi industriali, proprietari di interi edifici, società con sede all'estero...per estrarre dal territorio la risorsa più importante per la città e i suoi abitanti: la casa.

METODOLOGIA

Per documentare le informazioni necessarie a redigere l'articolo sono stati usati metodi di open source intelligence (OSINT), combinati a open data e visure camerali e catastali.

OPEN DATA

Tutte le informazioni sullo status delle strutture (locazione turistica, albergo, struttura extralberghiera) derivano dal portale GeoIDS, che a sua volta contiene le informazioni dichiarate da ciascuna struttura presso l'Ufficio Tributi. Qualora vi fossero delle discrepanze tra quanto da noi descritto e la realtà, esse sono da dunque da ricercare in imprecisioni presenti nella fonte dati originale o nelle dichiarazioni inviate all'Ufficio Tributi.

Per l'associazione tra un indirizzo e un edificio è invece stata utilizzata la Carta Tecnica del Geodatabase Topografico (nello specifico i layer del Tema Edificato e del Tema ToponimiNumeriCivici). Quest'associazione è stata fatta manualmente: se dovessimo aver sbagliato un edificio faccelo sapere!

VISURE CATASTALI E CAMERALI

Per verificare l'effettiva proprietà dei principali immobili menzionati in questa ricerca sono state fatte delle visure catastali. Per verificare l'effettivo legame tra le aziende del HPH Group, sono state fatte delle visure presso il Registro Imprese, con le quali abbiamo riscontrato il ricorrere degli stessi nomi tra i soci, cda e/o altre cariche di queste imprese.

TRASPARENZA

I dati su tutte le strutture monitorate e menzionate in questo articolo si trova [qui](#), ed è riutilizzabile in licenza CC-BY. I dati sono aggiornati al 11/11/2023 e dunque non rispecchiano eventuali mutamenti successivi: si invita dunque chiunque li citi in data posteriore a verificare la situazione attuale sul portale GeIDS.

Sebbene si tratti di informazioni reperite attraverso fonti pubbliche, per motivi di privacy abbiamo rimosso dal file dati la colonna utilizzata per documentare i proprietari e gestori di ciascun immobile. Per lo stesso motivo, non pubblichiamo screenshot di recensioni o foto di campanelli con nominativi, utilizzate per documentare quanto descritto nell'articoli. Tutto ciò tuttavia è visionabile su richiesta e comprovata motivazione del richiedente (giornalista, ricercatore, etc..).