

Un'amministrazione pubblica dovrebbe far seguire alle dichiarazioni programmatiche gli atti amministrativi e a questi i comportamenti conseguenti. La Giunta Brugnaro, attualmente al governo del Comune di Venezia, ha dichiarato che "favorire la residenzialità nella città antica è uno degli obiettivi fondamentali dell'amministrazione per il mandato in corso".

Con uno stesso atto, proposto e fatto approvare al Consiglio comunale (la delibera comunale 25/17¹) ha:

preso atto che "negli ultimi decenni la Città Antica di Venezia è stata interessata da una pressione turistica sempre crescente e dal fenomeno della progressiva occupazione dell'edilizia residenziale storica da parte di strutture ricettive di ogni tipo, a discapito della residenza e dei servizi ai residenti, con il rischio concreto della perdita di funzioni urbane fondamentali e dell'impoverimento del tessuto sociale cittadino";
deliberato che "[...] per tutelare la Città Antica di Venezia dalla pressione turistica, dal proliferare incontrollato di attività ricettive, a discapito della residenza e dei servizi agli abitanti, e dalla perdita d'identità del patrimonio edilizio storico, a partire dalla data di adozione della presente variante non sono ammessi nuovi insediamenti o ampliamenti di attività ricettive alberghiere e complementari di cui alla **Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11**".

Ci si può chiedere se ciò abbia chiuso la porta al depauperamento dell'uso residenziale del patrimonio edilizio veneziano in favore di alberghi e "attività complementari": tra queste - sia detto tra parentesi - rientrano quelle fittanze turistiche che stanno rendendo quasi impossibile per le giovani coppie trovare una casa a Venezia, per il rendimento assai superiore a quello delle fittanze ordinarie. Ma questa è una situazione che **merita un approfondimento specifico**.

La risposta pareva essere "ni", perché la stessa delibera dichiara che:

L'amministrazione comunale può autorizzare l'insediamento o l'ampliamento di attività ricettive alberghiere e complementari tramite permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, ove ne ravvisi il pubblico interesse, avendo riguardo, in particolare, alla qualità delle strutture e l'alta gamma dei servizi offerti, alla loro specifica localizzazione nell'ambito del centro storico, alla loro capacità di innescare processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti, all'uso razionale ed unitario degli immobili, all'impatto occupazionale e indotto economico derivante, all'entità del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001.

Ma questo "ni" si trasformerebbe in un più deciso "no", se la trasformazione del tessuto edilizio in alberghiero anche successive all'approvazione della delibera comunale 25/17 non solo non saranno bloccate, ma addirittura ammesse e favorite.

Se cioè la giunta continuerà, come le giunte che l'hanno preceduta, a ravvisare un "pubblico interesse" in operazioni che trasformano edifici (di proprietà pubblica o privata) in albergo e/o altra forma di ricettività/accoglienza turistica (dal ristorante al proliferare di case in locazione turistica).

Un pratica scellerata, che non si pone due domande fondamentali:

come comune, se tratto il patrimonio pubblico come gioielli di famiglia da vendere per riuscire e coprire i buchi di bilancio, come farò a coprirli quando i gioielli di famiglia saranno finiti?

cosa perdo, a fronte di un incasso monetario immediato, in termini di capacità di offrire servizi ai miei cittadini nel lungo periodo?

L'urbanistica difenderà Venezia? Prendiamo tre casi per capire se Venezia sceglie di essere città o parco turistico. La città storica veneziana ha uno stock edilizio fisso e inespandibile. Il che vuol dire che per ogni nuova destinazione turistica c'è una sottrazione di spazio alla residenza e ai servizi. La questione non riguarda solo la proprietà pubblica, perché anche i privati non possono acquisire un'area o un immobile per utilizzarli solo in relazione ai propri specifici interessi. C'è infatti un piano sovraordinato, rappresentato dallo strumento urbanistico generale (una volta il Piano regolatore generale, ora il Piano di assetto del territorio), che una volta esaurito un lungo iter di approvazione, attraverso il Comune, la Provincia/Città Metropolitana e la Regione, diventa legge dello Stato.

Il Piano disciplina gli usi del territorio comunale assicurando che siano compresenti le diverse funzioni necessarie ad una sua armonica evoluzione, attraverso l'assegnazione alle sue porzioni e agli spazi delle destinazioni d'uso per le quali sono vocate. A Venezia questa suddivisione non avviene per porzioni di territorio ma per singola unità edilizia.

I casi di cui si parliamo hanno tutti destinazioni d'uso legate ad un aspetto della residenzialità che va al di là del semplice abitare, per coinvolgere quei servizi che rendono la città vivibile per i suoi abitanti. Le vicende di tre parti di città e, a monte, le scelte che la politica farà ci diranno se stiamo andando verso la definitiva vittoria della rendita turistica o se in questa città l'amministrazione comunale è ancora in grado di offrire servizi ai suoi abitanti.



Il complesso dei gasometri

La prima area è quella del complesso dei Gasometri, area di oltre 10.000 metri quadrati, dove sorgeva l'antico impianto per la distribuzione del gas che aveva una destinazione d'uso a servizi pubblici. Durante il commissariamento dopo la caduta della Giunta Orsoni a seguito dello scandalo MoSE, la destinazione d'uso venne modificata (con atto su cui alcune associazioni affacciano dubbi di legittimità) in residenziale.

Resta peraltro un obbligo a costruire nell'area la palestra per i contigui istituti scolastici (Sarpi e Benedetti). Un paio di passaggi di proprietà dell'area hanno ora portato gli ultimi proprietari (il gruppo tedesco Mtk del magnate ungherese Ivan Holle) a proporre un complesso residenziale di qualità e di lusso, confinando la palestra nel cortile posto tra le due scuole o costruendola in area pubblica localizzata altrove.

Per farlo c'è bisogno di un'ulteriore modifica delle destinazione d'uso dell'area. La proprietà l'ha richiesta, ma incontra una forte opposizione degli istituti scolastici interessati, degli studenti e della cittadinanza. Che rivendicano la necessità della palestra nell'area che il piano ha destinato a servizi pubblici. Ma più in generale vogliono affermare la priorità della dotazione di servizi urbani rispetto ad ulteriori espansioni del turismo e della rendita (il progetto mira ad una residenzialità al di fuori della portata delle domanda locale).

Siamo quindi di fronte ad un primo caso nel quale un proprietario privato, entrato legittimamente in possesso di un bene, ne vuol fare un uso "vietato" dalla legge, perchè in contrasto con uno

strumento di piano che per sua natura difende la dotazione minima di servizi che Venezia, come tutte le città, deve avere.



L'ex orto botanico di San Giobbe

L'altra area è quella dell'ex orto botanico di San Giobbe. L'orto botanico ha **una storia lunga e gloriosa**, che ha portato alla fine - come nel caso precedente - all'**abbandono e al decadimento**. Come in altri casi sono queste le premesse per la svendita, presentata **come valorizzazione di un bene ormai degradato**. E come sempre alla fine viene fuori l'offerta di un immobiliare: in questo caso l'imprenditore pugliese Marseglia, che a Venezia gestisce già l'Hilton Molino Stucky e che vorrebbe replicare localizzando un hotel di lusso in quest'area, strategica perchè vicina alla stazione ferroviaria.

Per farlo avrà bisogno dell'approvazione da parte del Consiglio comunale di una variante di piano che porti al cambio di destinazione d'uso dell'area dall'attuale uso residenziale e verde al futuro alberghiero/ricettivo, dimostrando (per citare la delibera comunale 25/17) l'esistenza di un "pubblico interesse" (riferito alla "[...] qualità delle strutture e l'alta gamma dei servizi offerti, alla loro specifica localizzazione nell'ambito del centro storico, alla loro capacità di innescare processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti, all'uso razionale ed unitario degli immobili, all'impatto occupazionale e indotto economico derivante, all'entità del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001). Vale a dire la monetizzazione degli

standard urbanistici, cioè di spazi e servizi dovuti alla popolazione, con entrate che poi vanno di fatto ad essere inserite nel bilancio ordinario del Comune.

Ancora, da una parte le esigenze della rendita turistica (l'ennesimo albergo), dall'altra quelle degli abitanti e delle città (la riapertura di un'area verde e la possibile riqualificazione di un orto storico pubblico).

Siamo quindi di fronte ad un secondo caso nel quale un proprietario privato, entrato legittimamente in possesso di un bene, ne vuol fare un uso "vietato" dalla legge, perchè in contrasto con uno strumento di piano che per sua natura difende la dotazione minima di servizi che Venezia, come tutte le città, deve avere.



Gli abitanti durante le varie attività che si sono svolte davanti l'Antico teatro di anatomia

La terza area è quella dell'Antico teatro di anatomia. La storia della Vida è nota ai lettori di yтали, che **l'hanno incrociata in più occasioni**. L'ultima puntata parla di una "comunità":

cui è stata tolta la gestione di quello spazio che ha animato nei mesi della riapertura; che ha gestito un gazebo posto esternamente che era presidio contro l'uso improprio dell'immobile e favoriva l'organizzazione delle iniziative in campo che sono proseguite per tutto l'anno 2018, anche dopo l'uscita forzata;

che anche dopo aver deciso di rimuovere il gazebo ha continuato ad animare Campo San Giacomo con azioni che proseguono tuttora, perché la comunità lo considera il salotto di casa degli abitanti.

Il primo maggio verrà ospitato il concerto organizzato con Anpi e sindacati, che hanno voluto dare un segnale proponendolo in un campo che è diventato il simbolo dell'azione dei cittadini che si occupano e si prendono cura della loro città. Il 15 giugno si organizza la tappa a San Giacomo di "co' scugeri e pironi" la giornata in cui i veneziani vanno a mangiare in campo, ritrovandosi in una spirito di comunità, capace di essere se stessa e accogliere gli ospiti di passaggio. Nel frattempo vi è la massima vigilanza per impedire la trasformazione in ristorante.

Ha avuto la massima efficacia la diffida che **tre associazioni cittadine hanno inviato al Comune** spiegando che:

le norme di piano (che prevedono una destinazione d'uso "Musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; teatri; sale di ritrovo; attrezzature religiose") sono legge; un eventuale accatastamento in categoria commerciale ha valore meramente fiscale. Di conseguenza se il Comune consentisse (o non intervenisse subito per bloccarli, qualora partissero) qualsiasi lavoro anche di manutenzione straordinaria, finalizzato a realizzare un ristorante scarterebbe una immediata denuncia, perché l'Ufficio avrebbe concorso nell'esecuzione di un intervento abusivo.

Senza contare che, essendo l'immobile notificato, qualsiasi intervento anche di manutenzione ordinaria andrebbe notificato alla Sovrintendenza (che certo saprebbe come comportarsi essendole nota la sua situazione storica, amministrativa ed urbanistica).

Siamo quindi di fronte ad un terzo caso nel quale un proprietario privato, entrato legittimamente in possesso di un bene, ne vuol fare un uso "vietato" dalla legge, perchè in contrasto con uno strumento di piano che per sua natura difende la dotazione minima di servizi che Venezia, come tutte le città, deve avere.

Venezia è sempre più vicina alla sua "morte come città". Si sta sempre più rilevando un'incompatibilità tra un'economia crescentemente basata sulla rendita (immobiliare e turistica in primo luogo) e la sua capacità di pensarsi come città. Una città è in grado di offrire ai suoi abitanti i presupposti fondamentali per vivere: residenza e lavoro. Un lavoro "nuovo", di cui si cominciano ad intravedere possibilità e prime pratiche. Per cui nuove fabbriche, nuove funzioni e nuovi modi "circolari" di produrre: ad esempio, la ricerca e la produzione storico artistica e ambientale, la chimica verde e i "nuovi materiali" a impatto ridotto, l'industria del riciclo e del riutilizzo, una capacità dei circuiti culturali - Biennale in primis - di produrre attività locali e permanenti, e via dicendo. Lavori che sappiano offrire un'alternativa positiva alla monocultura turistica.

Quella che oggi mette insieme in un blocco sociale dominante della rendita e soggetti, regolari ed abusivi, che possono essere disarticolati. Dal porto ai venditori di maschere, dagli albergatori ai *rentier* di AirBnb, dai gestori di "mangifci" a esercizi commerciali sempre più rivolti al turista. Una residenza che parta dalla disponibilità di case per gli abitanti, vecchi e nuovi. Dall'edilizia residenziale pubblica a quelle in edilizia convenzionate, con un social housing realmente accessibile alle fasce di domanda dei vecchi e nuovi residenti della città, e capace di garantire da possibili immissioni nei circuiti della rendita turistica: ovvero lo stock immesso sul mercato pubblico deve essere vincolato a restarvi.

Ma per vivere a Venezia servono case, ma anche servizi.

Da questo punto di vista il destino dei beni "pubblici", o anche a funzione pubblica, come i tre passati in rassegna in quest'articolo, è fondamentale, se la politica a Venezia vuole dimostrarsi

capace di governare i processi.

I veneziani sanno che la capacità della loro amministrazione comunale a tener fede agli impegni presi passa anche per questi tre casi che assumono un valore paradigmatico: dire di “sì” ai cambi d'uso vuol dire consegnare la chiavi della città alla rendita turistica.

Dire di “no” può (e deve) essere solo il primo passo per riaprire un discorso su funzione e servizi urbani, che parta dal riconoscimento almeno degli standard minimi di legge e dalle destinazioni d'uso previste dalla pianificazione urbanistica.

Un fatto ordinario, nelle altre città.

Ma che nella Venezia di oggi ha un sapore rivoluzionario.