

la rivista di **en**gramma
aprile **2018**

155

**Vuoto/pieno.
I caratteri
della Venezia
che cambia**

La Rivista di Engramma
155

La Rivista di
Engramma

155

aprile 2018

Vuoto/pieno. I caratteri della Venezia che cambia

a cura di
Federica Fava, Elisa Monaci
e Christian Toson

direttore

monica centanni

redazione

sara agnoletto, mariaclara alemanni,
maddalena bassani, elisa bastianello,
maria bergamo, emily verla bovino,
giacomo calandra di roccolino, olivia sara carli,
silvia de laude, francesca romana dell'aglio,
simona dolari, emma filipponi,
francesca filisetti, anna fressola,
anna ghiraldini, laura leuzzi, michela maguolo,
matias julian nativo, nicola noro,
marco paronuzzi, alessandra pedersoli,
marina pellanda, daniele pisani, alessia prati,
stefania rimini, daniela sacco, cesare sartori,
antonella sbrilli, elizabeth enrica thomson,
christian toson

comitato scientifico

lorenzo braccesi, maria grazia ciani,
victoria cirlot, georges didi-huberman,
alberto ferlenga, kurt w. forster, hartmut frank,
maurizio ghelardi, fabrizio lollini,
paolo morachiello, oliver taplin, mario torelli

La Rivista di Engramma

a peer-reviewed journal

155 aprile 2018

www.egramma.it

sede legale

Engramma
Castello 6634 | 30122 Venezia
edizioni@egramma.it

redazione

Centro studi classicA luav
San Polo 2468 | 30125 Venezia
+39 041 257 14 61

©2019

edizioni**egramma**

ISBN carta 978-88-94840-67-4

ISBN digitale 978-88-94840-33-9

finito di stampare dicembre 2019

L'editore dichiara di avere posto in essere le
dovute attività di ricerca delle titolarità dei diritti
sui contenuti qui pubblicati e di aver impegnato
ogni ragionevole sforzo per tale finalità, come
richiesto dalla prassi e dalle normative di settore.

Sommario

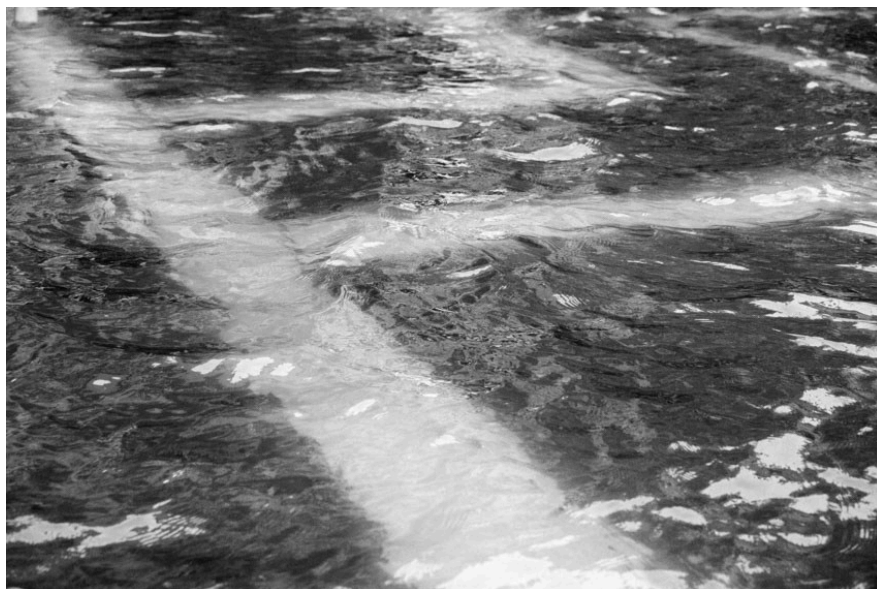
- 7 *Vuoto/pieno. I caratteri della Venezia che cambia. Editoriale*
Federica Fava, Elisa Monaci e Christian Toson
- 13 *Vuoto/pieno. I caratteri della Venezia che cambia.*
Una presentazione
Sara Marini, Monica Centanni e Laura Fregolent
- 17 *Vuoto per pieno*
Alberto Ferlenga
- Sessione I**
- 25 *Il documento Venezia*
Sara Marini
- 35 *Jean-Jacques Rousseau e l'assenza di Venezia*
Nicola Emery
- 51 *Il riuso delle chiese chiuse: un problema, un'opportunità*
Don Gianmatteo Caputo
- 61 *La Chiesa di San Paolo Converso a Milano*
Massimiliano Locatelli
- 67 *Restauro della Chiesa di San Pellegrino a Lucca e*
allestimento del Deposito dei Gessi
Patrizia Pisaniello
- 83 *Tre vuoti veneziani*
Elisa Monaci
- Sessione II**
- 97 *Venezia prima di Venezia*
Monica Centanni
- 109 *Per fossas, da Ravenna alla Via Claudia Augusta*
Lorenzo Braccesi
- 115 *Pieno/vuoto a Torcello e la Venezia delle origini*
Diego Calaon
- 131 *L'altare di Caius Titurnius Florus a Sant'Angelo della Polvere*
Maddalena Bassani
- 141 *L'agorà e la piazza civica, spazi teatrali per la parrhesia*
Christian Toson
- Sessione III**
- 163 *Cambiamenti demografici e socio-economici*
nella Venezia contemporanea
Laura Fregolent
- 175 *Governare la crescita del turismo*
Francesco Palumbo

- 183 *Venezia piena*
Angela Vettese
- 191 *Azioni e finanziamenti regionali a sostegno della città di Venezia*
Ilaria Bramezza
- 201 *Diritto allo studio come diritto alla città?*
Daniele Lazzarini
- 215 *Vuoti di normalità*
Federica Fava

Vuoti di normalità

Evoluzioni della casa veneziana nell'era del turismo globale

Federica Fava



Ritorno in Piazza, l'acqua e le pietre, fotografia di Anna Zemella, 2016.

Premessa

Nel 2017, i dati provvisori relativi alla popolazione residente nel centro storico di Venezia confermano gli andamenti più recenti che riportano un *count-down* di circa meno mille residenti annuali [1]. Sommando i dati attuali anche solo con quelli che nel ventennio tra il 1950 e 1970 segnalano un flusso di popolazione in uscita pari a 64.000 abitanti, si ottiene, almeno concettualmente, la misura di un vuoto 'interno' alla laguna, quello dello spazio domestico. Se quella delle case ai veneziani è una delle rivendicazioni storicamente ricorrenti nel dibattito locale (Pedenzini 2009), osservando il 'territorio casa' alla luce della recente

riapertura della questione abitativa a livello nazionale e internazionale, l'esempio veneziano si presenta quale caso paradigmatico rispetto a quei nuovi fronti di ricerca che guardano a forme di gentrification legate al fenomeno delle case-vacanze (Cocola-Gant 2016). Illustrando le principali tematiche connesse alla residenzialità veneziana, il saggio ne ricostruisce quindi l'attuale condizione abitativa, individuando questioni comuni e potenziali 'vuoti di progetto' tra laguna e terraferma.

Vuoti a rendere

Coerentemente con la tendenza nazionale, il titolo di godimento preferenziale delle abitazioni nell'intero comune risulta essere la proprietà. Con un aumento di 1,9 punti percentuali rispetto al 2001 (Nomisma 2005), nel 2017 la quota di abitazioni di proprietà risulta pari al 71,2% del totale, registrando un valore superiore del 4% rispetto alla media delle tredici grandi città italiane considerate nell'elaborazione svolta da Nomisma relativa al primo semestre 2017 (Nomisma 2017). Analizzando le condizioni di mercato, lo studio segnala come la ripresa del mercato residenziale a Venezia centro storico sia soprattutto dovuta alla domanda estera e a quella legata alla casa per investimento. Rispetto alle destinazioni delle abitazioni acquistate, si nota inoltre che solo il 26,5 % sono destinate alla prima casa mentre il 26% e 29% sono destinate rispettivamente a investimento e seconda casa.

Per quanto riguarda il mercato della locazione la situazione appare invece differente; a fronte di una robusta domanda, si rileva infatti una complessiva riduzione dell'offerta di alloggi in locazione. Al conseguente calo del numero di contratti registrati si affianca inoltre una riduzione nei tempi di permanenza, al di sotto dei tre mesi soprattutto nelle zone di pregio. Anche la ripartizione d'uso delle abitazioni locate risulta essere in linea con le preoccupazioni iniziali, per cui solo il 30% dei contratti risulta essere per motivi di studio e il 20% per la prima casa della famiglia/singolo (Nomisma 2017). In particolare, rispetto all'abitare degli studenti, nel 2017 l'aumento tra il 4-10% dei prezzi del settore immobiliare privato e l'intensificarsi della pressione turistica attraverso proposte contrattuali a breve termine, sembrano costringere anche lo spostamento di questi giovani verso la terraferma [2], replicando anche sul territorio mestrino quei meccanismi di messa a reddito del bene casa che già attraversano il centro storico veneziano (Sperandio 2018). Se da queste evidenze

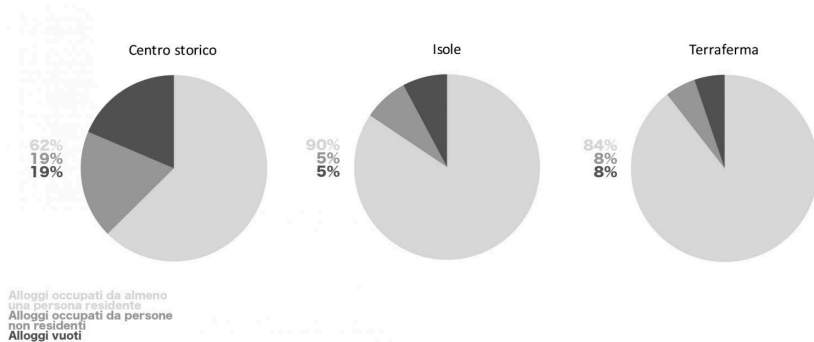
emergono soprattutto criticità legate alla scarsità di abitazioni in locazione, dall'analisi dei dati Istat si rintracciano sensibili differenze tra le potenziali disponibilità della terraferma e del centro storico, quest'ultimo caratterizzato da una quota di affitto superiore più del 10% rispetto al resto del comune (Fig. 1).

	Affitto		Proprietà		Altro titolo		Totale	%
Centro storico	8.909	31%	17.540	60%	2.745	9%	29.194	100%
Isole	2.379	18%	9.974	75%	968	7%	13.321	100%
Terraferma	16.641	20%	58.978	73%	5.645	7%	81.264	100%
Totale complessivo	27.929	23%	86.492	70%	9.358	8%	123.779	100%

1 | Fonte: Istat 2011, Titoli di godimento delle abitazioni occupate nel Comune di Venezia.

Una possibile spiegazione di questa disparità può essere fatta risalire alla presenza di un consistente patrimonio residenziale pubblico, distribuito soprattutto in centro storico. Dalle mappature delle proprietà pubbliche, comprensive dei patrimoni ERP e non ERP comunali e di Ater Venezia, si evidenzia infatti che circa la metà dei 10.884 alloggi pubblici sono distribuiti nei quartieri 1 (1700 unità tra San Marco, Castello, S. Elena, Cannaregio), 2 (2222 unità tra Dorsoduro, S. Polo, S. Croce, Giudecca, Sacca Fisola) e 13 (1558 unità tra Marghera, Catene, Malcontenta). Tale risultato racconta dunque la presenza di un importante territorio d'azione per politiche abitative interessate anche ad abbassare, attraverso il sostegno alla residenzialità, il grado di specializzazione del centro storico.

Mentre il rischio di espulsione della popolazione residente sembra quindi definire il *trait-d'union* di laguna e terraferma (Sperandio 2018), l'analisi dei dati Istat relativi allo stato di occupazione degli alloggi del comune di Venezia restituisce la misura di un vuoto che, con diversi gradi di temporaneità, definisce una sottostruttura urbana della città. Nel confronto tra le realtà comunali, il fenomeno delle case vuote emerge soprattutto nella città d'acqua dove alla quota di alloggi inutilizzati (19%) si somma un'altrettanta quantità di alloggi occupati da persone non residenti, svincolando così circa il 40% delle abitazioni del centro storico da condizioni di residenzialità ordinaria (Fig. 2).

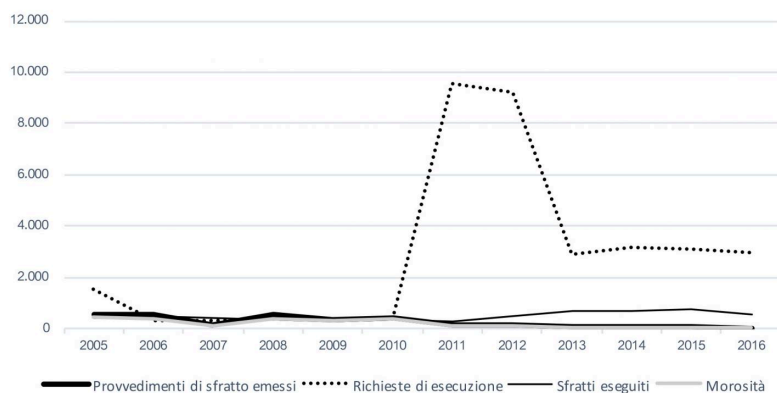


2 | Stato di occupazione degli alloggi nel Comune di Venezia. Fonte: Istat 2011.

Case in trasformazione

Negli ultimi anni, l'incapacità dell'azione pubblica di stabilire alternative in grado di colmare i vuoti di residenzialità accumulatisi nel tempo, si confronta oggi con un quadro congiunturale che, in corrispondenza della crisi economica, vede il riaprirsi del problema degli sfratti. Nonostante l'incompletezza dei dati, messi a disposizione dal Ministero degli Interni solo a livello provinciale, dal 2011 l'andamento degli sfratti a Venezia mostra un significativo aumento in termini di richieste di esecuzione, mentre provvedimenti di sfratti emessi ed eseguiti rimangono relativamente stabili (Fig. 3). Sebbene i picchi raggiunti nel biennio successivo siano seguiti da una tendenza in diminuzione, le 2.916 richieste di esecuzione emesse nel 2016, pari a 8 al giorno, bene raccontano il peso dell'emergenza abitativa che si misura sul territorio veneziano.

Se il turismo ha indubbiamente significato maggiore cura e più restauro della città (Vettese 2017), la portata industriale di questa attività, prossima causa della "tragedia del bene comune" [3], si riflette sulla sua dimensione residenziale minando l'equilibrio tra laguna e terraferma, già notoriamente fragile. Sebbene l'esodo dal centro storico di Venezia dagli anni '50 in poi sia motivato da ragioni molteplici, la convenienza economica delle locazioni temporanee rende oggi palese la relazione tra sfratti e turismo [4], aggiungendo un ulteriore elemento di crisi in termini di *affordability*.



3 | Andamento degli sfratti nella provincia di Venezia. Fonte: Ministero degli Interni (le informazioni risultano incomplete).

Scendendo a livello comunale, già nel 2008 un'indagine sui siti web condotta dell'Osservatorio casa del Comune di Venezia sottolinea come i 1391 esercizi turistici (di cui 1261 nel centro storico) possano considerarsi di fatto spazi sottratti alla residenza in quanto almeno il 44% risultavano trasformati unicamente nella destinazione d'uso senza modificare nessun parametro edilizio e urbanistico (Comune di Venezia 2008).

In base all'analisi dei dati relativi alle strutture extra-alberghiere nel periodo 2010-2016, questa tendenza risulta ulteriormente confermata riferendo, nel caso di abitazioni ad uso turistico e di bed and breakfast, incrementi rispettivamente del 88% e del 36% (Fig. 4).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Agriturismi	14	12	13	15	14	13	13
Campeggi e villaggi turistici	7	7	7	6	6	6	6
Case per ferie	39	39	37	40	39	41	39
Ostelli per la gioventù	5	4	4	4	4	4	4
Affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, country house	319	326	324	321	322	323	326
Unità abitative ad uso turistico (classificate e non), residence	1.504	1.611	1.835	1.982	2.082	2.475	2.831
Bed and Breakfast	354	393	420	446	456	480	487
Totale strutture extralberghiere	2.242	2.392	2.640	2.814	2.923	3.342	3.706

4 | Strutture ricettive extra-alberghiere per tipologia nel Comune di Venezia, 2010-2016. Fonte: Elaborazioni dell'Ufficio di Statistica della Regione del Veneto su dati Istat-Regione Veneto.

Mentre le informazioni raccolte fanno riferimento esclusivamente agli esercizi legalmente dichiarati, per avere una reale fotografia della situazione attuale si stima che il dato ufficiale vada incrementato di una percentuale del 30%, includendo così la quota 'sommersa' di affitto turistico (di parti di abitazioni o abitazioni intere), locate attraverso piattaforme online [5]. A questo proposito risulta quindi significativo sottolineare il potenziale peso che le economie della condivisione, in virtù di una mancata regolamentazione rispetto all'uso della proprietà privata, assumono sul sistema urbano.

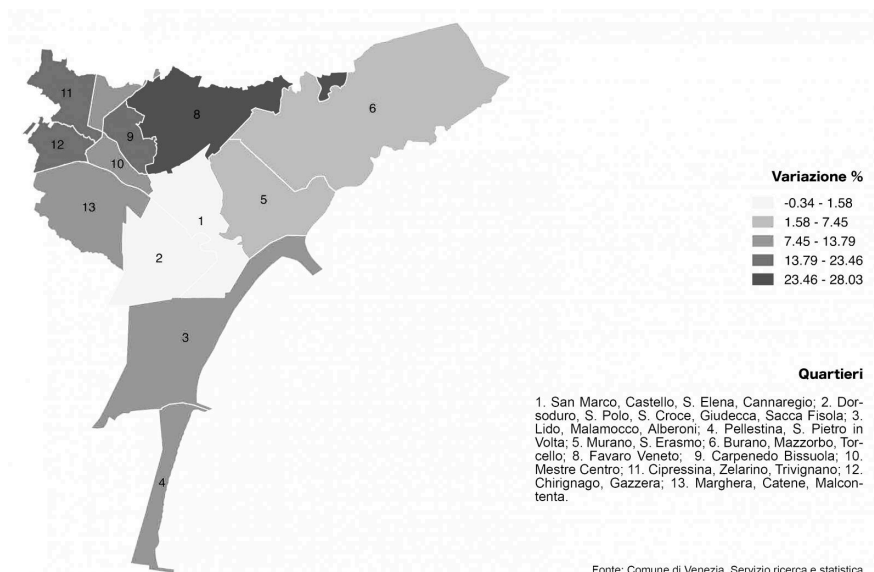
Facendo il punto sull'impatto delle forme della *sharing economy* sul sistema turistico regionale, recenti studi fanno risalire al 2011 l'inizio del fenomeno Airbnb registrando percentuali di crescita dell'80% nei due anni successivi e una crescita doppia ogni anno fino al 2016 (der Borg, Camatti, Bertocchi, Albarea 2017). Anche se non sono disponibili dati riferiti specificatamente al centro storico veneziano, in luce della coincidenza temporale dei due fenomeni (sfratti e Airbnb), il dato provinciale risulta ad ogni modo significativo; ospitando il 50% delle *accomodations* totali del Veneto, la provincia di Venezia si posiziona infatti in testa alla classifica regionale, lasciando supporre ulteriori trasformazioni della laguna stessa, oggi assunta a *brand* dell'intera regione (Pederiva 2018).

Abitanti in transito

A fronte del quadro illustrato, ulteriori considerazioni sulla condizione abitativa veneziana possono essere sviluppate a partire da alcuni dati sulle popolazioni transittanti o uscenti dal comune. Se negli ultimi quarant'anni la popolazione residente a Venezia diminuisce complessivamente del 25% [6], il numero di alloggi registra infatti un incremento di circa 25.000 unità, riducendo quasi della metà il numero di occupanti per stanza che passano così da 0,87 nel 1971 a 0,52 nel 2011 [7]. Da questa prospettiva, la tendenza alla contrazione della famiglia che, insieme all'invecchiamento degli abitanti, rappresenta la principale realtà comunale, rappresenta un ulteriore elemento capace di incidere sull'utilizzo del patrimonio abitativo.

Considerando le questioni demografiche, il numero di componenti medio per famiglia del comune è pari a 2,07, toccando valori minimi nelle municipalità Venezia-Murano-Burano (1,88) e massimi a Favaro Veneto (2,19). In riferimento alla composizione delle famiglie comunali, si nota

inoltre che nel 2015 i nuclei monoparentali riguardano più del 40% della popolazione [8], segnando un incremento di circa il 10% rispetto al decennio precedente, intensificatosi soprattutto nella parte più 'viva' del comune, quella della terraferma (Fig. 5).



5 | Variazione percentuale delle famiglie residenti monocomponenti nel periodo 2007-2015.

Con la nuclearizzazione della famiglia, due sono le questioni abitative che si pongono in evidenza nel Comune: mentre le prime sono riconducibili al fenomeno dell'*ageing*, per cui, approfondendo la composizione anagrafica dei nuclei monoparentali, si rileva che il 43% è formato da over 65enni, le seconde possono essere fatte risalire a quei nuclei familiari caratterizzati da momenti di riprogetto di vita (come ad esempio genitori divorziati, minori non accompagnati, donne vittima di violenza o gli stessi anziani), per natura fragili. Sebbene in gran parte non residente, una popolazione di passaggio sul territorio è quella legata al mondo universitario per cui, misurando i soli studenti, tra l'anno accademico 2014/2015 e quello 2017/2018 si registra una media di 23.808 presenze, di cui 10.000 fuorisede [9].

Tali realtà definiscono quindi una domanda di abitare fatta soprattutto di necessità aggregative, di locazioni e di servizi capaci anche di sostenere

bisogni strettamente temporanei. Infine, ulteriore effetto delle logiche speculative che caratterizzano il sistema urbano è valutabile attraverso l'analisi dei dati relativi al pendolarismo. Osservando in particolare i flussi di lavoratori in entrata nel centro storico si registra un saldo giornaliero di 24.795 presenze, circa la metà della popolazione della città d'acqua, definendo un potenziale bacino di utenti ai quali riferirsi nel disegno delle politiche abitative volte a 'riportare al centro' abitanti stabili e non. Dalla comparazione percentuale dei dati che riguardano i movimenti in entrata e uscita di laguna e terraferma, il centro storico conferma il suo ruolo di attrattore lavorativo per gli abitanti che risiedono nel Comune e dall'esterno (Fig. 6).

ORIGINE	DESTINAZIONE									
	Città storica	%	Isole	%	Terraferma	%	Esterno	%	Info mancante	%
Città storica	11.032	31%	925	14%	2.839	4%	807	7%	3754	14%
Isole	3.316	9%	2.957	45%	1.532	2%	204	2%	2700	10%
Terraferma	10.744	30%	1.582	24%	30.059	47%	10.028	91%	9985	37%
Esterno	10.735	30%	1.051	16%	30.161	47%	-	0%	10566	39%
Totale	35.827	100%	6.515	100%	64.591	100%	11.039	100%	27.005	100%

6 | Tabella riassuntiva dei flussi relativi ai Lavoratori pendolari. Fonte: Istat 2011.

La rottura del rapporto di prossimità tra casa e lavoro tratteggia dunque i confini di un'ulteriore divisione territoriale, confermando sul territorio veneziano le caratteristiche di un'emergenza abitativa che a scala europea si riconosce in una crescente difficoltà di risiedere nei luoghi di maggiore opportunità lavorativa (Housing Europe 2017), causa prima di ingiustizia oltre che di infelicità urbana (Montgomery 2013).

Considerazioni conclusive. Verso una cultura dell'abitare

Sebbene sul territorio nazionale la conversione del patrimonio abitativo in risorsa descriva una particolare forma di "gentrification all'italiana" legata, oltre che a politiche di rigenerazione, "[...] in misura altrettanto importante" alla "[...] capacità di alcuni gruppi di far fronte al cambiamento, di trarre dei vantaggi materiali o di ridurne gli effetti non graditi" dell'evoluzione urbana (Semi 2015, 141), le logiche privatistiche che dominano il territorio veneziano sembrano produrre forme di espulsione dal centro città, eludendo soprattutto le mete di sostenibilità sociale annunciate dall'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile, oggi alla base della strategia nazionale.

Mentre il quadro illustrato conferma anche sul territorio veneziano il paradosso di ‘case senza gente e gente senza casa’, la recente estensione dell’industria turistica oltre il centro storico, fino ai margini della laguna, definisce i limiti di un territorio esclusivo dove l’assenza di un sistema di protezione della residenza lascia emergere anche forme di estrema precarizzazione dei ceti medi locali [10]. Il più recente fenomeno di allontanamento degli studenti dal centro storico, tradizionalmente legati soprattutto alla città d’acqua, sottolinea un restringimento degli orizzonti di sviluppo della città, pur sempre legati alle economie della cultura, ritenuti vantaggiosi anche ai fini rigenerativi dalla comunità locale [11].

I meccanismi di deregolamentazione e liberalizzazione alla base dei risultati presentati, sostenuti anche da scelte politiche orientate soprattutto al branding territoriale, evidenziano quindi un vuoto progettuale del sistema città. Se la specializzazione turistica di settori urbani sempre più estesi sembra ancora riprodurre principi funzionalisti appartenenti al pensiero moderno, è nello sviluppo di visioni integrate dell’abitare che si intercetta la possibilità di ‘riempire’ l’urbano di nuovi significati, individuando alternative capaci di innovare comunità ed economie. Da questo punto vista, la presenza di consistenti popolazioni mobili, oggi al centro del dibattito nazionale rispetto alle ‘fasce grigie’ del disagio abitativo, fa d’altra parte emergere possibili traiettorie innovative di politiche urbane che necessariamente trovano nella residenza anche un fattore di protezione delle proprie eredità storiche e culturali (Ancea, Cresme Ricerche 2017).

Note

1. Per la “Serie storica della popolazione residente” si rimanda al sito del comune di Venezia.
2. Dati e interviste trasmesse il 19 settembre 2017 (ore 14:00) nell’edizione del TG Veneto [disponibile on line].
3. In occasione del finissage della mostra “Venice for Sale” svoltasi nello spazio Boat all’isola della Giudecca, l’economista Jan Van der Borg sostiene che Venezia stia andando verso la “tragedia del bene comune”, naturale direzione che affligge beni pubblici soggetti ad usi indiscriminati e senza limiti: Vera Mantengoli, “Venezia, una tragedia del bene comune”, “Nuova Venezia”, 5 luglio 2017.
4. La vicesindaca Luciana Colle riconosce che è un fenomeno di cui ci siamo accorti: a ogni fine locazione in centro storico scattano gli sfratti. I proprietari affittano ai turisti, conviene di più ; s. a., “Agosto, quattro turisti per veneziano. Abitanti in fuga

- dalla città, ora basta”, “Il Corriere del Veneto”, 13/08/2016 [disponibile on line].
5. Matelda Bottoni, Segretario Provinciale Sindacato Unione Inquilini Venezia. Intervista con l'autore, Venezia 28/06/2017.
6. Secondo i dati pubblicati dal Servizio Ricerca e Statistica del comune di Venezia, dal 1971 al 2011 i residenti passano da 363.002 a 270.589.
7. Fonte: Istat, serie storica “Stanze in abitazioni occupate da residenti”.
8. Fonte: “Servizio statistica e ricerca”, Comune di Venezia.
9. Fonte ANS (Anagrafica Nazionale Studenti) Estrazione dati Università; IUAV di Venezia, Servizio quality assurance e gestione banche dati ministeriali. Dati parziali per l'a.a. 2017/2018. Per approfondire si rimanda al contributo di Daniele Lazzarini, *Diritto allo studio come diritto alla città?* pubblicato in questo numero di Engramma
10. Oltre che dai dati, tali evidenze hanno inoltre occupato il dibattito sostenuto dal Tribunale Internazionale degli Sfratti (ITE), svoltosi a Venezia in occasione dell'Anno Internazionale del Turismo per lo Sviluppo Sostenibile (2017). Si rimanda in particolare al caso veneziano di Pellestrina: [v. il documento disponibile on line].
11. Tra i numerosi studi pubblicati a riguardo si ricorda quello legato al programma residenziale “Mille alloggi per Venezia” che, su questi presupposti, ha inaugurato la politica residenziale universitaria della città.
-

Bibliografia

Cocola Gant, 2016

A. Cocola Gant, *Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield*, “Sociological Research Online” 21/3 (2016), 1-9. Comune di Venezia - Assessorato Politiche alla residenza, *Indagine strutture recettive extralberghiere. Indagine sui siti Web*, Venezia 2008.

Ancsa, Cresme Ricerche 2017

Ancsa, Cresme Ricerche (a cura di) *Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei Centri Storici*, [online] disponibile a: http://www.ancsa.org/admin/contents/it/archivio/news-e-iniziative/95_doc.pdf [ultimo accesso 15/04/2018].

der Borg, Camatti, Bertocchi, Albarea 2017

J.V. der Borg, N. Camatti, D. Bertocchi, A. Albarea, *The Rise of the Sharing Economy in Tourism: Exploring Airbnb Attributes for the Veneto Region*, [online] disponibile a: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2997985 [ultimo accesso 04/02/2018].

Dina, Ortelli 1997

A. Dina, P. Ortelli (a cura di), *Mille alloggi per Venezia: i programmi di recupero urbano e la costruzione della nuova città*, Venezia 1997.

Housing Europe 2017

Housing Europe, *The state of Housing in the EU 2017*, online disponibile qui <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017>, ultimo accesso [05/04/2018]

Montgomery 2013

C. Montgomery, *Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design*, New York 2013.

Nomisma 2005

Nomisma, *Nota congiunturale sul mercato immobiliare, Ottobre 2005*.

Nomisma 2017

Nomisma, *Nota congiunturale sul mercato immobiliare, Maggio 2017*.

Pedenzini 2009

C. Pedenzini (Coses), *La mobilità residenziale nella città antica*, Venezia 2009.

Pederiva 2018

A. Pederiva, *Veneto, nuovo marchio: The land of Venice*, "Il Gazzettino", 10/02/2018.

Semi 2015

G. Semi (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*, Bologna 2015.

Sperandio 2018

A. Sperandio 2018, *Anche qui chi ha un immobile ora lo mette a reddito*, "Il Gazzettino", 03/04/2018.

Vettese 2017

A. Vettese, *Venezia vive. Dal presente al futuro e viceversa*, Bologna 2017.

English abstract

The over-touristization of Venice is internationally recognized as a matter of fact. From this assumption, the paper aims to update the transformation of the city after the economic crisis, investigating the effect that tourism is causing on the housing stock of the city and on its living conditions. On the light of the recent re-emerging of the housing shortage which is affecting European cities, the essay investigates the actual tendency of the market within the Municipality of Venice (including the mainland), analyzing data about tenures, vacant homes and evictions in respect of the rising holiday-rental phenomenon. While these evidences show expulsions and territorial divides, a focus on 'transient' populations show a potential housing demand through which renovate housing policies, covering a planning-gap of the city.



pdf realizzato da Associazione Engramma
e da Centro studi classicA luav
Venezia • novembre 2019

www.engramma.org



la rivista di **engramma**

aprile **2018**

155 • Vuoto/pieno. I caratteri della Venezia che cambia

Editoriale Federica Fava, Elisa Monaci, Christian Toson

Vuoto/pieno. I caratteri della Venezia che cambia. Una presentazione Monica Centanni, Laura Fregolent, Sara Marini

Vuoto per pieno Alberto Ferlenga

Il documento Venezia Sara Marini

Jean-Jacques Rousseau e l'assenza di Venezia Nicola Emery

Il riuso delle chiese chiuse: un problema, un'opportunità Don Gianmatteo Caputo

La Chiesa di San Paolo Converso a Milano Massimiliano Locatelli

Restauro della Chiesa di San Pellegrino a Lucca e allestimento del Deposito dei Gessi Patrizia Pisaniello

Tre vuoti veneziani Elisa Monaci

Venezia prima di Venezia Monica Centanni

Per fossas, da Ravenna alla Via Claudia Augusta Lorenzo Braccesi

Pieno/vuoto a Torcello e la Venezia delle origini Diego Calao

L'altare di Caius Titurnius Florus a Sant'Angelo della Polvere Maddalena Bassani

L'agorà e la piazza civica, spazi teatrali per la parrhesia Christian Toson

Cambiamenti demografici e socio-economici nella Venezia contemporanea Laura Fregolent

Governare la crescita del turismo Francesco Palumbo

Venezia Piena Angela Vettese

Azioni e finanziamenti regionali a sostegno della città di Venezia Ilaria Bramezza

Diritto allo studio come diritto alla città? Daniele Lazzarini

Vuoti di normalità Federica Fava