

Il Laboratorio civico sulla residenza (LCR) - che da un anno mette insieme pensieri, analisi e pratiche di ricercatrici/tori, associazione e abitanti - si è presentato un sabato mattina alla Giudecca. Gli organizzatori avevano discusso cosa potevano proporre. Una manifestazione di lotta? Una camminata di sensibilizzazione? Ne è uscita una passeggiata consapevole, uno scambio di esperienze tra giudecchini storici e nuovi abitanti, ricercatori e studenti, attivisti e passanti incuriositi dal passaggio del serpentone.

Alla fine tutti si sono "fatti un'idea" dello stato e dei problemi delle politiche cittadine della residenza ed è stato presentato OCIO, l'osservatorio civico sulla residenza.

Le tappe erano finalizzate a mettere in evidenza come negli ultimi decenni le politiche pubbliche sulla casa - da quelle comunali - dalle Giunte, da Cacciari a Brugnarò, passando per Costa e Orsoni - a quelle IACP / ATER - siano state inadeguate. E che questa inadeguatezza è funzionale alla relazione diretta e sempre più stretta tra spopolamento della città e crescita delle attività legate alla rendita immobiliare e turistica.

Si è partiti dalla ex Scalera, che con la l'area ex Junghans - toccata alla terza tappa - dimostra il fallimento dell'"edilizia convenzionata", destinata alle famiglie troppo ricche per poter entrare in una graduatoria ERP (l'edilizia residenziale pubblica destinata ai redditi più bassi) ma troppo povere per poter accedere a una soluzione abitativa sul mercato.

In quest'area il costruttore Caltagirone s'impegnò, in cambio della convenzione (2001, sindaco Costa) che agevolava il restauro dell'ex Mulino Stucky trasformato in hotel di lusso, a costruire cinquanta unità abitative cedendone venticinque al Comune, che dovevano essere venduti a prezzo convenzionato. Cinquantadue nuclei versarono una caparra di diecimila euro per poter entrare in una graduatoria che non aveva criteri per l'assegnazione(!!!), tanto che i venticinque assegnatari vennero estratti a sorte (?!!).

Risultato: l'Hilton alla Stucky è stato inaugurato il 1° giugno 2007.

I lavori per le case delle Scalera sono iniziati tra 2010 e 2011, anno in cui sono stati interrotti dall'impresa Tasca a causa dell'insolvenza dei proprietari. Sono quasi ultimati, ma sono stati da allora abbandonati.

Nell'area ex Junghans (27.000 mq) tra metà anni Novanta e primi del 2000 venne realizzato un quartiere residenziale.

Il Comune autorizzò un progetto per la realizzazione di 174 alloggi in vendita (137) o locazione (37) convenzionata. Solo ottanta alloggi sono stati venduti al prezzo pattuito (1.700 €/mq), mentre dal piano esecutivo sono spartiti quelli destinati a locazione. Oggi molti degli appartamenti realizzati sono sul mercato turistico.

Per avere un'idea dell'incapacità pubblica a realizzare e assegnare alloggi in edilizia convenzionata (o social housing) si pensi che dal 2002 a oggi le unità abitative promesse dagli annunci programmatici delle amministrazioni comunali per la città storica erano cinquemila. Di queste ne sono state realizzate effettivamente poco più di un centinaio.

Eppure gli alloggi di edilizia convenzionata potrebbero essere funzionali ad un ripopolamento della città storica e ad un ringiovanimento della sua popolazione, a due condizioni.

In primo luogo che si tratti di

progetti partecipati ... che includano strumenti per evitare la successiva immissione sul mercato degli alloggi realizzati .

E poi che

l'Amministrazione comunale mantenga un ruolo determinante nella pianificazione, realizzazione e assegnazione di tali alloggi.

Nella seconda e nella quarta tappa si sono visitate due situazioni di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (ERP). Le "case popolari" sono abitazioni di proprietà pubblica date in affitto a canone inferiore a quello di mercato a soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali.

Si stima siano 7/800.000 in Italia e sono circa 11.000 (tra case Comunali, Ater e di altri enti) nel nostro Comune. Di queste 1.800 non sono assegnate (una situazione paradossale se si pensa che per l'ultimo bando ERP del 2010 furono presentate 2.821 domande per soli 46 alloggi disponibili). Alle "Casette" (seconda tappa) la situazione è stata presentata da una abitante.

Nei nove fabbricati a due o tre piani costruiti nel 1942-43 dall' Iacp vi sono poco meno di 200 alloggi. Oggi ventuno sono stati riscattati e sono in proprietà, cinquantotto sono assegnati. Degli altri sessantatré, venti sono stati auto assegnati dall'Agenzia sociale per la casa una struttura autonoma costruita degli abitanti per sostituire l'autogestione all'inerzia delle istituzioni.

A Campo di Marte quarta e ultima tappa s'è amaramente constatato l'esito di un intervento di riqualificazione urbana che ha visto la "firma" di un'adunata internazionale di *archistar*, chiamate a realizzare un gruppo di alloggi laddove un giorno c'erano le "case minime": unità abitative dove in una ventina di metri quadrati vivevano nuclei anche numerosi - fino a undici persone.

Nel primo lotto ultimato nel 2002, venticinque alloggi erano progettati da Aldo Rossi e ventisei da Aldo Aymonino.

Del secondo, di cinquantuno alloggi affidato ad Alvaro Siza Vieira, trentuno sono stati ultimati nel 2008, mentre gli altri, la cui conclusione era prevista per giugno 2011, sono ancora incompiuti.

Per il terzo la progettazione, a firma di Rafael Moneo, non è stata mai portata a termine:

incompiuti sono il secondo braccio dell'impianto a "L" rovesciata e la piazza centrale prevista dal progetto.

Per chiudere su questo punto, la proposta più definita tra quelle emerse sul patrimonio abitativo pubblico, sia sovvenzionato sia convenzionato, è che qualsiasi alloggio che usufruisca di un contributo pubblico - sia destinato a ERP che a edilizia convenzionata - deve restare nella disponibilità di famiglie che possano accedere all'edilizia residenziale pubblica.

In altre parole, il polmone pubblico non può in alcun modo alimentare (come in parte è stato ed è) la speculazione immobiliare privata, tanto meno - in particolare e Venezia - quella legata al turismo.

All'area ex Junghans durante la terza tappa sono stati toccati altri due aspetti del problema della residenza che oggi a Venezia presentano rischi su questo versante.

Il primo riguarda le residenze universitarie, per le quali invece in questi anni le realizzazioni non sono mancate: 106 posti letti realizzati al campus ai Crociferi nel 2014; 243 alla residenza universitaria alla Junghans.

E sono addirittura 650 i posti letto previsti nel campus di Santa Marta di prossima inaugurazione. Uno studente ha ricordato come ormai la logica di gestione di questi alloggi (a opera di diversi enti come ESU, Regione e altri enti privati) vede l'offerta sociale uniformarsi alla domanda di mercato.

In questo caso, la fascia studentesca più precaria che non è in grado di trovare soluzioni abitative sul mercato viene "ospitata" in queste case, a patto che a Natale e durante le vacanze estive le liberi per consentire la loro locazione sul più lucrativo mercato delle fittanze turistiche.

Una città che si comporta in questo modo non considera gli studenti come suoi potenziali "nuovi abitanti", in grado di rinnovarla e di mantenere in sé le nuove competenze che le sue stesse strutture accademiche formano, ma come "ospiti" paganti del tutto momentanei, da sostituire appena possibile con ospiti a maggior capacità di pagamento.

Magari poi i politici che programmano e amministrano queste situazioni si lamentano per la "fuga di cervelli". Ma come dovrebbe comportarsi uno studente posto di fronte all'alternativa tra una situazione ospitale e in grado di valorizzare le sue competenze e una che mal lo sopporta e non offre alternative, né per perfezionare i suoi studi né per trovare un lavoro ad essi collegato?

Il secondo è il nervo che ritengo più scoperto rispetto alla possibilità di (ri)popolare Venezia: le fittanze turistiche.

La materia è di competenza sia Stato e Regioni, e su di essa ha pesato una legge alla LR 11/13 - che agli art. 27 e 27 bis regola le locazioni turistiche .

Lo fa con una logica pensata per lanciare il turismo residenziale nella aree a bassa frequentazione, che però nelle aree ad alta frequenza fa grandi danni.

La locazione turistica non è ritenuta attività imprenditoriale.

Per esercitarla, basta una dichiarazione alla Città metropolitana, con periodo di attività, numero di camere e di posti letto. Ciò consente di non erogare servizi quali; reception, trasporto valigie, colazione, fornitura biancheria.

Per capire che è questa l'attività che entra maggiormente in conflitto con la possibilità di trovar casa per chi a Venezia è nato o è venuto a lavorare bastano pochi dati.

Dal 2000 al 2010 i posti letto finalizzati alla locazione turistica nel Comune di Venezia sono aumentati di diecimila unità, passando da 17.080 a 27.308 (una media di mille all'anno, con il sessanta per cento di aumento in un decennio), ma begli otto anni che vanno dal 2010 al 2018 l'aumento medio è stato ben più che triplicato (più di 3.300 l'anno) arrivando al totale in quell'anno di 44.090 posti letto turistici (+ 158 per cento rispetto al 2000).

E se pensiamo che un gran numero di essi è localizzato nella città storica ci è chiaro che la tendenza sta portando ad avere più letti per i turisti che per i residenti (che ormai nella città storica superano di poco le cinquantamila unità).

È da sfatare il "mito" che lega questa forma di affitto rientri come viene presentata, in un'economia delle condivisione, per cui accolgo in casa mia degli "ospiti", che mi aiutano con il loro contributo a mantenere la casa (specie in un mercato difficile come quello veneziano).

I numeri ci dicono invece che il 77 per cento degli annunci per il Comune di Venezia che troviamo disponibili su Airbnb (il principale - ma non unico - portale per le fittanze turistiche) non riguardano l'offerta di affittare singole stanze, private o condivise, bensì appartamenti interi.

Un dato per per la città storica sale all'ottantadue per cento, mentre per la terraferma si ferma al cinquantadue per cento.

È quindi chiaro che siamo di fronte alla forma più moderna di speculazione immobiliare e che la monocultura turistica che fa della rendita il motore dell'economia veneziana segna qui un altro punto.

Oltre ad altri già trattati da *ytali*, come lo slittamento del patrimonio residenziale (in particolare pubblico) verso destinazioni d'uso turistico commerciali a scapito di residenza e servizi.

La passeggiata consapevole ha percorso la Giudecca secondo l'itinerario che possiamo vedere.



Il LCR ha affiancato alla denuncia la proposta di alcune alternative positive, per proseguire verso la costruzione di una politica della residenza che si opponga allo spopolamento di Venezia. Oltre alle posizioni espresse nei **documenti distribuiti** durante la passeggiata è stata annunciata la costituzione di un osservatorio capace di rendere permanenti e approfondire le analisi, sostituendo il vecchio Osservatorio casa di cui il Comune si è inspiegabilmente privato da alcuni anni.

L'osservatorio civico sulla residenza **OCIO** costituito dal LCR ha tenuto la sua prima riunione il 4 maggio e sarà ospitato per tutto il 2019 presso la sede della società di mutuo soccorso tra carpentiere e calafati di Venezia, **nella sua sede** posta vicino a via Garibaldi a Castello riunirà ogni primo martedì del mese.

Alla prossima riunione programma per il 4 giugno sono invitati tecnici, attivisti e curiosi per programmare lo sviluppo dei lavori.

Due ultime notazioni a commento della giornata.

È chiaro che, se questa volta l'obiettivo era puntato sulla città d'acqua, è necessario inquadrare anche quella di terra, magari a partire dalle tendenze coerenti con questa lettura che cominciano

a manifestarsi; si vedano ad esempio gli effetti su residenza e servizi - in primis trasporti - dei recenti alberghi e ostelli sorti attorno alla stazione di Mestre.

Questo sia pur parziale excursus sui temi della residenza è stato possibile entrando in contatto con intelligenze non solo capaci di pensieri, progetti ed elaborazioni di livello, ma anche disponibili a un discorso propositivo comune sulla loro città.

Mancano ancora una regia e un coordinamento per disegnare insieme e in modo partecipato la Venezia che verrà.

Ma non mancano, nel tessuto civico e associativo cittadino, anticorpi capaci di reagire alla tendenza che considera Venezia morta come città e i veneziani ormai non più abitanti ma semplice figuranti di una commedia scritta altrove.

Ancora una volta, abbiamo avuto una dimostrazione di come in questa città esistano intelligenze propositive.

Non a caso la scena finale, prima di passare a un ending a base di vino e salumi, è stata presa da un breve esibizione del coro delle lamentele, specchio e immagine (al di là del nome auto ironico) di un essere veneziani che ormai sa passare dalla lamentale alla proposta.



Tutti i dati forniti sono tratti dalle elaborazioni del Laboratorio civico sulla residenza.