



Comune di Venezia  
Politiche della Residenza  
Osservatorio Casa

## **VIVERE A VENEZIA**



### **MOBILITÀ RESIDENZIALE**

**Venezia e la "concorrenzialità" del suo hinterland.**



### **SPAZI SOTTRATTI ALLA RESIDENZA**

**Indagine sulle strutture ricettive extralberghiere**

FEBBRAIO 2008



## INDICE

<b>Presentazione</b>	5
di Mara Rumiz, Assessora alle Politiche della Residenza del Comune di Venezia	
<b>Mobilità residenziale. Venezia e la "concorrenzialità" del suo hinterland.</b>	7
Introduzione	8
Il quadro di riferimento	9
1. Mobilità residenziale intercomunale: si viene e si va	9
1.1 Da dove arriva chi si trasferisce a Venezia	11
1.2 Dove va chi lascia Venezia	11
1.3 Venezia è così diversa da altre città?	12
2. Patrimonio abitativo: le case	14
2.1 Vetustà del patrimonio abitativo	15
2.2 Affitto o proprietà	17
3. Mercato immobiliare: prezzi alle stelle	20
4. Interventi dell'Amministrazione Comunale	23
L'indagine	24
5. Focus e metodologia	24
6. Profilo degli intervistati	27
6.1 Immigrati	28
6.2 Emigrati	30
7. Le ragioni del trasferimento	33
7.1 Si cambia casa perché...	33
7.2 Si cambia comune perché...	36
8. Caratteristiche strutturali delle abitazioni	38
8.1 La casa di chi entra	39
8.2 La casa di chi esce	41
9. Cosa peggiora e cosa migliora oltre l'alloggio	43
10. Tornerebbe a Venezia?	45
<b>Spazi sottratti alla residenza. Indagine sulle strutture ricettive extralberghiere</b>	47
1. Le strutture ricettive extralberghiere: normativa e consistenza	48
2. L'indagine presso gli uffici delle attività produttive 2007	54
2.1. Gli appartamenti ammobiliati	54
2.2. Gli affittacamere	57
2.3. I bed & breakfast	59
3. Conclusioni	62



## PRESENTAZIONE

È da anni che l'Osservatorio Casa fotografa e analizza la situazione della residenza nel nostro Comune: dinamiche demografiche, mercato immobiliare, andamento delle procedure di sfratto, patrimonio abitativo, programmi di edilizia residenziale pubblica, politiche pubbliche.

Ora sentiamo il bisogno di accompagnare ai dati tradizionalmente raccolti una ricerca specifica su alcuni aspetti particolari che, però, incidono moltissimo sulla situazione generale.

Si è voluto, innanzitutto, verificare insieme al COSES quale è l'andamento e quali le ragioni della mobilità residenziale, indagando, in particolare, i fattori che determinano la scelta (o la necessità) di abitare in un Comune piuttosto che in un altro. La risposta potrebbe sembrare scontata, ma non lo è. Non è solo il costo degli alloggi, ma è anche la loro qualità, il contesto urbano e ambientale, il livello dei servizi a determinare lo spostamento. Altro dato importante che emerge dalla ricerca: ai 17.000 cittadini che escono dal Comune (4.000 dalla città lagunare; 13.000 dalla terraferma) corrispondono 18.000 cittadini che entrano (5.000 in laguna; 13.000 in terraferma). È in atto una trasformazione della struttura della popolazione: esce un numero maggiore di famiglie più anziane con figli, entrano persone più giovani, con titolo di studio, occupate in posizioni di maggior rilievo. C'è un saldo migratorio positivo, vanificato dal saldo demografico negativo: purtroppo la mortalità è maggiore della natalità. Non siamo più nella situazione di grande esodo che ha caratterizzato il periodo 1951/1991, quando la città lagunare ha perso più di 100.000 cittadini; è necessario, però, attivare politiche che consentano la stabilizzazione degli abitanti e l'insediamento di una quota ulteriore di popolazione.

È di grande importanza sapere che il 67% di coloro che se ne sono andati, sarebbero rimasti se avessero trovato una casa che rispondesse alle loro esigenze ad un costo accessibile e, soprattutto, che il 54% di loro tornerebbe a vivere nel nostro Comune.

Venezia ha, quindi, ancora un forte potere di attrazione, ma non ha ancora la capacità di trattenere e/o di riportare la popolazione per il costo e la qualità degli alloggi.

La seconda ricerca, condotta da SISTEMA s.n.c., dimostra quanto le strutture ricettive extra alberghiere stiano modificando il tessuto residenziale urbano: dal 2004 ad oggi c'è un fortissimo aumento del numero di alloggi, sottratti al mercato residenziale perché trasformati in strutture ricettive extralberghiere. Questo settore non può, ovviamente, essere preso come un tutto indistinto. Al suo interno, ad esempio, c'è la categoria dei bed&breakfast che, se gestiti secondo le norme, possono addirittura favorire il mantenimento della residenza e del tessuto sociale della città.

C'è, inoltre, da considerare che la situazione è ben più grave di quella presentata, che fotografa le strutture regolari, iscritte alla Camera di Commercio; quelle che fanno regolare domanda all'Amministrazione Pubblica. La ricerca deve ora rivolgere lo sguardo anche all'offerta più o meno sommersa, anche attraverso l'esame dei siti internet. I numeri aumenteranno di molto, come dimostrano le indagini avviate dalla Guardia di Finanza.

Queste ricerche rendono evidente la necessità di intensificare l'azione della Pubblica Amministrazione (non solo del Comune, si spera) per incrementare l'offerta di alloggi pubblici in locazione (già un terzo del totale), allargando il campo tradizionale d'intervento, rivolto dalle fasce più deboli della

popolazione, al cosiddetto ceto medio, con particolare riferimento ai giovani. C'è, inoltre, la necessità di diversificare l'azione nel territorio comunale, così complesso e articolato, perché diverse sono le dinamiche tra la città lagunare (non parliamo più, per favore, di centro storico...) e la terraferma e perché c'è la necessità di utilizzare tutto il ventaglio possibile di strumenti: non solo l'assegnazione di alloggi ERP, ma contributi all'affitto, convenzioni con i privati, sostegno ai mutui, programmi di edilizia residenziale per il social housing, sostegno alla residenza studentesca, contrasto al mercato nero dell'affitto. C'è, poi, la necessità di agire fino in fondo la leva urbanistica, anche in considerazione delle nuove opportunità offerte dall'ultima Legge Finanziaria, con l'introduzione del concetto di alloggio sociale, come c'è la necessità di individuare norme e strumenti che consentano di disciplinare il mercato della residenza a fini turistici.

Questa Amministrazione Comunale ha già avviato iniziative in questa direzione: dai programmi di Social Housing che, con la gara d'appalto bandita dall'IVE per Via Pertini, assumono finalmente concretezza, all'accordo di programma Comune/SARMAR/ Regione sul programma straordinario ex art.18 L.203/91, al bando rivolto ai giovani per gli alloggi di S.Anna di Castello, al progetto per il recupero dell'ex Caserma Manin, ai PIRUEA del Lido, alla convenzione con il Mulino Stucky (il beneficio pubblico per il cambio di destinazione d'uso di un'area è costituito da una ventina di alloggi), al recupero di tutti gli alloggi comunali sfitti alla convenzione con la Guardia di Finanza e l'Agenzia delle Entrate.

Si tratta di dare continuità e impulso a queste iniziative, tese non solo a dare risposta al crescente disagio abitativa ma a migliorare la qualità urbana della nostra città, a farla crescere in modo armonico e ad evitare che Venezia diventi esclusivamente una meta turistica.

***Mara Rumiz***

Assessore alle Politiche della Residenza, del  
Patrimonio e dei Lavori Pubblici di Venezia



Comune di Venezia  
Politiche della Residenza  
Osservatorio Casa



**DOC. 928.0**

**Mobilità residenziale.  
Venezia e la "concorrenzialità" del suo hinterland.  
Risultati dell'indagine**

A cura di:  
Marina Dragotto  
Elisa Mantese  
Cristiana Pedenzini

## INTRODUZIONE

**In comune di Venezia al 2001** sono stati censiti 32.086 edifici adibiti ad uso abitativo per un totale di **127.062 abitazioni**. Parallelamente sono state censite 116.226 famiglie che, secondo i dati anagrafici più aggiornati, sono salite a quasi 126 mila nel 2006. I conti tornano. Ci sono più case che famiglie, quindi tutto a posto.

In realtà non è proprio così, anzi ... non è affatto così.

Innanzitutto c'è un **difficile incontro tra domanda e offerta di abitazioni** soprattutto a causa degli elevati prezzi di mercato sia in termini di compravendita che di affitto. L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma<sup>1</sup> evidenzia che in centro storico "i prezzi si confermano ancora una volta i più alti, in termini reali, tra le principali città italiane esaminate ed i canoni riportano dati inferiori solo a quelli di Milano e Roma".

In secondo luogo, la **vocazione fortemente turistica** (culturale e balneare) della città, oltre a contribuire all'aumento dei costi delle case, "**sottrae**" parte del patrimonio all'uso dei cittadini residenti (nel 2006 sono state 8,2 milioni le presenze turistiche ufficiali nel territorio comunale; i dati 2007 di fonte APT indicano la presenza di 1.227 alloggi ad uso turistico tra bed & breakfast, affittacamere e unità abitative ad uso turistico. Nel 2001 delle 127 mila abitazioni censite, **1.676 sono risultate occupate da non residenti e 10.513 vuote**).

Sicuramente anche altri elementi concorrono a creare criticità sul fronte dell'alloggio, come ad esempio la vetustà di molti edifici e un patrimonio disponibile che non sempre risponde alle necessità qualitative della domanda.

La casa è sicuramente *un problema* per una parte non trascurabile della popolazione residente e anche per quella temporaneamente presente (ad esempio per gli studenti fuori sede) e rappresenta uno dei temi "scottanti" per chi amministra la città.

**In comune di Venezia nel 2006 risiedono 268.934 persone, circa 6.400 in meno rispetto al 2000. Nello stesso arco temporale il numero di stranieri è triplicato** raggiungendo le 17 mila unità e il numero di famiglie è arrivato a quota 126 mila a seguito del continuo aumento di persone che vivono sole. Nel 2006 l'Anagrafe Comunale ha registrato quasi 17 mila cambi di residenza: per poco meno di un terzo si tratta di persone che si sono spostate entro il comune, un altro terzo ha lasciato Venezia e poco più di un terzo riguarda nuovi residenti provenienti da altri comuni (o dall'estero).

Questi fenomeni, uniti a quelli delle dinamiche naturali (nascite-morti) e delle domiciliazioni (per studio o per lavoro) mutano la struttura della popolazione e concorrono a determinare le cause e gli effetti di articolate e variegate esigenze abitative, di servizi, di mobilità.

L'indagine che qui viene presentata, voluta e finanziata dall'Osservatorio Casa del Comune di Venezia e realizzata dal COSES, intende approfondire le motivazioni che intervengono nello spostamento della residenza. In particolare, vuole capire perché molti cittadini lasciano il comune di Venezia o, viceversa, scelgono di venire a viverci, quanto questo sia attribuibile alla questione casa e come si intreccino altri elementi soggettivi e di contesto.

---

<sup>1</sup> Nomisma, *Osservatorio sul Mercato Immobiliare. Rapporto quadrimestrale*, Marzo 2007, 1-07, anno XX.

## IL QUADRO DI RIFERIMENTO

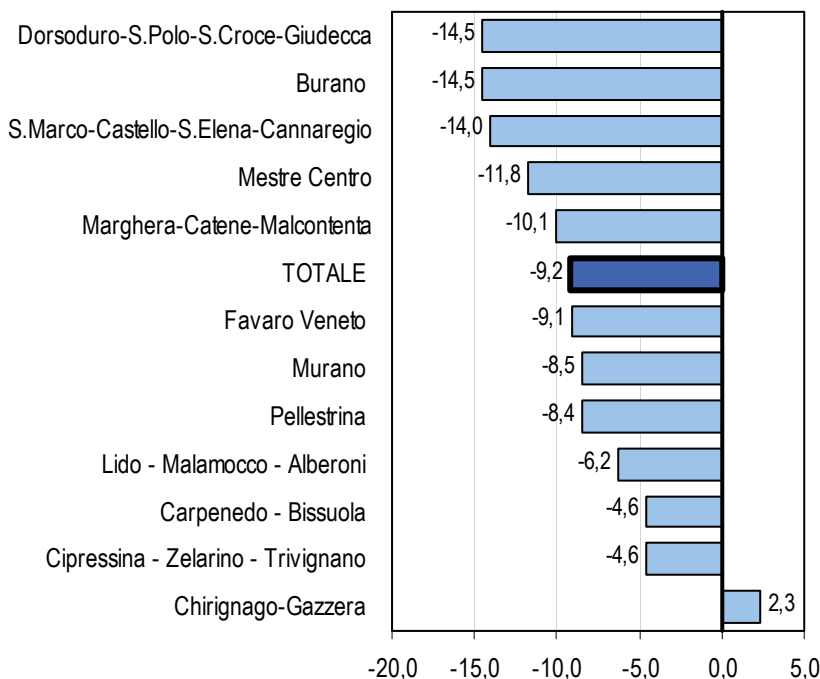
### 1. MOBILITÀ RESIDENZIALE INTERCOMUNALE: SI VIENE E SI VA

Secondo i dati degli ultimi due censimenti, **la popolazione del comune di Venezia è diminuita del 9%** passando dai 298.532 abitanti del 1991 ai 271.073 del 2001<sup>2</sup>. **Questo andamento**, confermato anche dai dati più recenti provenienti dall'anagrafe (a fine 2006 si contano 268.934 residenti), **è complementare all'aumento della popolazione nei comuni circostanti**: complessivamente il numero di abitanti della prima corona<sup>3</sup> (comuni di Campagna Lupia, Cavallino Treporti, Chioggia, Jesolo, Marcon, Martellago, Mira, Mogliano Veneto, Musile di Piave, Quarto d'Altino, Scorzè, Spinea) è cresciuto del 2,3% nell'intervallo intercensuario e quello della seconda (Campolongo Maggiore, Camponogara, Cavarzere, Cona, Dolo, Eraclea, Fossalta di Piave, Meolo, Mirano, Noale, Pianiga, Salzano, San Donà di Piave) del 4,2%. In particolare, **l'incremento maggiore** si è registrato a **Quarto d'Altino (+15,9%), Marcon (+15,6%) e Meolo (+15,5%)**.

Nel capoluogo, la città antica e Burano hanno subito le maggiori flessioni demografiche, mentre Chirignago - Gazzera è stato l'unico quartiere che ha incrementato la propria popolazione<sup>4</sup>.

I dati delle Anagrafi ci dicono che fino al 2002 il saldo migratorio del capoluogo è negativo: gli emigrati superano cioè gli immigrati. Dal 2003, invece, si inverte la tendenza **grazie alla componente straniera** che risulta preponderante: come si osserva nel grafico 1.2, se non ci fossero gli spostamenti dall'estero, il saldo sarebbe nettamente negativo. Nel giro di tre anni gli stranieri residenti nel comune sono aumentati del 64%, con picchi del 120% a Marghera e del 102% nella municipalità di Chirignago - Zelarino, dove rappresentano rispettivamente il 10,3% e il 5,5% della popolazione. A fine 2006 gli stranieri residenti nel comune sono 16.959 e risiedono soprattutto a Mestre Centro e Marghera.

**Graf. 1.1: Comune di Venezia - Variazione % della popolazione residente. Anni 1991 - 2001**



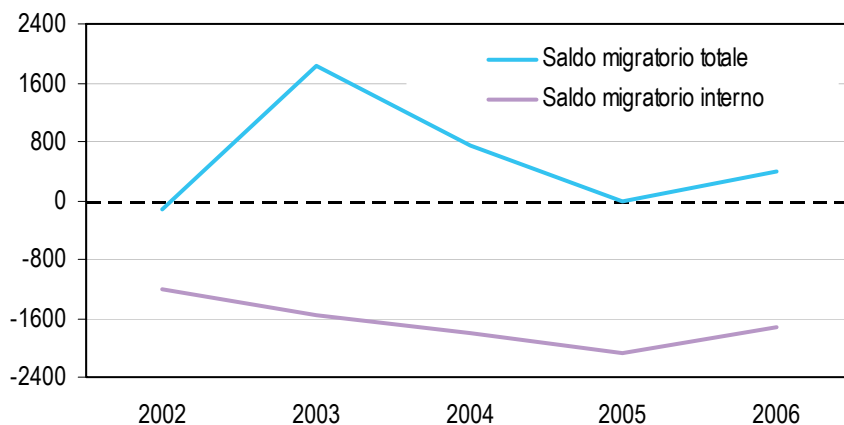
Fonte: elaborazione COSES su dati Istat, *Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni, Anni 1991 e 2001*

<sup>2</sup> Per omogeneità di confronto, il comune di Cavallino - Treporti, autonomo dal 1999, è stato inserito fra i comuni di prima corona e non fra i quartieri di Venezia anche nei dati del 1991.

<sup>3</sup> Secondo la definizione ISTAT la **prima corona** comprende tutti i comuni immediatamente confinanti con Venezia, compresi quelli extraprovinciali e quelli adiacenti alle parti acquee. La **seconda corona** è costituita dai comuni contermini alla prima corona. In questa analisi la seconda corona non comprende i comuni fuori provincia.

<sup>4</sup> Per avere un maggiore dettaglio territoriale si sono rappresentati i dati secondo la ripartizione amministrativa per quartieri in vigore sino al 2005. Attualmente, invece, l'intero territorio comunale è suddiviso in sei municipalità, costituite dall'accorpamento dei precedenti 13 quartieri.

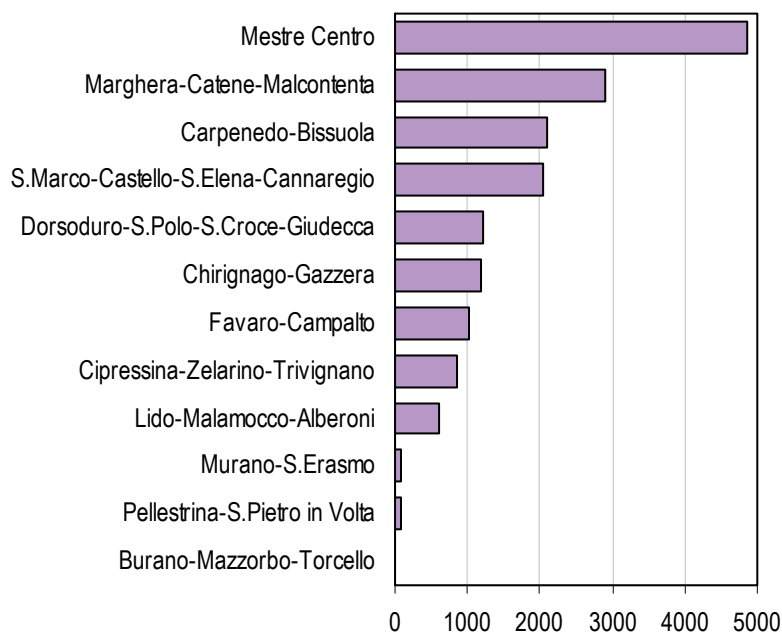
**Graf. 1.2: Comune di Venezia - Saldo migratorio totale e saldo migratorio interno\*.  
Anni 2002 - 2006**



\* Il saldo migratorio totale rappresenta la differenza fra gli immigrati e gli emigrati complessivi, mentre il saldo migratorio interno la differenza fra immigrati da altri comuni italiani e emigrati per altri comuni italiani (saldo migratorio nazionale). Non sono state considerate le iscrizioni e le cancellazioni per altri motivi (regolarizzazioni censuarie).

Fonte: elaborazioni COSES su dati Istat, anni 2002-2006

**Graf. 1.3: Comune di Venezia - Stranieri residenti, anno 2006**



Fonte: elaborazioni COSES su dati Comune di Venezia-Servizio Statistica, anno 2006

### 1.1 Da dove arriva chi si trasferisce a Venezia

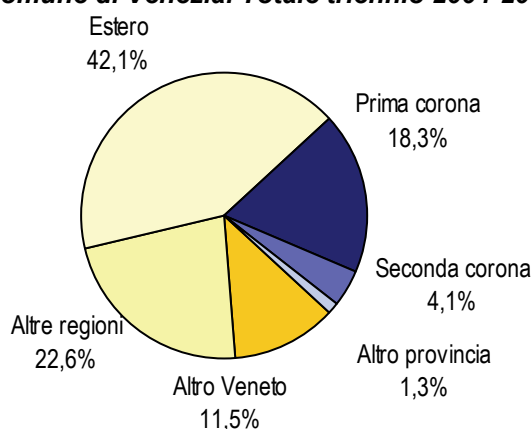
Nel triennio 2004 - 2006, dei **17.914 immigrati totali**, più di **4 su 10 provengono dall'estero e il 23% da fuori regione: il capoluogo è mèta di spostamenti ad ampio raggio**. In particolare, le regioni più rappresentate sono la Lombardia, la Sicilia, la Campania e il Lazio (il 9% proviene dal Sud e dalle Isole, il 5% dal Nord Ovest, il 4% dal Centro e un altro 4% dal Nord Est escluso il Veneto).

Fra le province Venete (esclusa la provincia di Venezia e il comune di Mogliano Veneto), dalle quali proviene l'11,5% dei nuovi entrati, i maggiori spostamenti si registrano con Treviso e Padova (rispettivamente il 5%, escludendo Mogliano, e il 3%).

All'interno della provincia di Venezia, gli immigrati arrivano soprattutto **dai comuni di prima corona (18%)** e in misura molto minore dalla seconda (4%).

Spinea, Mira e Mogliano Veneto sono i comuni più interessati agli spostamenti verso Venezia. A seguire troviamo Martellago, Marcon, Padova, Scorzè e Cavallino Treponti. **Padova è il primo comune di immigrazione per la città antica, Cavallino per le isole, Spinea e Mira per la terraferma.**

**Graf. 1.4: Immigrati nel comune di Venezia. Totale triennio 2004-2006**



*Nota: nella prima corona è compreso Mogliano Veneto (Tv); nella seconda corona sono esclusi i comuni extraprovinciali.*

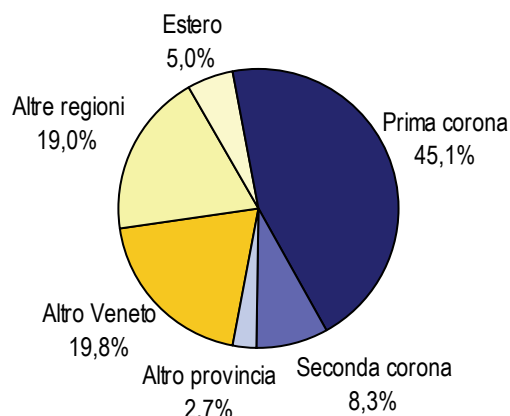
*Fonte: elaborazione COSES 2007 su dati Venis S.p.A., anni vari*

### 1.2 Dove va chi lascia Venezia

**La maggior parte delle persone che nei tre anni considerati si sono allontanate dal comune di Venezia (complessivamente 16.811) è rimasta in provincia.** Il 45% è andato ad abitare nei comuni della prima corona e l'8% in quelli di seconda. Un altro 20% ha scelto altri comuni veneti (soprattutto nel trevigiano e nel padovano) e il 19% altre regioni (il 6% nel Nord Est, 5% nel Nord Ovest, 5% al Sud e nelle Isole e il rimanente 3,5% al Centro). Limitata è la quota di emigrati per l'estero.

I comuni più attrattivi e in qualche modo **"concorrenziali" al capoluogo sono sicuramente Spinea** (al primo posto fra le destinazioni preferite dagli abitanti della terraferma), **Mira, Marcon e Mogliano Veneto** (soprattutto per gli abitanti della città antica) e a seguire **Martellago, Cavallino Treponti** (soprattutto per gli abitanti dell'estuario) e **Scorzè**.

**Graf. 1.5: Emigrati dal comune di Venezia. Totale triennio 2004-2006**



Nota: nella prima corona è compreso Mogliano Veneto (Tv); nella seconda corona sono esclusi i comuni extraprovinciali.

Fonte: elaborazione COSES 2007 su dati Venis S.p.A., anni vari

### 1.3 Venezia è così diversa da altre città?

Il processo di *filtering down* non è sicuramente una peculiarità veneziana, ma è caratteristico di molte aeree urbane (mappa 1). Ad esempio, in 10 anni il comune di Bologna ha diminuito la propria taglia demografica dell'8% a favore della prima corona (+2,8%) e soprattutto della seconda (+14,3%). Nella provincia di Firenze è diminuita sia la popolazione del capoluogo (-11,7%) sia quella della prima corona (-2,8%), mentre è aumentata la seconda corona (+6,4%).

Guardando alla componente immigrata per zona d'origine (tab. 1.1), Venezia sembra avere un comportamento molto simile a Firenze, eccezion fatta per la parte riservata ai comuni della provincia più lontani dal capoluogo, assai ridotta a Venezia. Questa differenza, come altre che riguardano gli interscambi con la seconda corona, sono in larga parte attribuibili alle caratteristiche orografiche della provincia veneziana (una fascia di pianura che borda la costa adriatica per 90 Km di lunghezza e 25 di larghezza), diverse da quelle delle altre province prese a confronto (che si sviluppano per centri concentrici attorno al proprio capoluogo).

Più marcate appaiono le differenze con Bologna, dove sono molto più corpose le entrate "ad ampio raggio" rispetto a quelle provinciali.

**Tab. 1.1: Comuni di Venezia, Bologna e Firenze - Immigrati ed emigrati. Totale triennio 2000 - 2002**

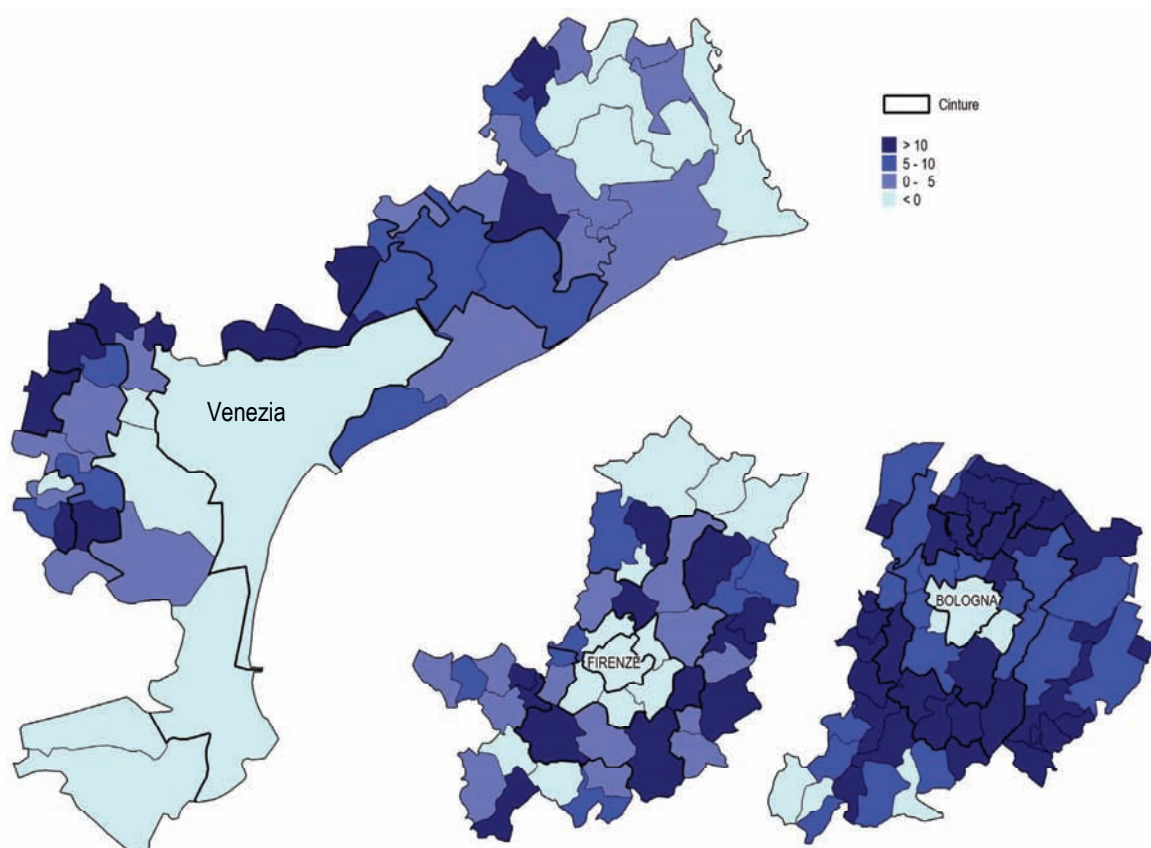
Comuni	Immigrati			Emigrati		
	Venezia	Bologna	Firenze	Venezia	Bologna	Firenze
Prima corona	20,9	17,3	20,5	33,2	31,7	29,3
Seconda corona	6,8	7,2	8,8	8,9	14,9	14,6
Altri comuni della	1,5	7,2	6,2	3,2	15,0	11,5
Altri comuni della	18,3	9,0	15,7	28,4	11,0	20,2
Altre regioni	33,9	48,3	31,0	23,2	25,5	21,8
Estero	18,5	11,0	17,7	3,2	1,9	2,6
<b>Totale %</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Totale N</b>	<b>12.741</b>	<b>30.273</b>	<b>26.222</b>	<b>13.649</b>	<b>28.818</b>	<b>26.160</b>

Fonte: Elaborazioni COSES 2007 su dati Istat, Movimento migratorio della popolazione residente. Iscrizioni e cancellazioni anagrafiche - Anni 2000 - 2002

Nella componente emigrata emergono alcune peculiarità veneziane. Innanzitutto, i residenti che lasciano il capoluogo per andare nei comuni immediatamente confinanti sono superiori rispetto a Bologna e Firenze (sempre in termini percentuali sul totale degli emigrati), mentre sono inferiori quelli diretti nei comuni di seconda corona e soprattutto in quelli più periferici. Inoltre, la percentuale degli emigrati fuori provincia, ma entro la regione, raggiunge il 28% a Venezia, mentre non supera il 20% a Firenze e l'11% a Bologna.

Se gli spostamenti di lungo raggio verso altre province e altre regioni sono probabilmente indipendenti dalle caratteristiche e dalle problematiche del territorio veneziano (sono dovuti ad esempio a motivi di lavoro), si può ipotizzare che gli spostamenti verso i comuni limitrofi dipendano più direttamente dalla qualità e dal costo della vita e in larga parte dalla qualità e dai costi degli alloggi.

**Mappa 1: Variazione percentuale della popolazione residente. Anni 1991 - 2001. Provincia di Venezia, Bologna e Firenze.**

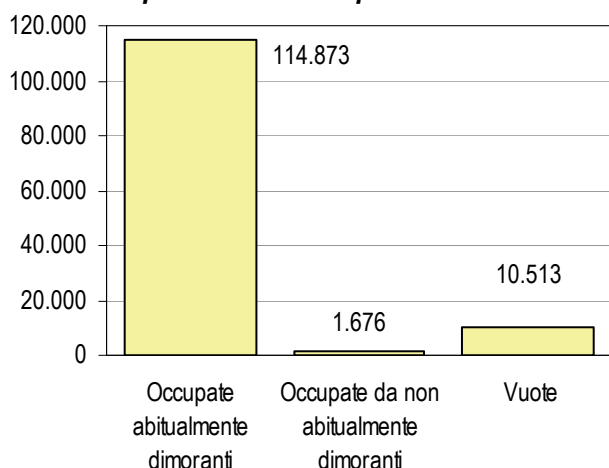


Fonte: Elaborazioni COSES 2007, su dati Istat, Censimenti Generali della Popolazione e delle Abitazioni. Anni 1991 - 2001

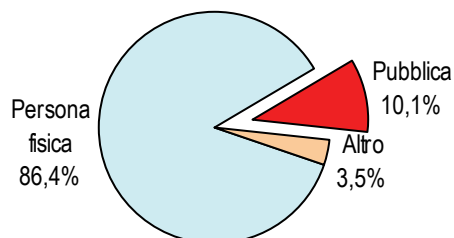
## 2. PATRIMONIO ABITATIVO: LE CASE

Nel 2001 le abitazioni presenti nel comune di Venezia sono 127.062. Il 91% (114.873 unità) è occupato da persone residenti mentre l'1% (1.676 unità) da persone non residenti. Risultano vuoti 10.513 alloggi (8%), di cui 525 di proprietà pubblica. La quota di case non occupate è particolarmente alta nella città antica dove raggiunge il 14-15%, al contrario di Favaro e Carpenedo dove scende al 2-3%. Nell'intervallo intercensuario (dal 1991 al 2001) il patrimonio abitativo del capoluogo si è incrementato di circa 5 mila alloggi. Si sono ingrossate le fila delle abitazioni occupate da residenti, ma anche quelle vuote o usate da non residenti.

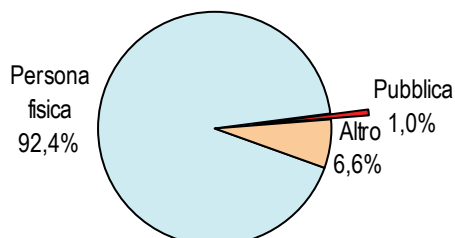
**Graf 2.1.: Abitazioni per stato di occupazione. Anno 2001**



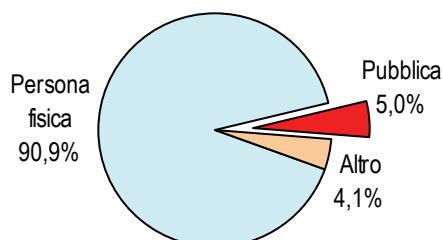
**Abitazioni occupate da almeno una persona abitualmente dimorante**



**Abitazioni occupate sola da persone non abitualmente dimoranti**



**Abitazioni vuote**



Fonte: elaborazione COSES su dati Istat, *Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001*

Uno studio del Servizio Statistica del Comune di Venezia stima, attraverso i consumi elettrici di fonte ENEL, che dal 1994 al 2004 gli utenti di seconde case sono pressoché raddoppiati<sup>5</sup>. Le informazioni contenute nell'ultimo Rapporto dell'Osservatorio Casa ci dicono, sempre attraverso l'analisi dei dati ENEL, che nel 2006 i contratti di fornitura di energia elettrica ad uso domestico sono 147 mila (viene considerata una proxy del numero di abitazioni) e che la quota di tali contratti stipulati a non residenti è il 23% nella

<sup>5</sup> Comune di Venezia – Servizio Statistica e Ricerca (2006), *Una stima della popolazione presente nel Comune di Venezia. Anno 2004*, <http://www.comune.venezia.it/statistica>.

città antica e il 10% in terraferma. In quella sede viene anche sottolineato il fatto che a inizio 2007 si contano 1.227 alloggi destinati ad uso turistico (informazione di fonte APT) e che “nel corso degli ultimi anni, l’aumento costante ed esponenziale di alloggi turistici, affittacamere e bed & breakfast, “sottrae” sempre più alloggi al mercato privato delle abitazioni in affitto e, contemporaneamente, trasforma il tessuto edilizio della città, in particolare di quella storica”.<sup>6</sup>

## 2.1 Vetustà del patrimonio abitativo

Le informazioni censuarie del 2001 evidenziano la vetustà delle abitazioni a Venezia: **il 35% è stato costruito prima del 1945 e solo il 4% dopo il 1991**. A fronte di questo dato medio, la situazione entro il comune appare variegata: nella città antica e nelle isole si trovano le abitazioni più vecchie, a Favaro e Chirignago quelle più nuove.

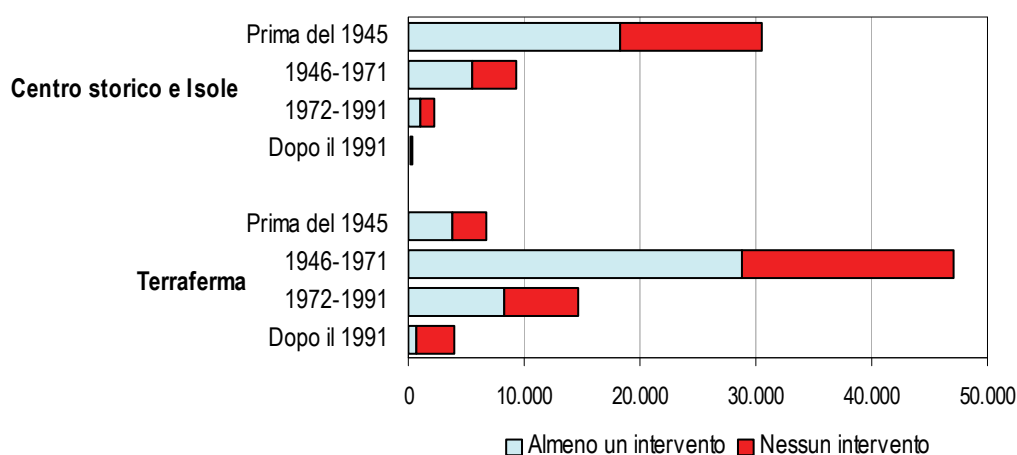
In generale, **tutti i comuni a rilevanti flussi migratori con Venezia (Tab. 2.1) presentano uno sviluppo edilizio più recente rispetto al capoluogo**: ad esempio, a Casale sul Sile un’abitazione su 3 è stata costruita dopo il 1991, a Santa Maria di Sala una su 4. In generale, l’hinterland veneziano è più “giovane” del capoluogo non solo dal punto di vista demografico, ma anche urbanistico ed edilizio ed è quindi naturale che la quota di nuove case sia maggiore.

In realtà, la situazione di Venezia non è peggiore di quella di altre città storiche: a Firenze, ad esempio, quasi una casa su due è stata costruita prima del 1945. Inoltre, se si escludono la città antica e le isole, la quota di case costruite dopo il 1981 è sicuramente più alta a Venezia che a Firenze e a Bologna.

Grande attenzione deve essere posta alle abitazioni costruite a partire dal dopoguerra fino agli anni Settanta: in molti casi si tratta di case che oggi riteniamo inadeguate sia esteticamente che per le prestazioni soprattutto ambientali. A Venezia rappresentano il 47% del totale, ma salgono al 65% nella sola terraferma. In parte (61%) sono state sottoposte ad interventi di ristrutturazione negli ultimi dieci anni (alla data del censimento) per rimodernare soprattutto gli impianti (elettrici idrici e di riscaldamento), e in misura minore gli elementi strutturali (solai, travi, muri portanti) e non (pavimenti, infissi, ecc.). Anche a Bologna e Firenze queste abitazioni hanno un peso importante (rispettivamente il 55% e il 44%) e non sono state ristrutturate più di quelle veneziane (66% e 56%).

Rispetto alle abitazioni private, la parte di proprietà pubblica non ancora privatizzata al Censimento del 2001 è di più recente edificazione: il 35% è stato costruito fra il 1946 e il 1971 (contro il 51% delle private) e il 31% fra il 1972 e il 1991 (contro il 13% delle private). Tuttavia, solo metà delle abitazioni pubbliche costruite fra il 1945 e 1971 sono state ristrutturate, mentre la quota sale al 62% fra le abitazioni private.

**Graf. 2.2: Abitazioni occupate da residenti in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione dell’edificio e interventi di ristrutturazione. Anno 2001**



Fonte: elaborazione COSES su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

<sup>6</sup> Comune di Venezia-Osservatorio Casa (2007), XI Rapporto Annuale.

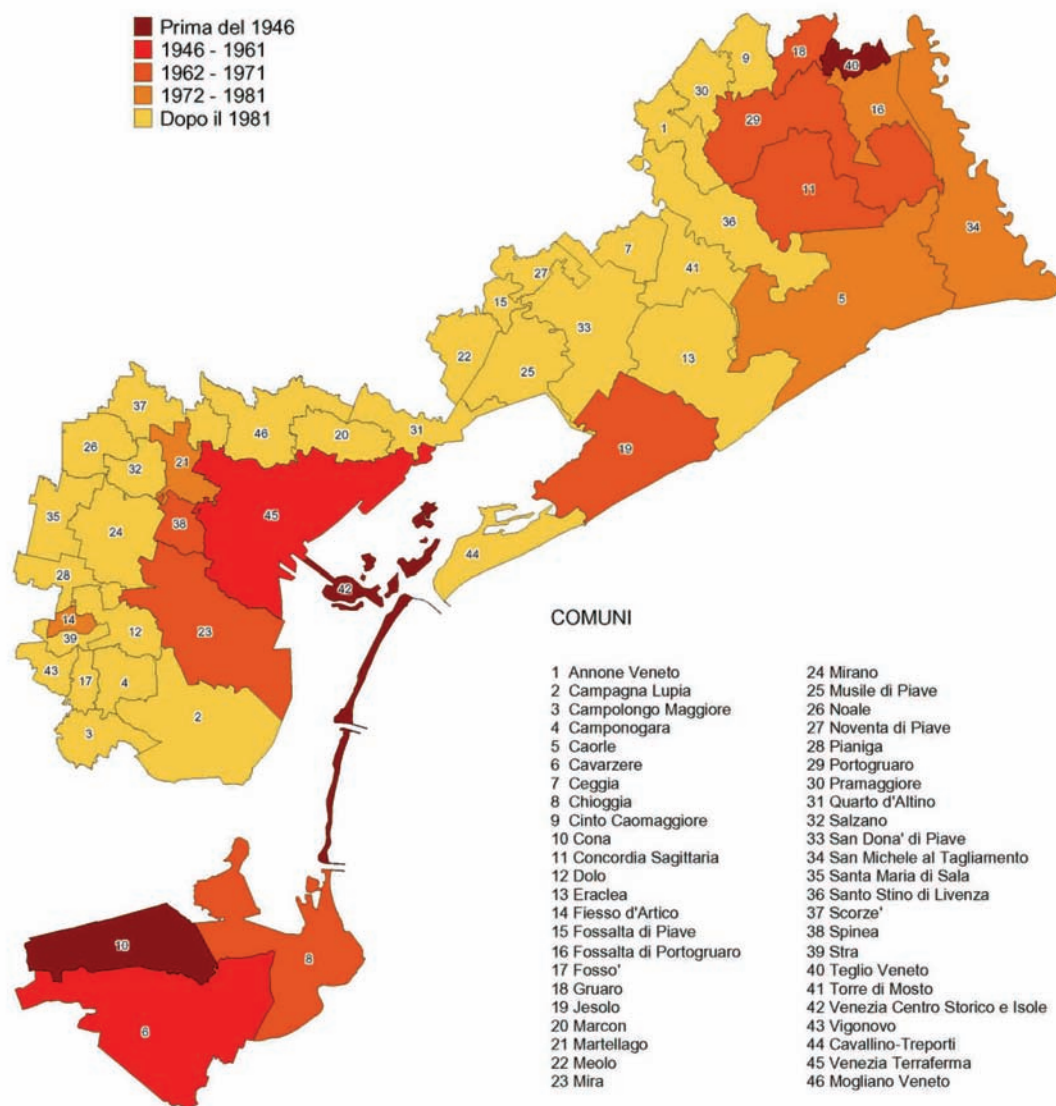
**Tab. 2.1: Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione. Anno 2001**

Comuni	Prima del 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale	Totale V.A
<i>COMUNI AD ALTO INTERSCAMBIO CON VENEZIA</i>								
Casale sul Sile	12,2	6,4	17,3	21,7	9,5	<b>32,9</b>	100	3.886
Santa Maria di Sala	8,4	9,3	16,9	24,6	15,5	<b>25,3</b>	100	4.948
Quarto d'Altino	4,8	9,8	20,0	<b>26,5</b>	16,7	22,2	100	2.963
Marcon	4,6	6,6	15,9	<b>30,2</b>	22,6	20,1	100	4.592
Noale	11,0	11,6	20,7	<b>23,3</b>	14,6	18,8	100	5.570
Scorzè	8,0	7,7	21,9	<b>26,5</b>	17,1	18,7	100	6.540
Preganziol	8,9	11,2	20,6	<b>22,4</b>	19,0	17,9	100	5.842
Salzano	8,4	11,1	18,8	<b>28,9</b>	17,5	15,3	100	4.399
Martellago	4,0	9,5	27,4	<b>31,6</b>	13,0	14,5	100	7.235
Mogliano Veneto	14,0	15,0	20,7	<b>23,9</b>	13,6	12,8	100	10.416
Cavallino-Treporti	5,8	13,6	<b>27,3</b>	<b>23,3</b>	17,4	12,5	100	5.620
Mirano	12,5	15,5	<b>21,9</b>	21,2	18,0	11,0	100	10.071
Mira	15,5	18,1	<b>25,2</b>	20,4	10,4	10,3	100	13.887
Spinea	4,0	17,8	<b>38,6</b>	21,9	9,3	8,5	100	9.804
Treviso	13,8	22,7	<b>26,6</b>	17,7	11,3	7,9	100	35.866
Padova	15,5	22,6	<b>30,1</b>	18,2	6,7	7,0	100	94.581
<i>VENEZIA</i>								
Venezia - Terraferma	9,6	<b>33,8</b>	30,9	13,5	6,5	5,7	100	76.516
Venezia - Centro storico e isole	<b>73,4</b>	12,4	8,0	3,1	2,0	1,0	100	50.431
<b>Venezia - Totale</b>	<b>35,0</b>	25,3	21,8	9,4	4,7	3,8	100	126.947
<i>ALTRE CITTÁ</i>								
Bologna	29,1	<b>35,0</b>	20,1	8,5	3,3	4,0	100	194.552
Firenze	<b>44,0</b>	23,8	20,3	7,8	2,5	1,7	100	170.607

Fonte: Elaborazione COSES 2007, su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni. Anno 2001

## Mapa 2: Epoca di costruzione delle abitazioni in provincia di Venezia.

### Ripartizione per classe modale



Nota: Per classe modale si intende il periodo in cui sono state edificate il maggior numero di abitazioni.

Fonte: Elaborazione COSES 2007 su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

## 2.2 Affitto o proprietà

Come avviene tipicamente nelle grandi città, il mercato dell'affitto a Venezia rappresenta un quarto delle abitazioni occupate da residenti (quasi 29.000 unità). La proprietà, invece, è più diffusa nei comuni limitrofi, sviluppatasi successivamente: Salzano, Marcon, Santa Maria di Sala, Martellago e Scorzè.

Delle 28.720 case in affitto, metà appartengono a persone fisiche; 4.005, invece, sono di proprietà del Comune (14%), a cui se ne aggiungono 362 dello Stato, della Regione e della Provincia (1%), 6.008 gestite dall'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale -ATER- (21%) e 871 di enti previdenziali. Le rimanenti sono di imprese o società (5%) o di cooperative edilizie (0,1%) o di altro soggetto (6%).

**Tab. 2.2: Abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento. Anno 2001**

	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
<i>COMUNI AD ALTO INTERSCAMBIO CON VENEZIA</i>				
Salzano	87,5	8,6	3,9	100
Marcon	86,8	8,3	4,9	100
Santa Maria di Sala	86,2	8,1	5,7	100
Martellago	85,8	9,3	5,0	100
Scorzè	85,4	8,8	5,8	100
Mira	83,1	11,3	5,6	100
Casale sul Sile	83,1	11,4	5,5	100
Mirano	82,9	11,3	5,8	100
Preganziol	82,4	12,1	5,5	100
Noale	82,3	12,7	4,9	100
Quarto d'Altino	79,2	15,6	5,2	100
Spinea	79,2	16,0	4,8	100
Mogliano Veneto	78,4	15,6	5,9	100
Cavallino-Treporti	74,5	14,3	11,2	100
Padova	68,7	25,0	6,3	100
Treviso	67,9	26,4	5,6	100
<i>VENEZIA</i>				
<b>Venezia - Terraferma</b>	72,6	22,5	4,8	100
<b>Venezia - Centro storico e isole</b>	64,3	29,2	6,5	100
<b>Venezia - Totale</b>	69,6	25,0	5,4	100
<i>ALTRE CITTÀ</i>				
Bologna	64,9	28,7	6,4	100
Firenze	68,5	24,0	7,5	100

Fonte: Elaborazione COSES 2007 su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

**La componente pubblica risulta avere un peso significativo**, soprattutto se confrontata con altre città; non tanto e non solo rispetto al totale delle abitazioni, quanto al mercato della locazione. **A Venezia il 39% delle case in affitto è di proprietà pubblica.** Fra i 24 grandi comuni italiani (con più di 150.000 abitanti) una percentuale più alta si registra a Cagliari (prima in classifica con un 50%), Trieste, Roma, Livorno e Foggia (cfr. tab. 2.3).

**Tab. 2.3: Abitazioni in affitto occupate da residenti. Grandi comuni. Anno 2001**

Comuni	Totale abitazioni occupate da residenti	(di cui) In affitto				
		Totale		Di proprietà pubblica		
		N	% su tot. abitazioni	N	% su tot. abitazioni in affitto	% su tot. abitazioni
Cagliari	62.254	13.575	21,8	6.744	49,7	10,8
Trieste	101.237	27.050	26,7	13.094	48,4	12,9
Roma	1.015.995	287.824	28,3	133.799	46,5	13,2
Livorno	62.035	15.898	25,6	7.330	46,1	11,8
Foggia	50.447	11.837	23,5	5.212	44,0	10,3
<b>Venezia</b>	<b>114.873</b>	<b>28.720</b>	<b>25,0</b>	<b>11.246</b>	<b>39,2</b>	<b>9,8</b>
Reggio di Calabria	63.222	17.781	28,1	6.524	36,7	10,3
Milano	583.335	203.419	34,9	70.759	34,8	12,1
Messina	93.690	20.722	22,1	6.706	32,4	7,2
Bari	110.832	31.558	28,5	9.422	29,9	8,5
Taranto	70.886	18.991	26,8	5.643	29,7	8,0
Napoli	336.286	148.276	44,1	43.012	29,0	12,8
Padova	85.976	21.517	25,0	6.122	28,5	7,1
Bologna	173.388	49.733	28,7	13.369	26,9	7,7
Firenze	155.474	37.373	24,0	9.203	24,6	5,9
Genova	272.146	66.429	24,4	14.242	21,4	5,2
Brescia	79.966	25.046	31,3	4.860	19,4	6,1
Catania	113.337	34.744	30,7	6.672	19,2	5,9
Parma	71.940	18.990	26,4	3.577	18,8	5,0
Verona	106.345	32.899	30,9	5.701	17,3	5,4
Modena	73.209	20.209	27,6	3.448	17,1	4,7
Torino	391.895	125.402	32,0	20.397	16,3	5,2
Prato	63.227	10.464	16,5	1.562	14,9	2,5
Palermo	232.853	76.339	32,8	11.054	14,5	4,7

Fonte: Elaborazione COSES 2007 su dati Istat, Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, 2001

### 3. MERCATO IMMOBILIARE: PREZZI ALLE STELLE

A Venezia i prezzi degli immobili dal 1998 al 2005 sono aumentati in tutti i segmenti del mercato mediamente del 41%. Gli incrementi maggiori si sono registrati nelle aree centrali di pregio, ma hanno riguardato anche le periferie più economiche.

Rincari ancora più evidenti se si considera il mercato degli affitti: sono aumentati del 139%.

Secondo i dati pubblicati da Nomisma<sup>7</sup>, nel corso del 2006 il mercato abitativo **nella città antica** ha visto un'offerta in crescita e una domanda piuttosto stabile. **I prezzi si confermano i più alti tra le più grandi città italiane e gli affitti sono inferiori solo a quelli di Roma e Milano**, anche se il tasso di crescita sta lentamente diminuendo. Per la terraferma la situazione non è molto diversa: incremento dell'offerta e relativa stagnazione della domanda. I costi delle abitazioni sono sempre in crescita, mentre i canoni di affitto stanno rallentando gli aumenti. Le zone più dinamiche sono Dorsoduro, San Polo, Santa Croce e San Marco per la città antica e Mestre Centro e Zelarino per la terraferma. Al contrario, le zone più stagnanti sono Cannaregio, Castello, Sant'Elena, Santa Marta e Lido da una parte, zona via Piave e via Miranese dall'altra. Come riporta il Corriere del Veneto su dati Nomisma<sup>8</sup>, a giugno 2007 i prezzi delle abitazioni vanno da un minimo di 1.554 euro a m<sup>2</sup> per una casa nella periferia di Mestre, fino ad un massimo di 6.440 euro nella città antica: per un appartamento di 80 m<sup>2</sup> si può spendere dai 125.000 euro a oltre 500.000 euro<sup>9</sup>.

**Tab. 3.1: Prezzi delle abitazioni a Venezia e variazioni percentuali**

Zone	Prezzi (euro al m <sup>2</sup> )	Variazione %	
		semestrale	annuale
<i>Centro Storico</i>	4.007	3,0	6,0
- Pregio	6.440	2,9	5,2
- Centro	5.483	2,7	5,3
- Semicentro	4.188	2,7	5,5
- Periferia	3.244	3,4	6,8
<i>Terraferma</i>	1.899	2,1	4,4
- Pregio	2.741	3,3	5,6
- Centro	2.500	2,4	5,1
- Semicentro	2.080	2,7	4,7
- Periferia	1.554	1,2	3,6

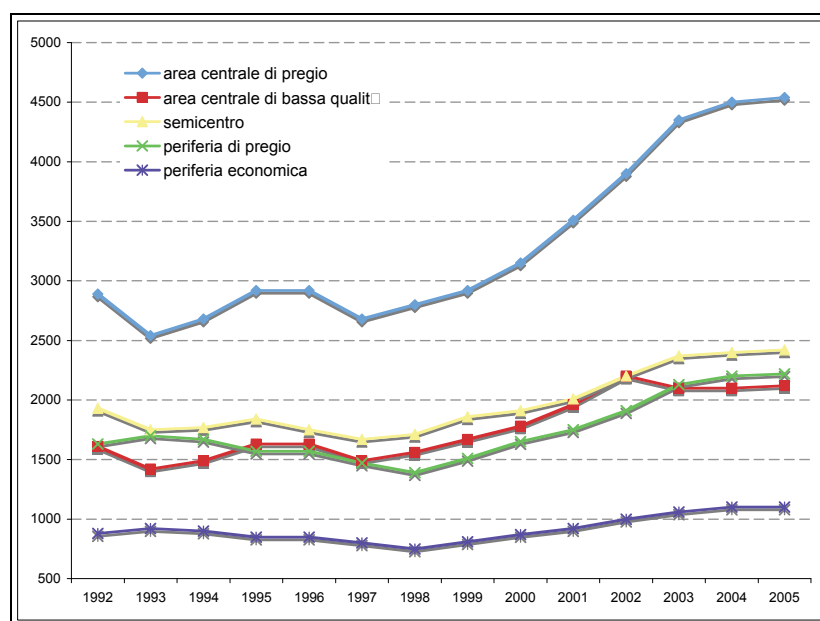
Fonte: Corriere del Veneto, 17-07-2007 su dati Nomisma

<sup>7</sup> Nomisma, *Osservatorio sul Mercato Immobiliare. Rapporto quadrimestrale*, Marzo 2007, 1-07, anno XX.

<sup>8</sup> *Corriere del Veneto*, inserto del *Corriere della Sera*, 17/7/2007.

<sup>9</sup> Maggiori dettagli per microzone si possono trovare in Comune di Venezia - Osservatorio Casa (2007), *XI Rapporto Annuale* e nel sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) del Ministero dell'Economia alla voce OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**Graf. 3.1: Comune di Venezia. Andamento dei prezzi delle abitazioni per aree. Anni 1992-2005**



Fonte: COSES, Documento 779.0, 2006 su dati OMI-Agenzia del Territorio e Nomisma

Lo studio COSES sul Social Housing<sup>10</sup> dimostra la stretta relazione che esisterebbe tra i prezzi medi di vendita/locazione delle abitazioni e le preferenze localizzative della popolazione che negli ultimi quindici anni ha scelto di andare a vivere nei comuni di corona. **I comuni a maggiore crescita demografica e insediativa hanno costi dell'alloggio (sia in compravendita che in locazione) sensibilmente inferiori a quelli del capoluogo.**

Più in particolare, lo studio mette in evidenza che **i comuni che presentano maggiori crescite insediative sono anche quelli che hanno il migliore differenziale di prezzo con i prezzi medi del capoluogo.**

Nomisma ha stilato la **classifica dei mercati immobiliari più competitivi** fra le maggiori città italiane<sup>11</sup> (considerando indicatori riferiti sia alla capacità di rispondere alle esigenze della domanda, sia alla capacità di fornire una buona qualità della vita<sup>12</sup>). Pur rientrando nella fascia di competitività medio-alta, **sulle 26 città considerate Venezia si colloca al 13-esimo posto**, perdendo due posizioni rispetto all'anno precedente. Fra le città del Nord si classificano peggio solo Novara, Genova e Torino (posizione 16, 17 e 18).

Partendo dal presupposto che alla base di un solido e competitivo mercato immobiliare vi è un altrettanto solido sistema economico, sociale ed ambientale, Nomisma ha costruito anche una **classifica di attrattività delle città** basandosi su una serie di indicatori riguardanti l'economia locale, il capitale umano, la gestione dello spazio urbano, la qualità della vita e l'offerta culturale ricreativa, oltre che il contesto sociale, sia in chiave statica (fotografia di oggi) che evolutiva (considerando il periodo 2001-2006). In questa classifica **Venezia** guadagna notevoli posizioni: risulta infatti in **quinta posizione** (l'anno precedente era in settima), alle spalle solo di Milano, Roma, Bologna e Firenze. In particolare, si colloca al **primo posto per il miglioramento della gestione dello spazio urbano.**

Da una parte, quindi, Venezia ha dei costi delle abitazioni e degli affitti che costringono la popolazione ad allontanarsi verso i comuni limitrofi, dall'altra offre spunti di miglioramento attraverso i quali poter rilanciare la capacità attrattiva della città.

<sup>10</sup> COSES (2006), *Quadro conoscitivo per l'attuazione del programma di Social Housing in comune di Venezia*, Documento 779.0 a cura di G. Di Monte et al.

<sup>11</sup> Nomisma, *Classifica della competitività dei mercati immobiliari italiani*, edizione 2007, Milano, 24 maggio 2007.

<sup>12</sup> Capacità di rispondere ad una elevata e differenziata domanda d'uso e di investimento, capacità di offrire un ambiente urbano qualificato dal punto di vista dei servizi e della qualità della vita, disponibilità e qualità dei fattori produttivi (sistema produttivo, forze lavoro, infrastrutture, servizi, ecc.), offerta immobiliare adeguata e di qualità, accessibilità al mercato, rapporto rischio/rendimento, dinamicità del mercato, attività di sviluppo immobiliare.

**Tab. 3.2: Mercato immobiliare. Differenziali di prezzo tra Venezia e i comuni di corona. Dati riferiti al II trimestre 2006**

	Differenza prezzi di vendita con Venezia		Differenza canoni di affitto con Venezia		Variazione popolazione 2004-2006
	prezzi min	prezzi max	prezzi min	prezzi max	
Campagna Lupia	-47,5	-43,8	-43,3	-42,1	4,2
Camponogara	-42,5	-43,8	-37,3	-42,1	5,3
Cavallino Treporti	-20,0	-16,7	-32,8	-34,7	3,9
Chioggia	-20,0	-16,7	-11,9	-13,7	-1,5
Dolo	-30,0	-29,2	-29,9	-34,7	0,6
Jesolo	-20,0	-16,7	-32,8	-34,7	2,0
Marcon	-35,0	-31,3	-29,9	-34,7	8,6
Martellago	-32,5	-29,2	-29,9	-34,7	2,8
Mira	-42,5	-31,3	-29,9	-34,7	4,2
Mirano	-35,0	-25,0	-17,9	-30,5	0,4
Mogliano	-39,0	-36,3	-31,3	-29,5	2,5
Musile	-27,5	-31,3	-29,9	-34,7	4,4
Noale	-12,5	-14,6	-35,8	-35,8	1,0
Preganziol	-43,0	-43,3	-38,8	-36,8	6,2
Quarto d'Altino	-30,0	-31,3	-6,0	-16,8	1,3
S. Maria di Sala	-40,0	-37,5	-7,5	-18,9	10,3
Salzano	-22,5	-18,8	-7,5	-18,9	1,8
San Donà	-30,0	-29,2	-6,0	-16,8	6,2
Scorzè	-30,0	-25,0	-6,0	-16,8	3,9
Spinea	-10,0	-16,7	-9,0	-4,2	2,3
<b>Venezia</b>					<b>-1,0</b>
<b>Totale comuni selezionati</b>	<b>-28,2</b>	<b>-25,0</b>	<b>-22,6</b>	<b>-25,3</b>	<b>2,5</b>
<b>Altri comuni</b>	<b>-31,9</b>	<b>-29,0</b>	<b>-19,7</b>	<b>-27,5</b>	<b>3,2</b>

Fonte: COSES, Documento 779.0, 2006 su dati OMI – Agenzia del Territorio, 2006; Istat, anni vari

#### 4. INTERVENTI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Secondo i dati dell'Osservatorio Casa<sup>13</sup>, al 31 dicembre 2006, il patrimonio residenziale di proprietà del Comune di Venezia ammonta a 4.814 alloggi (1.679 in centro storico, 631 nell'estuario, 2.332 in terraferma), ai quali vanno aggiunti circa 80 in gestione diretta (di proprietà dell'I.R.E., del Demanio, dell'Istituto Coletti, dell'I.A.C.P., della Provincia)<sup>14</sup>.

Di questi alloggi, 4.599 (il 96%) risultano occupati, 16 in fase di assegnazione e 152 in manutenzione e ristrutturazione. Durante il 2006 sono stati conclusi e assegnati all'Amministrazione 45 alloggi (19 nella città antica e nell'estuario e 26 in terraferma). Rimangono solo altri 2 interventi in corso per un totale di 14 abitazioni.

Le domande di **assegnazioni di alloggi pubblici** per il bando del 2005 (attualmente in vigore) sono state 2.835. Rispetto al bando precedente (del 2001) le domande ammesse in graduatoria sono aumentate notevolmente: da 1.708 a 2.585 (nella città antica sono state registrate quasi 19 domande per 1.000 abitanti nel 2001 e più di 27 nel 2005, in terraferma 12 domande per mille abitanti nel 2001 e 18 nel 2005). Complessivamente, a fine 2006 i nuclei familiari assegnatari di alloggi comunali sono 4.659 (erano 4.613 a fine 2005). Nell'ultimo anno le nuove assegnazioni sono state 211, il valore più alto degli ultimi anni se si esclude il 2003 (sono state 240 nel 2003, 157 nel 2004 e 175 nel 2005). Per il 94% dei casi si tratta di sfratti e di altri casi di emergenza; solo il 4% delle assegnazioni è avvenuto per graduatoria.

Accanto all'edilizia residenziale pubblica e alla sua gestione, vari altri interventi sono posti in campo dall'Amministrazione Comunale:

- ✓ i **contributi sull'affitto** (nel 2006 hanno interessato 425 famiglie per un totale di quasi 960 mila euro erogati) concentrati per il 92% in terraferma;
- ✓ l'**assistenza allo sfratto** che a fine 2006 conta 216 domande attive (169 in città antica e isole e 47 in terraferma) con un trend in diminuzione;
- ✓ i **contributi L.431/98**. Relativamente al bando 2006 (canoni d'affitto pagati nel 2005) risultano 1.534 le domande finanziabili per un totale di 3,2 milioni di euro (lo stanziamento proviene per oltre 2 milioni di euro dal Fondo sociale per l'affitto e dalla Regione Veneto. L'integrazione necessaria verrà fatta dal Comune di Venezia);
- ✓ i **contributi per l'acquisto della prima casa in terraferma**. Per il bando 2003 sono previsti 96 contributi per un importo complessivo di quasi 2,5 milioni di euro;
- ✓ il progetto di **Social Housing**: rivolto a quella parte di popolazione esclusa dal comparto pubblico perché "troppo ricca", ma anche dal mercato degli affitti perché "troppo povera", prevede la realizzazione o l'acquisizione di alloggi che saranno messi a disposizione (in parte per la vendita e in parte per la locazione) a prezzi inferiori di circa il 30-40% rispetto a quelli di mercato. Gli interventi già definiti prevedono la realizzazione di 60-70 alloggi al Lido e Pellestrina e di 260 in terraferma. Altri interventi, ancora in corso di definizione, porteranno alla realizzazione di 900 alloggi in terraferma e 350-400 in città antica e isole<sup>15</sup>.

A questo si aggiungono i contributi e gli interventi di altre Amministrazioni come, ad esempio, i **contributi della Legge Speciale** per l'acquisto della prima casa in città antica o per il recupero del patrimonio abitativo privato.

Nuove iniziative sono state avviate nel 2007 dall'Amministrazione Comunale:

- ✓ gli **"sportelli casa" nel territorio** (un operatore della Direzione Politiche della Residenza dislocato presso ogni Municipalità lavora a stretto contatto con i Servizi Sociali per affrontare e prevenire l'insorgere del disagio abitativo);
- ✓ la **Consulta per la Casa** (organo di supporto all'Amministrazione Comunale per individuare gli strumenti più utili per affrontare le problematiche dell'abitare);
- ✓ il progetto **"Mutui Prima Casa a confronto"** (uno Sportello Mutui realizzato dall'Assessorato alla Tutela dei Diritti del Consumatore attraverso il quale si possono verificare le condizioni dei mutui proposti ai cittadini veneziani da una serie di Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa).

<sup>13</sup> Comune di Venezia-Osservatorio Casa (2007), *XI Rapporto Annuale*.

<sup>14</sup> Ci sono poi altri 6.227 alloggi gestiti dall'Ater di cui 5.297 di proprietà Ater, 803 di proprietà del Comune di Venezia (ex Stato) e 126 di proprietà ASL.

<sup>15</sup> Il caso del Social Housing veneziano è citato fra le esperienze di politica abitativa più innovative realizzate in Italia anche nel Rapporto su *La condizione abitativa in Italia*, Ministero delle Infrastrutture - Nomisma, 2007.

## 5. FOCUS E METODOLOGIA

Come già accennato nell'introduzione, l'interesse prevalente dell'indagine è stato quello di capire le caratteristiche familiari e sociali e le motivazioni che spingono i cittadini a lasciare il comune di Venezia o, viceversa, a scegliere di venirci ad abitare. Il focus è stato posto sulle esigenze legate all'alloggio e, in seconda battuta, ai servizi, alla mobilità, alla qualità urbana e ambientale.

Durante la fase di preparazione dell'indagine è parso opportuno, a fronte dei 49.179 cambi di residenza registrati all'Anagrafe Comunale nel triennio 2004-2006, operare scelte che orientassero l'analisi su alcuni specifici punti. In particolare, **invece di indagare l'intera mobilità residenziale, si è preferito concentrare l'attenzione e approfondire uno spaccato di tale mobilità, quella che qui chiameremo di "concorrenza"**. Si tratta di quei movimenti che avvengono da e verso i comuni contermini (o comunque nell'area di gravitazione del capoluogo) che poco hanno a che vedere con le motivazioni che sottostanno alle "lunghe distanze" (da e per l'estero o da-verso altre regioni).

In particolare, quantomeno questa è stata la nostra ipotesi di partenza, vogliamo concentrarci su motivazioni che riguardano le specificità locali del mercato immobiliare, la qualità dei servizi e ambientale in senso lato. Si tratta di elementi che vedono in prima linea i progetti e gli interventi delle pubbliche amministrazioni, mentre gli spostamenti di "lunghe distanze" hanno più spesso a che vedere col lavoro, il ciclo della famiglia, ovvero fatti individuali e privati.

Di fronte ad un bilancio demografico complessivamente negativo, da molti anni, e con un saldo migratorio che prende fiato, ormai, solo a seguito delle procedure di regolarizzazione degli stranieri, ci è sembrato importante capire **quali sono le ragioni che spingono i veneziani a rivolgersi "al comune della porta accanto" e quali, nel contempo, i meccanismi di attrattività residenziale messi in campo da Venezia rispetto ai "vicini prossimi"**.

Partendo dall'insieme dei movimenti avvenuti nel triennio 2004-2006, la prima operazione è stata, quindi, quella di escludere dall'indagine tutti i movimenti interni al comune (poco più di 14 mila); secondariamente di individuare e selezionare i comuni territorialmente "di prossimità" e con i quali il capoluogo intrattiene rilevanti e reciproci scambi in termini di mobilità residenziale nel lungo periodo.

**I 16 comuni selezionati** sono risultati, nell'ordine: **Spinea, Mira, Mogliano Veneto, Marcon, Martellago, Cavallino-Treporti, Padova, Scorzè, Mirano, Quarto d'Altino, Preganziol, Casale sul Sile, Treviso, Noale, Salzano, Santa Maria di Sala** (cfr. mappa 3).

**Gli interscambi intrattenuti con questi 16 comuni** (complessivamente, nel triennio, 13.496 movimenti, **4.194 in ingresso nel capoluogo e 9.302 in uscita**) **rappresentano il 39% dei movimenti complessivi da e per il comune di Venezia avvenuti nel triennio 2004-2006.**

Tra coloro che se ne vanno da Venezia (emigrati) questi 16 comuni rappresentano la metà in 55 casi su 100, mentre coloro che vengono a stabilirsi a Venezia provengono da questi 16 comuni in 23 casi su 100. Il peso di questi 16 comuni, così diverso tra uscite ed entrate (55% contro 23%), è attribuibile alle caratteristiche stesse di qualsiasi importante città capoluogo: le uscite avvengono spesso verso l'hinterland (*filtering down*), mentre le entrate in larga parte riguardano stranieri di primo ingresso e trasferimenti di ampio raggio (nel caso di Venezia, ad esempio, da altre città metropolitane quali Milano, Roma, Napoli).

Le informazioni presenti nell'Anagrafe Comunale ci hanno permesso di stabilire l'universo di riferimento: le famiglie (non i singoli individui, come sin qui commentato) trasferitesi nel triennio 2004-2006 da Venezia verso i 16 comuni selezionati (3.349 famiglie, il 52% di quelle che hanno lasciato Venezia) e quelle che, da questi 16 comuni, sono venute a vivere a Venezia (1.625 famiglie, il 23% delle famiglie che sono venute ad abitare nel capoluogo).

**Tab. 5.1: Trasferimenti di residenza da e per Venezia nel triennio 2004-2006**  
**Universo di riferimento e campione**

Trasferimenti verso Venezia (Immigrati)			Trasferimenti da Venezia (Emigrati)			Totale trasferimenti		
C.A.+I	TFV.	Tot.	C.A.+I	TFV.	Tot.	C.A.+I	TFV.	Tot.

**Totale trasferimenti 2004-2006\***

Individui	4.52	13.389	17.914	4.128	12.683	16.811	8.653	26.072	34.725
Famiglie	1.98	5.024	7.012	1.682	4.807	6.489	3.670	9.831	13.501

**Universo di riferimento (trasferimenti con i 16 comuni limitrofi di maggior interscambio)\***

Individui	669	3.525	4.194	1.617	7.685	9.302	2.286	11.210	13.496
Famiglie	271	1.354	1.625	619	2.730	3.349	890	4.084	4.974

<b>Campione teorico</b>	70	130	200	70	130	200	140	260	400
<b>Interviste effettuate</b>	26	106	132	71	200	271	97	306	403

Legenda: C.A.+I = città antica e isole; TFV =terraferma del comune di Venezia; Tot. =totale comune di Venezia.  
\* fonte: Venis S.p.A., 2007

La numerosità campionaria dell'indagine è stata fissata a priori complessivamente in 400 interviste, 200 da effettuarsi tra le famiglie immigrate a Venezia e 200 tra le emigrate.

La scelta operativa è stata quella dell'indagine di tipo telefonico con l'ausilio del Sistema Integrato CATI System (Computer Assisted Telephone Interviewing). Partendo dai 4.974 nominativi forniti da VENIS S.p.A. (intestatari del foglio di famiglia) si sono ricercati i corrispettivi numeri di telefono attraverso gli elenchi telefonici Telecom.

Le interviste sono state effettuate a fine giugno 2007 dalla società Marker S.r.l. di Mestre-Venezia. Malgrado si fosse stabilito di destinare 140 interviste alla città lagunare (70 tra chi si è trasferito in centro storico e isole e altre 70 tra chi li ha lasciati), al fine di analizzare andamenti differenti tra gruppi (mercato immobiliare e qualità urbana in senso lato si presentano alquanto diversi tra le due realtà del comune), le difficoltà incontrate nella ricerca dei numeri telefonici e la quantità ridotta di nominativi tra gli immigrati (solo 271 per la città lagunare), non ci ha permesso di rispettare puntualmente lo schema prefissato atto garantire significatività statistica alle analisi per zona (città antica piuttosto che terraferma).

Complessivamente sono state effettuate **403 interviste: 271 tra chi ha lasciato il capoluogo (200 dalla terraferma e 71 dal cuore lagunare) e 132 tra chi si è trasferito nel capoluogo (106 in terraferma e 26 nella parte lagunare).**

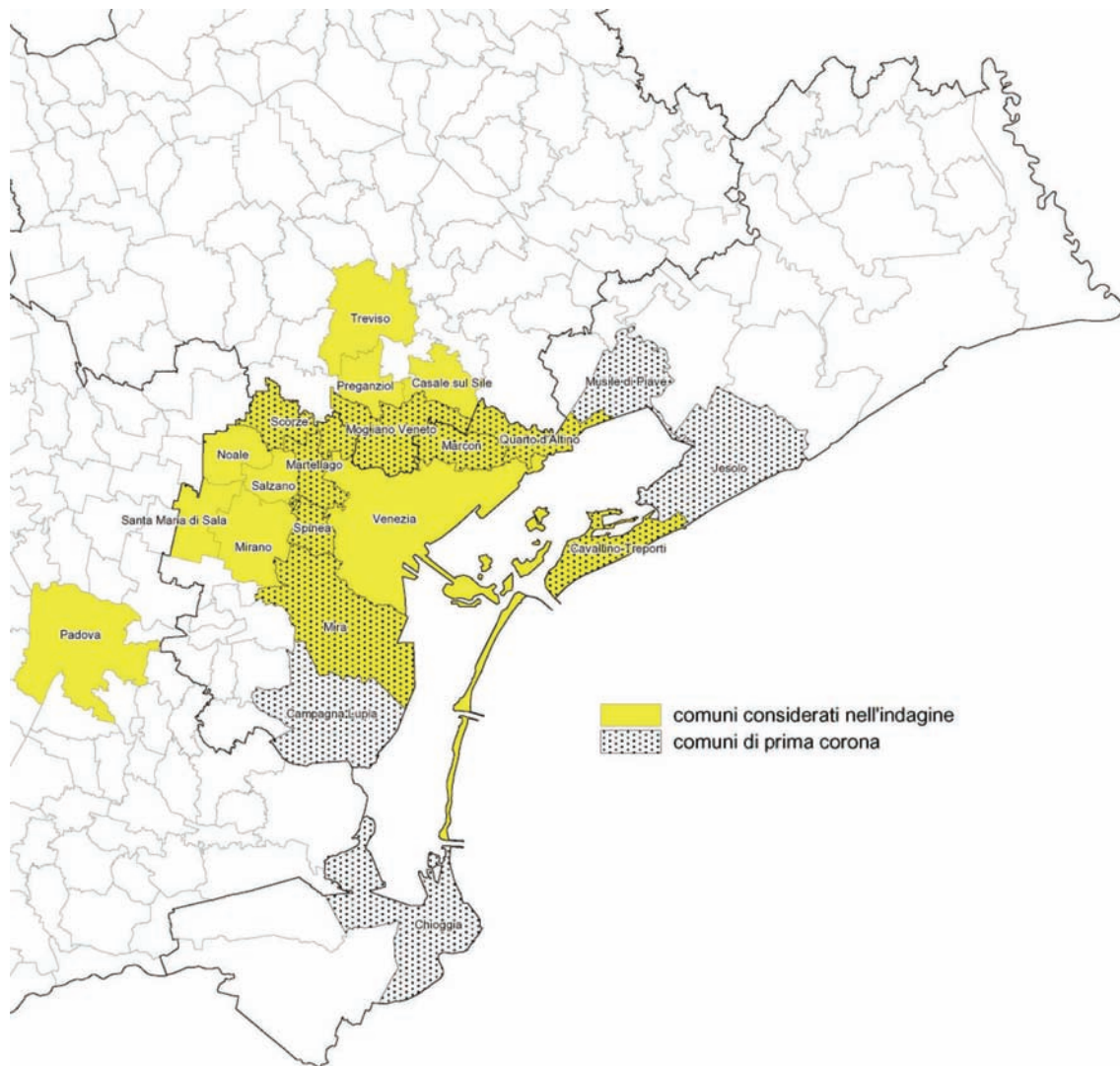
Per ottenere le 403 interviste sono stati utilizzati 2.200 numeri telefonici. Il 37% dei numeri è stato "eliminato" perché la persona contattata non rispondeva ai requisiti richiesti (es: ha dichiarato di essersi trasferita prima del 2004; persona anziana con badante). Un altro 36% di numeri è stato eliminato dopo 5 tentativi di contatto in giorni ed orari diversi andati a vuoto (sempre libero od occupato). L'alta percentuale di mancati contatti dipende anche dal periodo di rilevazione (ultima settimana di giugno) che coincide, per varie persone, con le vacanze estive. Infine, 205 persone contattate si sono rifiutate di partecipare al monitoraggio. Il tasso di risposta (calcolato come interviste complete effettuate sul totale interviste più i rifiuti) è stato del 66,3%.

Il questionario ha proposto una serie di argomenti così sintetizzabili:

- luoghi e tempi del trasferimento (comune e località di origine e destinazione; anno del trasferimento), elementi che sono serviti per valutare se la persona contattata apparteneva all'insieme di interesse;
- le caratteristiche dell'abitazione attuale e precedente (informazioni strutturali quali la tipologia, la vetustà, il numero di stanze e altre come il titolo di godimento e il livello di gradimento in relazione all'abitazione precedente);
- i motivi del trasferimento e la scelta di cambiare comune;
- la qualità percepita del nuovo contesto in relazione a quello precedente;

- le condizioni per un possibile rientro nel capoluogo (solo per chi ha lasciato Venezia);
- le caratteristiche sociali e demografiche dell'intervistato e della famiglia, che sono servite per cogliere comportamenti e indicazioni differenziate (sesso, età, tipo di attività, luogo di studio/lavoro, titolo di studio, numero di componenti della famiglia, presenza in famiglia di anziani e/o minori, condizione professionale di tutti i membri, trasferimento dell'intera famiglia o scissione del nucleo).

**Mapa 3: Comuni considerati nell'indagine**



## 6. PROFILO DEGLI INTERVISTATI

Come abbiamo detto, lo studio considera la mobilità residenziale sia in uscita che in entrata dal comune di Venezia. Prima di scendere nell'analisi delle risposte alle domande del questionario, ci soffermiamo sulle caratteristiche degli intervistati che possono delineare differenze e analogie tra il gruppo degli immigrati e quello degli emigrati: età, genere, occupazione, tipologia familiare, persone attive per nucleo familiare, redditi disponibili, comune di provenienza e comune di destinazione.

Emergono alcuni spunti che distinguono i due gruppi:

- **entrano (percentualmente) più persone giovani e con titoli di studio più elevati di quanti escano;**
- **se ne vanno più famiglie tradizionalmente intese di quante entrino;**
- **la composizione degli immigrati ha predominanza di occupati (77%) rispetto al gruppo degli emigrati (58%);**
- **tra gli immigrati occupati c'è una maggiore presenza di ruoli dirigenziali (dirigente, libero professionista, imprenditore) che tra gli emigrati; rispettivamente al 24% e al 13% del totale relativo;**
- **si conferma lo scambio continuo di residenti tra capoluogo e hinterland.**

Rispetto a questi elementi i dati del Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001 ci aiutano a capire il quadro generale.

È noto come il comune di Venezia abbia la popolazione più vecchia dell'area metropolitana<sup>16</sup>. In particolare, i giovani sotto i 30 anni rappresentano nel capoluogo il 25% della popolazione, mentre nella media dei comuni di corona costituiscono il 31%. Parallelamente, la popolazione sopra i 65 anni è il 24% nel capoluogo (sale al 26% nella città insulare) e solo il 16% nella corona. Tuttavia, proprio per questa ragione, sembra molto interessante notare il potere di attrazione che le opportunità di studio e lavoro offerte dal comune di Venezia esercitano sulla popolazione dell'area metropolitana. Si direbbe che **politiche attive di residenza per queste fasce di popolazione, relativamente giovani e qualificate, potrebbero avere uno straordinario successo**. Il dato è confermato anche dall'analisi della domanda di edilizia residenziale pubblica: tra le domande in graduatoria (Bando 2005), la classe di età dei richiedenti più numerosa è quella dei giovani tra i 30 e i 40 anni (circa il 30%). Inoltre, circa un centinaio di domande proviene da persone residenti fuori comune caratterizzate principalmente da una giovane età (20-30 anni): "In prevalenza single che probabilmente già gravitano nell'area cittadina e che sono interessati a spostare la loro residenza all'interno del comune"<sup>17</sup>.

La composizione delle famiglie conferma e dà robustezza ai trend emersi dal campione indagato. Nel comune di Venezia il 29% delle famiglie è composto da persone sole, il 33% da coppie con figli, mentre la media dei comuni di corona vede drasticamente ridotta la quota di persone sole (19%) e accresciuta quella delle coppie con figli (46,5%). Se scendiamo ad un'analisi interna del territorio veneziano, dividendo la città insulare da quella di terraferma, scopriamo un'accentuazione del divario nella città antica e un relativo recupero del comune capoluogo nella parte di terraferma: nella città insulare le famiglie composte da persone sole salgono al 35% del totale, mentre le coppie con figli scendono al 29%; nella terraferma le persone sole scendono al 25% e le coppie con figli salgono al 36%.

Anche per i titoli di studio esiste un effettivo divario tra Venezia e comuni di corona<sup>18</sup>. Nel capoluogo il 23% della popolazione possiede un diploma di scuola superiore contro il 19% della corona e il 10% è in possesso della laurea contro il 4% della corona. Scomponendo il comune di Venezia in città d'acqua e di terraferma si scopre che nella prima la quota di laureati sale al 14% e si ferma all'8,5% in terraferma.

Infine, anche nella distribuzione occupazionale degli attivi il capoluogo si distingue dai comuni di cintura con una minore differenziazione interna tra città antica e terraferma. Gli operai (tra specializzati e non) costituiscono il 41,5% degli occupati nei comuni di corona e solo il 27% a Venezia (29% in terraferma e 24% in centro storico). Gli impiegati ad alta specializzazione, dirigenti e imprenditori costituiscono il 34% degli occupati nella corona e il 45% a Venezia (48% in centro storico e 43% in terraferma).

---

<sup>16</sup> Nel *Bilancio demografico provinciale. Anno 2006* a cura di C. Pedenzini e E. Mantese (doc. COSES 916/2007) sono disponibili molti dati interessanti sulla struttura e sulle dinamiche demografiche della popolazione. In particolare, per età media e indice di vecchiaia della popolazione si veda il capitolo "La provincia sta invecchiando a ritmi diversi", pag. 15-19.

<sup>17</sup> Comune di Venezia - Osservatorio Casa (2007), *XI Rapporto Annuale*.

<sup>18</sup> Per una trattazione più completa dei dati sulla scolarizzazione in provincia di Venezia si veda COSES (2005), *L'istruzione al Censimento 2001*, Doc. 620 a cura di C. Pedenzini e V. Colladel.

Nell'insieme si nota una caratterizzazione della composizione sociale dei vari territori ed è naturale domandarsi, all'interno di questa indagine, quanto questa caratterizzazione sia causa e quanto effetto di un mercato immobiliare che da molto tempo sposta quote rilevanti di popolazione alla ricerca di una soluzione residenziale di qualità a costi accessibili.

## 6.1 Immigrati

La distribuzione per sesso ed età dei 132 intervistati che sono entrati nel comune di Venezia è descritta nella Tab. 6.1.

**Tab. 6.1: Immigrati. Distribuzione percentuale e degli intervistati per classe di età e sesso**

	Uomini	Donne	Totale
<b>fino 35 anni</b>	17,4	12,1	29,5
<b>36-45</b>	12,1	18,9	31,1
<b>46-60</b>	11,4	13,6	25,0
<b>oltre 60</b>	7,6	6,8	14,4
<b>Totale</b>	48,5	51,5	100

Tra le persone che hanno risposto al questionario, la fascia più rappresentata è quella compresa tra i 36 e i 45 anni (31%). Seguono le età più giovani (fino ai 35 anni, 29,5%) e via via quelle più mature (25% in età 46-60, 14% oltre i 60 anni).

Sono stati intervistati praticamente in egual misura uomini e donne.

Prima di abitare nel comune di Venezia gli intervistati risiedevano soprattutto a Spinea (17%), a Martellago (13%), a Mira (12%) a Padova (8%) e a seguire negli altri comuni, già citati nel paragrafo precedente.

Si tratta perlopiù di persone con titolo di studio medio-alto (il 47% è in possesso di un diploma di scuola superiore e il 27% di una laurea) che svolgono un'attività lavorativa (77% si dichiara occupato). In misura minore troviamo pensionati (15%) e casalinghe (6%). Il 40% degli occupati è un impiegato, il 23% operaio, il 12% dirigente o quadro e il 10% libero professionista.

Residuale la quota di imprenditori, commercianti, artigiani e insegnanti (graf. 6.1)

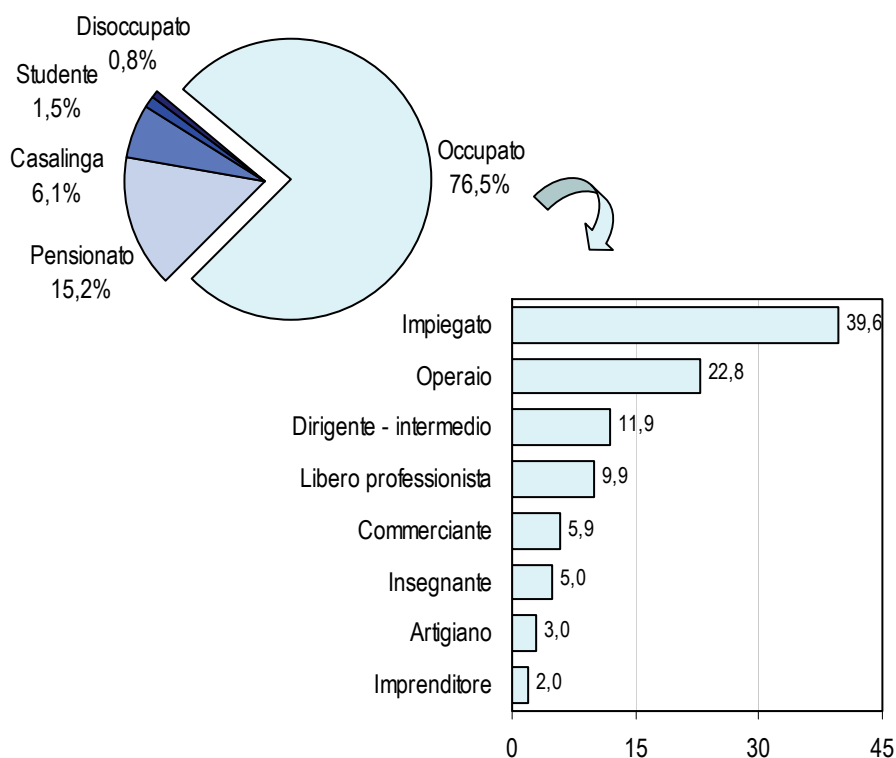
Le nuove famiglie presenti a Venezia sono per la maggior parte famiglie con minori (44%), mentre un nucleo su 3 non ha minori a carico. Significativa la quota di chi vive solo, che raggiunge il 23,5% (graf. 6.2).

La dimensione media delle famiglie intervistate è di 2,4 persone.

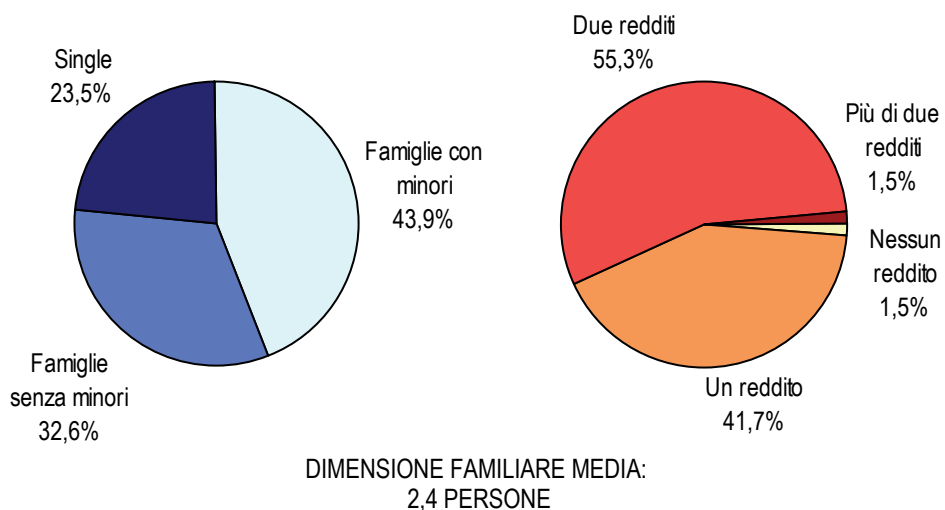
Fra stipendi e pensioni, **più della metà degli intervistati (55%) può contare su due redditi**, mentre il 42% è monoreddito (graf. 6.2). Pochi coloro che non hanno entrate (1,5%) o che hanno a disposizione più di due redditi (1,5%).

Infine, tra gli immigrati una quota rilevante di intervistati si è trasferito senza il nucleo familiare originale (graf. 6.3) per andare a vivere da solo, sposarsi o convivere (28%).

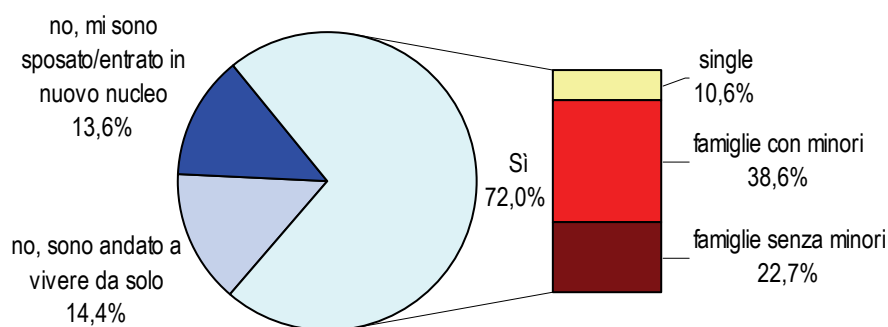
**Graf. 6.1: Immigrati - Distribuzione percentuale degli intervistati per condizione occupazionale e attività svolta**



**Graf. 6.2: Immigrati - Tipologia familiare degli intervistati e distribuzione percentuale dei redditi familiari**



**Graf. 6.3: Immigrati - Si è trasferito con tutto il nucleo familiare?**



Nota: I dati del grafico a torta sono riferiti alla situazione al momento del trasferimento, quelli del grafico a barre riguardano la situazione al momento dell'intervista.

## 6.2 Emigrati

Tra i 271 intervistati che sono usciti dal comune di Venezia la distribuzione percentuale per sesso ed età presenta alcune significative distinzioni rispetto agli immigrati.

**Tab. 6.2: Emigrati - Distribuzione percentuale degli intervistati per classe di età e sesso**

	Uomini	Donne	Totale
<b>fino 35 anni</b>	4,4	12,6	17,0
<b>36-45</b>	14,8	14,1	28,9
<b>46-60</b>	15,2	14,8	30,0
<b>oltre 60</b>	12,2	11,9	24,1
<b>Totale</b>	<b>46,7</b>	<b>53,3</b>	<b>100</b>

Cala decisamente la presenza della classe più giovane (17% contro il 29,5% degli immigrati). La classe di età 36-45 è leggermente meno rappresentata (29% contro il 31%), mentre sono sensibilmente più presenti le classi 46-60 anni (30%) e oltre i 60 (24%).

I comuni in cui gli intervistati hanno scelto di collocare prevalentemente la loro residenza sono: Mogliano Veneto e Marcon (17%), Spinea (16%), Martellago (15%) e Mira (14%).

Tra quanti sono usciti da Venezia sono meno diffusi i titoli di studio medio-alti rispetto agli immigrati: il 42% possiede il diploma di scuola superiore e il 41% possiede al più la licenza di scuola media.

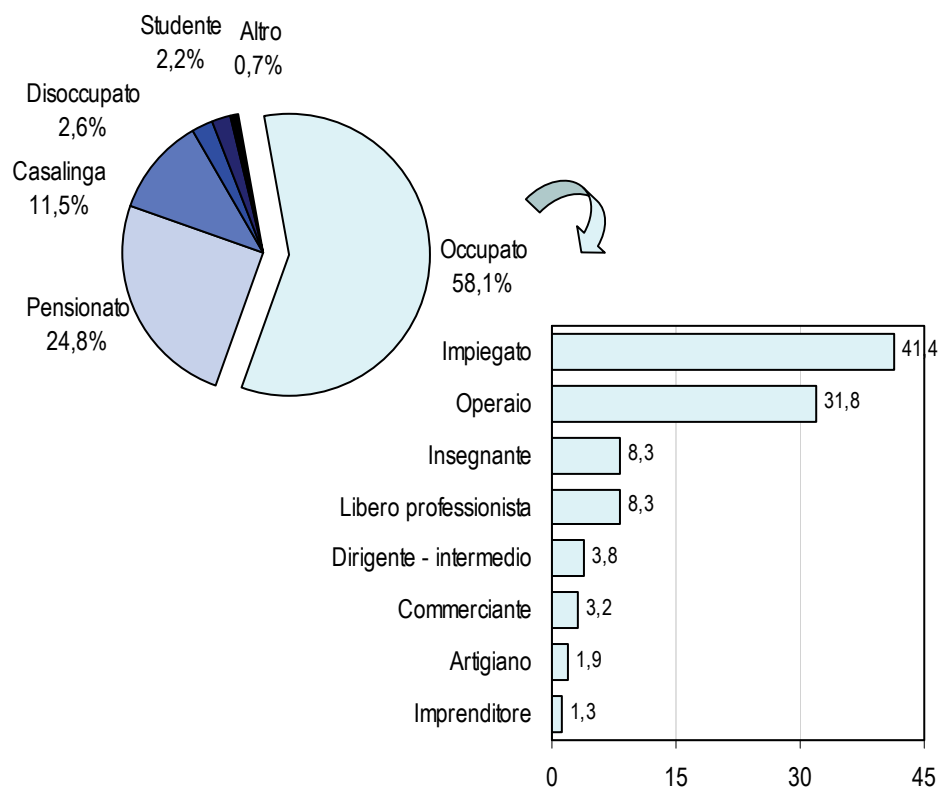
Anche nella distribuzione della composizione occupazionale ci sono sensibili differenze: solo il 58% si dichiara occupato, mentre un quarto è in pensione e l'11% casalinga. Fra gli occupati il 41% è un impiegato, il 32% operaio, l'8% libero professionista e un altro 8% insegnante. Pochi sono gli imprenditori, i commercianti, gli artigiani e i dirigenti o i quadri.

Sempre in considerazione della distribuzione anagrafica dei due sotto campioni intervistati, fra gli emigrati, diversamente da quanto accade fra immigrati, le famiglie si dividono quasi alla pari tra famiglie con minori a carico (41%) e senza (45%), mentre è limitata la quota di single (13% contro il 23% degli immigrati).

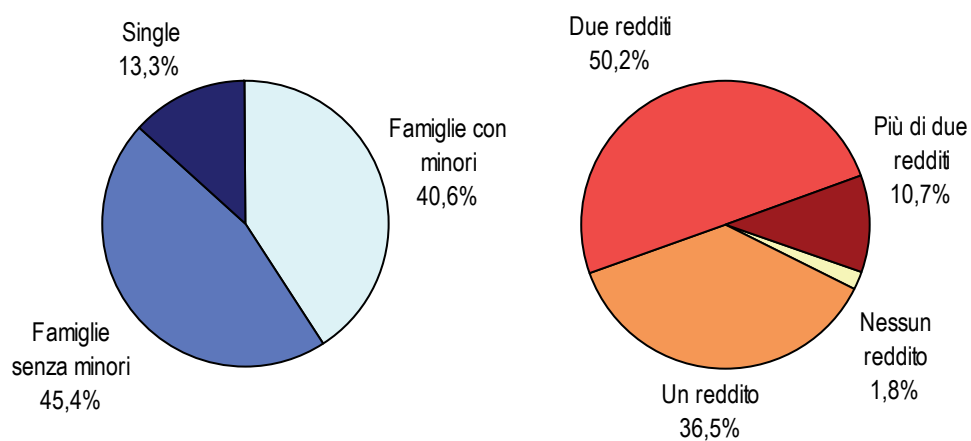
La dimensione familiare media sale da 2,4 persone a 2,8.

Senza grosse variazioni appare invece la disponibilità di redditi: tra gli emigrati oltre la metà vive con due redditi o più (stipendi o pensioni) e il 37% è monoreddito.

**Graf. 6.4: Emigrati - Distribuzione percentuale degli intervistati per condizione occupazionale e attività svolta**



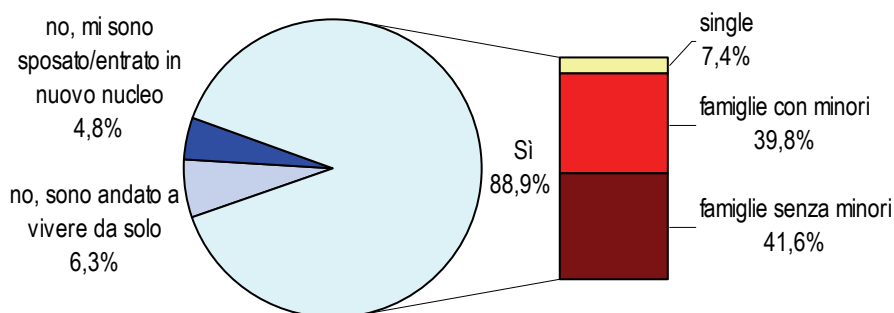
**Graf. 6.5: Emigrati - Tipologia familiare degli intervistati e distribuzione percentuale dei redditi familiari**



DIMENSIONE FAMILIARE MEDIA:  
2,8 PERSONE

Rispetto agli immigrati, tra gli intervistati usciti dal comune di Venezia è ridotta la quota delle persone che si sono trasferite senza il nucleo familiare originale (11%).

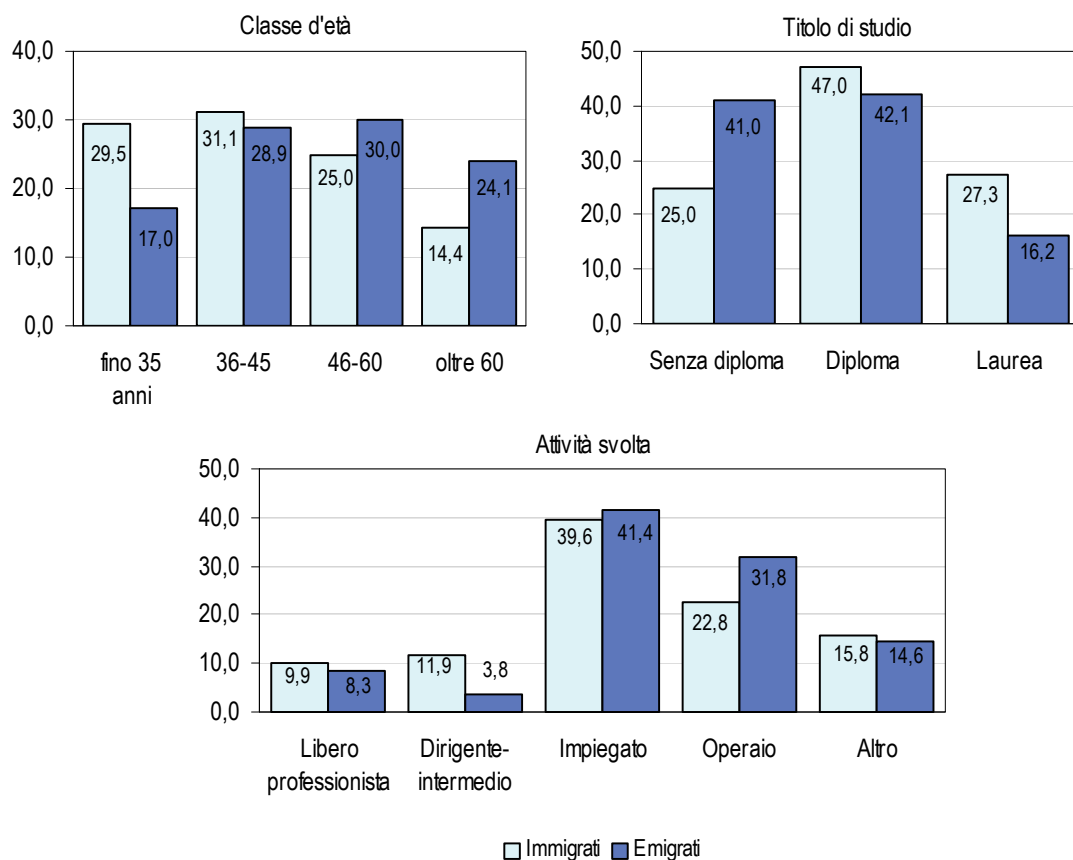
**Graf. 6.6: Emigrati - Si è trasferito con tutto il nucleo familiare?**



Nota: I dati del grafico a torta sono riferiti alla situazione al momento del trasferimento, quelli del grafico a barra riguardano la situazione al momento dell'intervista.

In altre parole, Venezia perde soprattutto famiglie e acquista coppie in formazione o persone sole: al capoluogo non manca il potere attrattivo verso i nuovi nuclei, quanto piuttosto la capacità di trattenerli quando le esigenze abitative (come si vedrà in seguito) spingono a cercare offerte diverse (mancanti o inaccessibili?).

**Graf. 6.7: Immigrati ed Emigrati - Caratteristiche socio demografiche degli intervistati**



## 7. LE RAGIONI DEL TRASFERIMENTO

Quali sono le ragioni che hanno spinto gli intervistati a cambiare casa<sup>19</sup>? È possibile individuare i fattori che hanno determinato in quale comune collocare la nuova residenza?

A queste due domande gli intervistati hanno risposto confermando alcuni dati noti, come i valori immobiliari troppo elevati in tutto il capoluogo e, al contempo, evidenziando alcuni elementi meno conosciuti (grafici 7.1, 7.2, 7.4, 7.5).

**Nell'insieme sorprende notare che i costi della casa non rappresentano la voce principale nelle ragioni che inducono a trovare un'altra soluzione abitativa né a definire il comune nel quale trasferirsi.**

Certamente le spese di quel che si lascia (ho cambiato casa perché avevo troppe spese) e i costi di quel che si trova (peso dei prezzi degli affitti e compravendite) hanno una maggiore rilevanza per chi esce dal comune di Venezia che per chi entra, ma non sono la voce dominante. Per il cambio di casa spicca la **necessità di avere una casa diversa**, sia se consideriamo solo il motivo prevalente che se sommiamo i tre motivi principali. Nella scelta successiva, che porta a **individuare** la nuova casa e quindi il **comune nel quale trasferirsi, è la qualità ambientale** (qualità dell'aria, spazi aperti, verde, ecc.) **la voce prevalente** con oltre 10 punti percentuali di distacco dai prezzi di acquisto o locazione.

**Per chi entra nel comune di Venezia**, la ragione principale che spinge a cambiare casa è la necessità di **avvicinarsi al luogo di lavoro o studio** confermata dalle risposte tese a spiegare le ragioni che hanno portato a scegliere il capoluogo come nuova residenza.

Osservando le ragioni "secondarie" che hanno determinato le scelte, notiamo che per gli emigrati hanno pesato le spese troppe elevate della casa che si lascia e la necessità di avvicinarsi ai familiari, ma anche il giudizio negativo sul contesto ambientale (qualità dell'aria, spazi aperti, verde, ecc.) e urbano (architettura, arredo urbano, ecc.). Fattori, questi ultimi, che emergono quando si deve scegliere la nuova residenza. Per gli immigrati, invece, dopo la necessità di avvicinarsi al luogo di lavoro o studio, emergono l'avvicinamento ai familiari, l'uscita dal nucleo originario e il bisogno di una casa diversa. Nella scelta del comune di Venezia si confermano i fattori legati alle relazioni (contesto e famiglia).

In sintesi, **sembra di poter dire che chi risiede nel comune di Venezia esprime, prima ancora del disagio economico indotto dal mercato immobiliare in continua crescita, il bisogno di una maggiore qualità complessiva dell'ambiente nel quale vive: domestico, urbano e ambientale. Domande per le quali non trova risposta all'interno del territorio comunale, almeno non a prezzi accessibili.**

Si evidenzia, dunque, come **il calo di residenti del capoluogo non sia solo un problema di mercato immobiliare fuori controllo (non solo nella parte insulare), ma anche una questione di qualità dello spazio pubblico largamente inteso:** dalla qualità dell'aria alla disponibilità di spazi verdi, dalla disponibilità di piazze e strade attrezzate e vivibili alla qualità dell'architettura. Con i dovuti distinguo fra aree: per la città antica si può parlare di scarsità di servizi, per la terraferma di qualità urbana e ambientale.

**I punti forti del capoluogo sono ancora collegati ai valori tipici dei centri urbani: il lavoro, lo studio, le relazioni.** Anche sotto questo aspetto la generale spinta a delocalizzare molte attività economiche, di servizi (per esempio il commercio) e universitarie, non sembra andare nella direzione di enfatizzare i vantaggi offerti dalla città, ma di diffonderli. Se il mercato immobiliare, nelle condizioni date, è difficile da controllare sotto le spinte finanziarie nazionali e internazionali in atto, le altre politiche pubbliche non sembrano essere orientate con sufficiente decisione a compensare i costi della casa valorizzando quel che la città ha ereditato dalla sua storia più o meno recente: un polo universitario e culturale di livello internazionale, un sito industriale di rilievo europeo, un nodo logistico complesso (ferrovia, porto e aeroporto), un contesto ambientale di pregio al quale la gran parte del territorio è tornata timidamente a guardare solo di recente con il Parco di San Giuliano e il Bosco di Mestre.

### 7.1 Si cambia casa perché

Per capire quali sono state le ragioni che hanno determinato la necessità di cambiare casa, abbiamo chiesto agli intervistati di indicare i primi tre motivi che hanno orientato la loro personale scelta tra sedici possibili alternative.

---

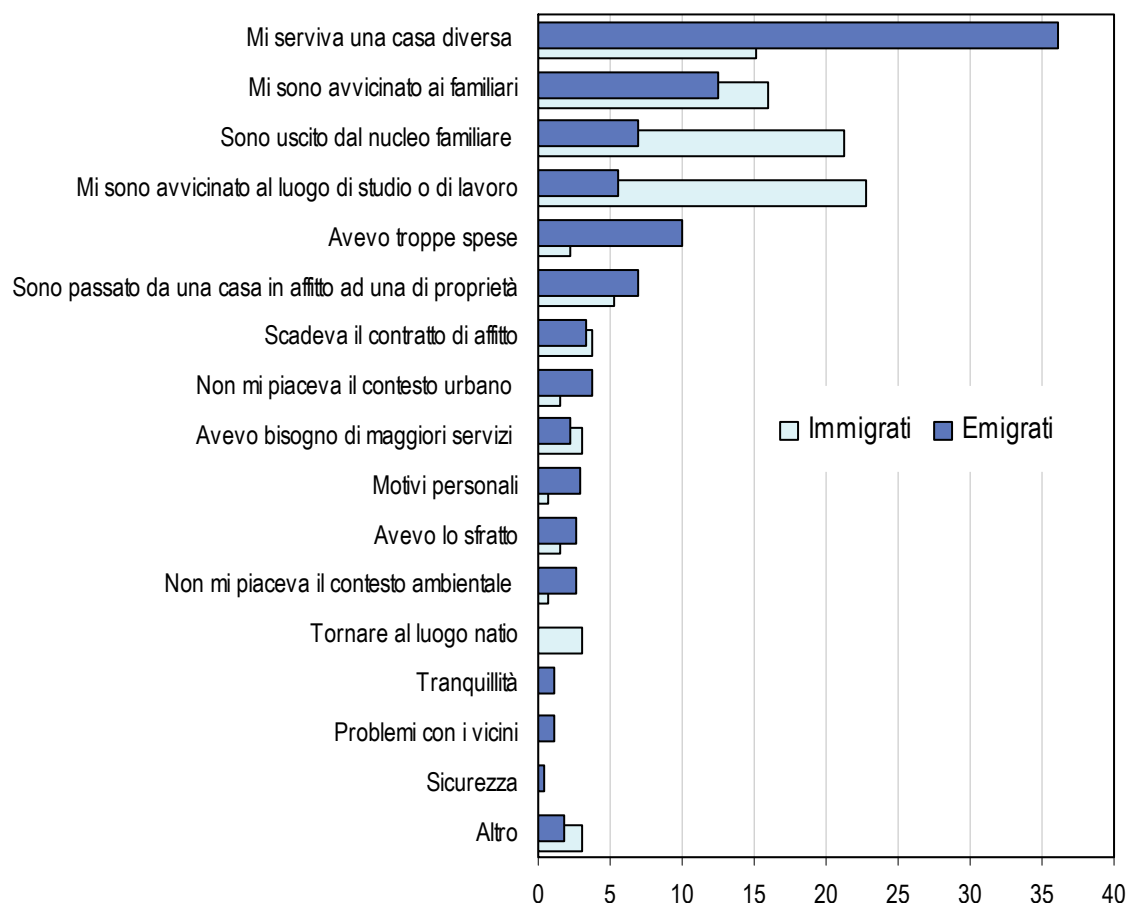
<sup>19</sup> Si ricorda che tutto lo studio si basa sull'analisi di caratteristiche e motivazioni di chi ha effettivamente modificato residenza. Esistono altri recenti studi che stimano anche le propensioni al cambiamento. Tra questi la ricerca ANCE-CRESME, *La domanda abitativa nel Veneto 2006-2015*, Giugno 2006.

Analizzando, sul totale del campione, solamente **il motivo principale** per cui è stato deciso di cambiare casa **fra quanti non risiedevano a Venezia emerge chiaramente l'avvicinamento al luogo di studio o di lavoro** (è stato indicato dal 23% degli immigrati), seguito dall'uscita dal nucleo familiare (21%) e dall'avvicinamento ai familiari (16%). Al quarto troviamo invece l'esigenza di avere una casa diversa (15%): ad alcuni serviva una casa più grande o con il giardino, ad altri una più piccola. Limitata la quota di quanti hanno cambiato abitazione per altri motivi.

D'altra parte, **quanti risiedevano a Venezia avevano la necessità primaria di trovare una casa con caratteristiche diverse (36%)**: andando a vedere cosa significa "diversa" e considerando il totale delle tre risposte (grafico 7.3) fra i 135 intervistati che hanno indicato questa motivazione il 43% voleva una casa più grande, il 24,5% desiderava il giardino, il 9% una casa più piccola e l'8% una casa singola o bi-familiare. La seconda e la terza motivazione seguono a grande distanza: il 12,5% si è avvicinato ai familiari e il **10% non riusciva più a sostenere le spese (6,5% in terraferma e 20% in città antica)**.

In sintesi, se per gli immigrati le motivazioni principali che li hanno spinti ad uscire dai comuni di residenza sono più variegate (anche se sono sintetizzabili nella comodità del luogo di lavoro e studio e dei familiari), per coloro che escono da Venezia ha prevalso nettamente **un'esigenza abitativa con diversa qualità per la quale non hanno trovato risposta all'interno del territorio comunale**.

**Graf. 7.1: Per quale motivo ha deciso di cambiare abitazione? (Motivo prevalente)**

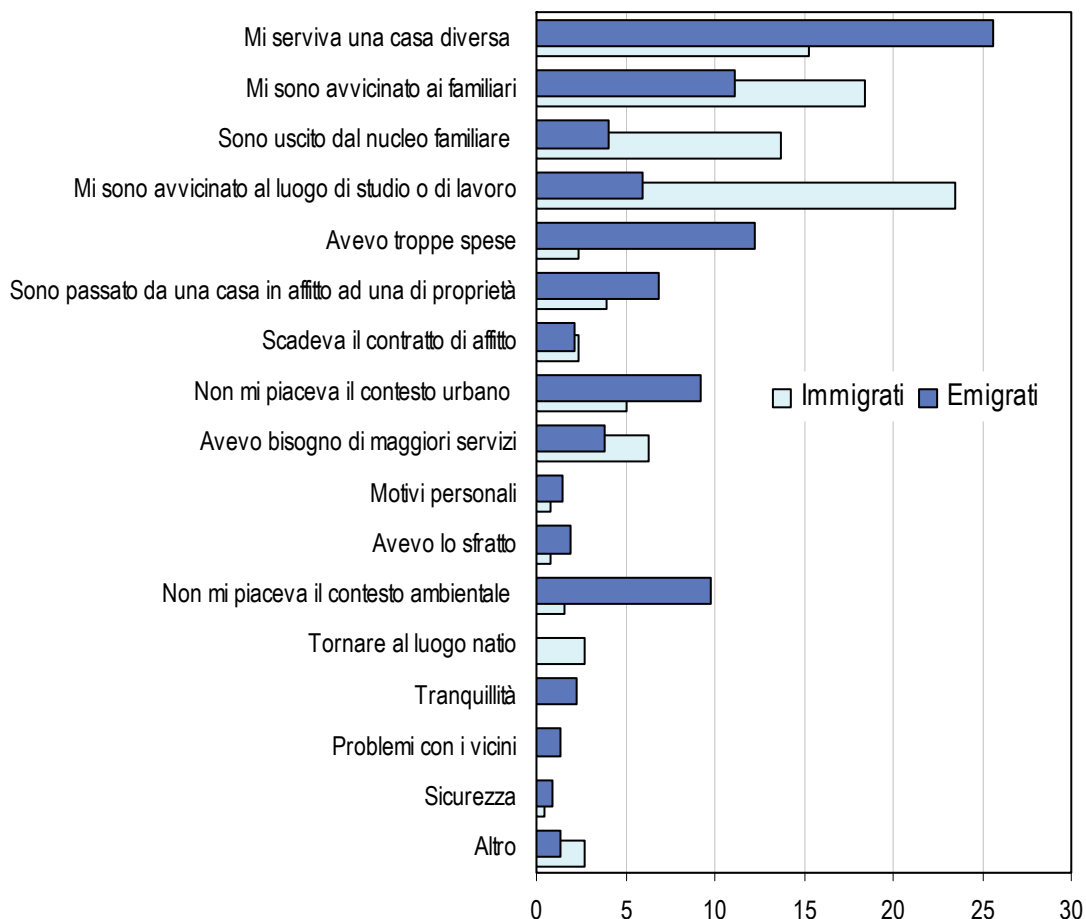


**Considerando ora la somma delle tre risposte fornite, l'analisi delle priorità di quanti sono entrati a Venezia non cambia molto.** Nelle prime quattro posizioni troviamo ancora, nell'ordine: l'avvicinamento al luogo di studio o di lavoro (citata da 23,5% degli immigrati intervistati), l'avvicinamento ai familiari (18%), l'esigenza di una casa diversa (15%) e l'uscita dal nucleo familiare (14%). Aumenta tuttavia, rispetto all'analisi del solo motivo prevalente, la quota di quanti avevano bisogno di maggiori servizi (di trasporto, commerciali, sanitari, per anziani, scolastici, sportivi, culturali) che i comuni limitrofi non riuscivano a fornire e di quanti non erano contenti del contesto urbano in cui vivevano.

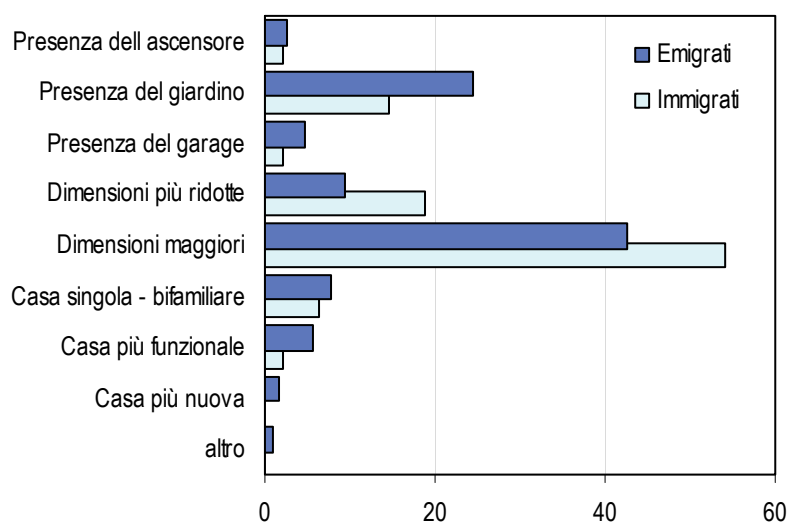
**Cambiano invece maggiormente le motivazioni degli emigrati:** nel complesso perdono d'importanza le esigenze abitative (in parte compensato dall'aumento della voce "spese") e familiari (avvicinamento e uscita dal nucleo), mentre la distribuzione delle risposte si articola; in particolare aumenta il peso delle persone alle quali non piaceva il contesto urbano e ambientale presenti nel capoluogo.

Con le dovute cautele di ordine statistico (la rappresentatività per microzona non è garantita) sembra utile evidenziare un comportamento differenziale tra le due aree del capoluogo: chi lascia la città lagunare sottolinea maggiormente la difficoltà di ordine economico e la carenza di servizi; chi lascia la terraferma non è soddisfatto del contesto urbano e ambientale.

**Graf. 7.2: Per quale motivo ha deciso di cambiare abitazione? (Somma delle tre motivazioni)**



**Graf. 7.3: In che cosa cercava una casa diversa?**



## 7.2 Si cambia comune perché

Dopo aver chiesto agli intervistati perché hanno deciso di trasferirsi, è interessante capire quali sono stati i fattori che li hanno spinti a scegliere un determinato comune di residenza<sup>20</sup>.

Per quanti sono entrati nel capoluogo, come abbiamo visto, la città attrae soprattutto perché permette di avvicinarsi al luogo di lavoro e studio o ai familiari (rispettivamente per il 59% e per il 52% degli intervistati questi sono stati fattori molto o abbastanza importanti) e perché è in grado di offrire un particolare contesto relazionale (51,5%). Anche i servizi in generale e il trasporto pubblico giocano un ruolo rilevante.

Analizzando i fattori percepiti nella loro valenza positiva, le risposte degli **immigrati** si possono dividere in quattro gruppi in base al peso delle risposte fornite dagli intervistati:

- il primo comprende tutto ciò che è legato ai **fattori relazionali** (avvicinamento a lavoro e studio, famiglia e contesto relazionale): tra il 51% e il 59% degli intervistati li ha ritenuti importanti (molto o abbastanza);
- il secondo comprende i servizi pubblici alla persona: il 44% li ritiene importanti per determinare il trasferimento;
- il terzo si riferisce alla qualità del contesto urbano e ambientale, comprendendo il sistema viario: ritenuto importante tra il 30% e il 40% degli intervistati;
- l'ultimo, molto staccato, riguarda i prezzi di affitti e compravendite (24% delle risposte).

D'altra parte, analizzando i fattori percepiti come negativi, **il prezzo degli affitti e delle compravendite (20,5%), la qualità ambientale (14%) e il sistema viario (11%) rappresentano i maggiori elementi di preoccupazione.**

Nella scelta del comune di residenza, per gli **emigrati** hanno pesato soprattutto la qualità ambientale (67,5%), i prezzi degli affitti e delle compravendite (57%) e la qualità urbana (52%). Parallelamente, **gli elementi di preoccupazione sono rappresentati dall'allontanamento dal luogo di lavoro e dai familiari (13% e 11%) e le carenze del trasporto pubblico (11%).**

Per gli intervistati usciti dal comune di Venezia l'ordine dei fattori positivi e il loro peso cambia notevolmente rispetto a quello degli immigrati e i gruppi di risposte, costruiti secondo la classifica di importanza, diventano tre con minore omogeneità interna:

- il primo raccoglie tra il 52% e il 67,5% di risposte positive attinenti alla qualità (ambientale e urbana) e all'accessibilità al bene primario costituito dalla casa (cioè i prezzi);
- il secondo gruppo è molto staccato dal primo (37% - 40%) e comprende i servizi, l'avvicinamento ai familiari e il sistema viario;
- in terzo gruppo è anch'esso molto staccato dal secondo (23% - 27%) e comprende voci non omogenee.

Paragonando l'ordine dei fattori per chi entra e chi esce da Venezia, è interessante notare che (grafici 7.4 - 7.5):

- alcune voci mantengono le stesse posizioni sia per gli immigrati che per gli emigrati (servizi e sistema viario al V e VI posto);
- **il contesto relazionale e i prezzi di affitti/compravendite si invertono;**
- la qualità urbana e il contesto relazionale non sono messi in rapporto diretto tra loro né dagli emigrati, né dagli immigrati.

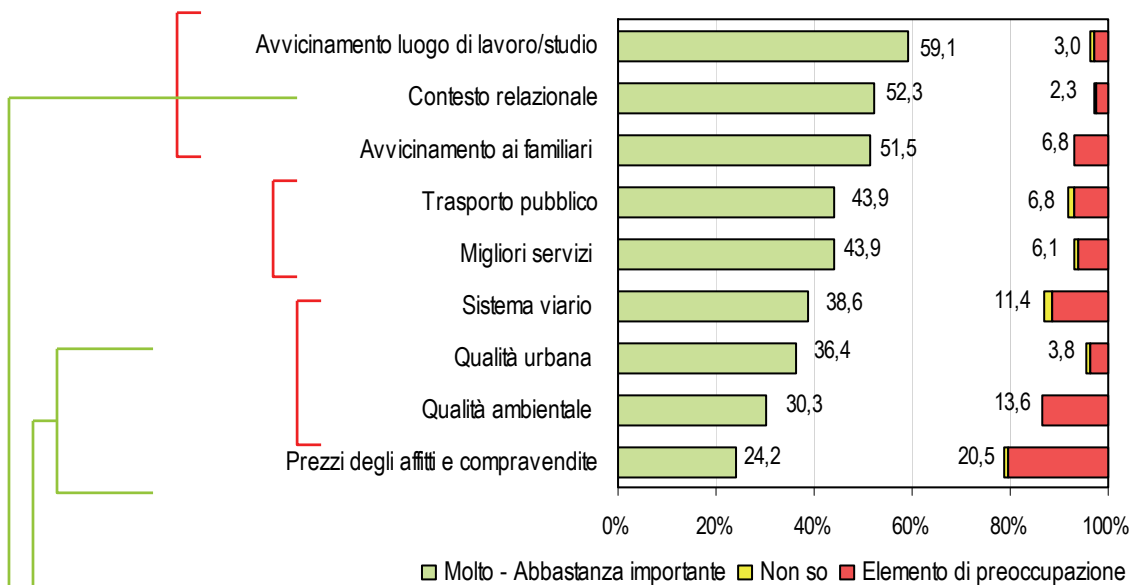
Infine, in entrambi i casi (emigrati e immigrati), ci sono voci che hanno significato sia in positivo che in negativo (qualità ambientale, sistema viario, trasporto pubblico, prezzi, avvicinamenti) e altre che contano solo in positivo (qualità urbana, servizi, contesto relazionale).

Sembra che, in generale, ciò che è percepito come svantaggio per chi entra a Venezia sia percepito come vantaggio per chi si trasferisce nei comuni limitrofi e viceversa.

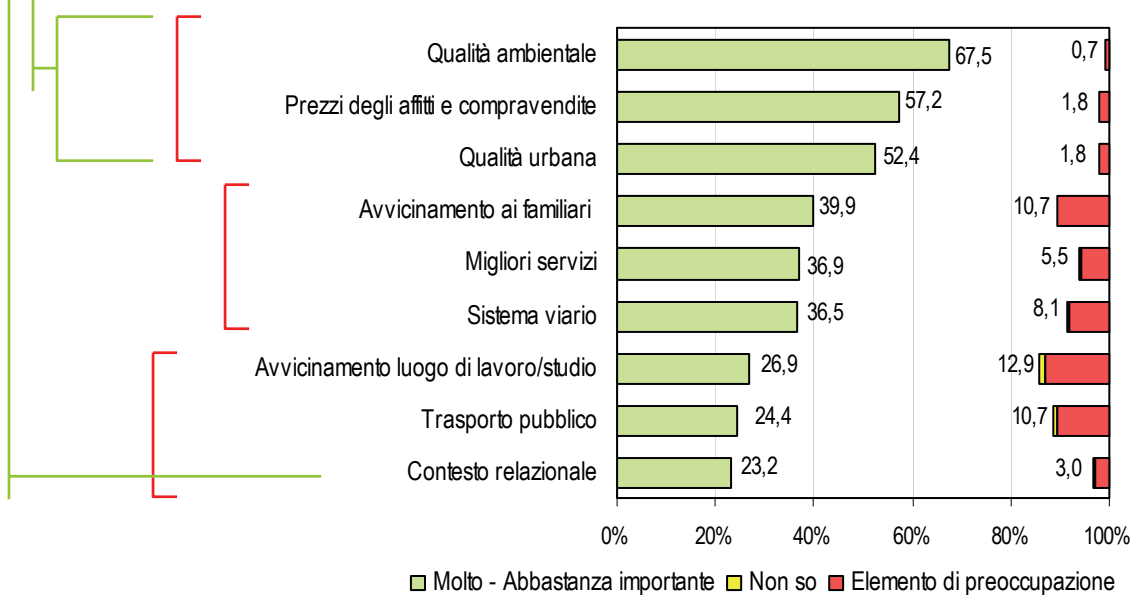
---

<sup>20</sup> In questo caso gli intervistati hanno dovuto attribuire per ognuna delle nove ragioni elencate uno dei 5 valori proposti: da *Molto*, *Abbastanza*, *Poco*, *Per nulla importante*, a *Al contrario, un elemento di preoccupazione*.

**Graf. 7.4: Immigrati. Quanto hanno pesato i seguenti fattori nella scelta di trasferirsi proprio a Venezia?**



**Graf. 7.5: Emigrati. Quanto hanno pesato i seguenti fattori nella scelta di trasferirsi proprio ...?**



## 8. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLE ABITAZIONI

Scendendo ora ad analizzare le caratteristiche specifiche delle abitazioni che il campione di indagine ha lasciato e occupato nel cambio di residenza, si cerca di capire la tipologia di edifici in cui è inserita l'abitazione, l'epoca di costruzione, il titolo d'uso (proprietà/locazione), la dimensione dell'alloggio e il grado di soddisfazione complessivo rispetto al cambio effettuato.

Per quanto riguarda la tipologia degli edifici, **chi entra nel comune di Venezia accetta di occupare un alloggio meno indipendente dai propri vicini**: il 40% degli immigrati intervistati è andato ad abitare in un edificio più grande per numero di alloggi contenuti, mentre, con una perfetta specularità, il 40% degli emigrati vive oggi in un edificio più piccolo.

Osservando le tipologie degli edifici nel capoluogo e nei comuni di corona all'interno della provincia di Venezia il dato non sorprende. Nel 2001 il capoluogo si stacca nettamente dai comuni di corona e dalla media provinciale per numero di abitazioni mono e bifamiliari: solo il 9% delle abitazioni è monofamiliare, contro il 21% della media dei comuni di corona e il 20% di quella provinciale; l'11,5% è bifamiliare contro il 20% della corona e il 18% della provincia. Parallelamente, nel comune di Venezia il 54% delle abitazioni è in condomini di piccole dimensioni (da 3 a 15 abitazioni), contro il 38% dei comuni di corona e il 40,5% della provincia, mentre il 25% è in condomini superiori ai 15 appartamenti contro il 22% della corona e il 22% della provincia<sup>21</sup>.

Proseguendo il paragone con altri capoluoghi italiani già citati in questa indagine (cfr. paragrafo 1.3), è interessante notare come sia Firenze che Bologna abbiano una struttura edilizia più "urbana" con una quota di abitazioni in condomini di piccole dimensioni simile a quella veneziana (53% a Firenze e 41% a Bologna) ma una presenza di condomini di grandi dimensioni decisamente superiore (rispettivamente il 36% e il 55%) e una quota di edifici mono e bifamiliari che si arresta all'11% a Firenze e al 4% a Bologna contro il 21% di Venezia.

La densità edilizia (abitazioni per km<sup>2</sup>) di queste due città è avvicinata da Venezia solo nella sua parte insulare. Nel suo insieme Venezia, escludendo la superficie acquee, ha 809 abitazioni per km<sup>2</sup> contro le 1.382 di Bologna e le 1.666 di Firenze. Nella città lagunare le abitazioni/km<sup>2</sup> salgono a 1.882.

Oltre alla tipologia residenziale, per capire meglio le scelte compiute da chi entra ed esce dal capoluogo, è interessante vedere la manutenzione dell'intero patrimonio.

Scopriamo così che, sempre in base ai dati del Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni 2001, il comune di Venezia si attesta agli ultimi posti della provincia per stato di conservazione degli edifici ad uso abitativo occupati da residenti. Contro una media provinciale dell'83% di edifici in ottimo o buono stato di conservazione<sup>22</sup>, il dato sul capoluogo è pari a 78,5%. Questa performance, già preoccupante, si aggrava se paragonata con quella dei comuni di corona all'interno della provincia che si affermano tutti al di sopra delle medie provinciali arrivando, nel caso di Spinea, Marcon e Martellago, ad avere oltre il 90% degli edifici occupati da residenti in ottime o buone condizioni.

Se poi scendiamo ad analizzare il comune dividendo città d'acqua e di terraferma e riprendendo i dati sulla struttura abitativa per epoca di costruzione (cfr capitolo 2<sup>23</sup>) osserviamo che nella città insulare il 30% del patrimonio residenziale occupato da residenti è in mediocri o pessime condizioni; il grosso di queste riguarda l'edilizia storica costruita prima del 1945 (88%). È questo un dato che deve certamente destare preoccupazione ma che va letto e interpretato alla luce della particolare situazione della città antica sulle cui condizioni strutturali è difficile poter dare un giudizio sommario (crepe, intonaci scostati o portoni storti fanno di un palazzo veneziano un edificio in precarie condizioni?).

<sup>21</sup> Solo le località balneari hanno una struttura simile a quella veneziana: a Jesolo il 42% delle abitazioni è in condomini di piccole dimensioni e il 39% in condomini di grandi dimensioni (più di 16 alloggi), mentre a Caorle quest'ultima cifra sale al 50% e a San Michele al Tagliamento (Bibione) al 55%.

<sup>22</sup> Dalle "Disposizioni per gli organi periferici e istruzioni per il rilevatore", del 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni Istat 2001, si deduce che lo stato di conservazione dell'edificio non fa riferimento a parametri strettamente tecnici ma ad opinioni di massima del rilevatore che effettua la sua valutazione in riferimento a: intonaco, infissi, danni strutturali, tetto. In particolare ogni edificio è considerato in stato di conservazione:

- Ottimo: intonaco in buono stato; infissi in buono stato; danni strutturali assenti; tetto non danneggiato;
- Buono: intonaco deteriorato; infissi in buono stato; danni strutturali assenti; tetto non danneggiato;
- Mediocre: intonaco deteriorato; infissi deteriorati; danni strutturali presenti; tetto non danneggiato;
- Pessimo: intonaco deteriorato; infissi deteriorati; danni strutturali presenti; tetto danneggiato.

<sup>23</sup> Nel capitolo 2 si evidenzia che il capoluogo si è sviluppato nei decenni antecedenti a quelli di molti comuni della corona che hanno un patrimonio abitativo ancora "giovane".

Più preoccupante appare, a nostro avviso, il dato della terraferma. Costruita quasi totalmente nel dopoguerra (91%), questa parte del territorio deve affrontare il problema dell'invecchiamento di tutta quella quota di patrimonio che oggi ha superato o sta per superare i 40 anni di vita ed è stata in molti casi edificata con tecniche e materiali rispondenti all'emergenza abitativa dell'epoca, oggi considerati largamente inadeguati per qualità, tipologia, isolamento acustico e termico e altri comfort o prestazioni ambientali.

In particolare, le abitazioni costruite tra il 1946 e il 1971 costituiscono il 65% dell'intero patrimonio residenziale in terraferma e di queste, al 2001, il 19% (corrispondente a 8.782 abitazioni occupate da residenti) risulta in mediocre o pessimo stato di conservazione. Significa che una quota non trascurabile di popolazione vive in condizioni abitative inadeguate e che l'offerta di alloggi di qualità è largamente insufficiente. Complessivamente, in terraferma 27.847 persone (il 16% del totale) vivono in abitazioni classificate in mediocri o pessime condizioni (17%), nella città lagunare 26.701 (il 28,5%) dove le abitazioni in cattivo stato rappresentano il 30%.

Non sorprendono perciò i dati che emergono dall'indagine secondo i quali il **66% delle persone intervistate uscite dal comune di Venezia è andato ad occupare un alloggio più nuovo di quello che ha lasciato e il 50% degli immigrati ne abbia occupato uno più vecchio**. Nello stesso modo, solo il 26% degli immigrati occupa una casa costruita dopo il 1980, mentre tra gli emigrati questa quota sale al 61%.

Per completare i dati generali tratti dall'ultimo Censimento, che possono aiutare a leggere meglio i risultati dell'indagine, è interessante analizzare le differenze sulla distribuzione dei titoli di godimento tra capoluogo e comuni di corona.

Come abbiamo già visto, Venezia si distingue nel panorama nazionale per la quantità di patrimonio residenziale pubblico che può vantare<sup>24</sup>. Scendendo sul piano locale, questa distinzione persiste e si accentua: sul totale delle abitazioni occupate da residenti, il 25% è in locazione (29% in città antica e isole, 22,5% in terraferma) e, di queste, il 39% è di proprietà pubblica (senza grosse differenze fra microzone). Nella corona si avvicinano a questo dato solo Spinea e Quarto d'Altino le cui percentuali in locazione restano comunque inferiori al 16%. In media i comuni di corona hanno il 13% di abitazioni in locazione di cui il 26% è di proprietà pubblica.

Analizzando, infine, la domanda espressa da chi cambia casa entrando o uscendo dal capoluogo, emergono alcune interessanti considerazioni.

Chi esce dal comune di Venezia cerca una casa più grande, più nuova e in proprietà. Chi entra è mediamente disposto ad alcuni "sacrifici": accetta una casa più vecchia, meno indipendente, più piccola e alcuni rinunciano persino ad essere proprietari (in realtà, in quest'ultimo caso, soprattutto giovani coppie o single che escono dal nucleo familiare originario).

Questo divario sulla qualità della casa emerge anche quando si chiede di fare un bilancio complessivo tra vecchia e nuova abitazione: l'80% degli intervistati usciti dal capoluogo giudica la nuova casa migliore della precedente, opinione condivisa solo dal 63% degli immigrati. Come vedremo più avanti (cfr. capitolo 9), questo scarto si assorbe allargando il bilancio al contesto in cui l'abitazione è inserita (servizi, capitale relazionale, ambiente, ecc): **per chi entra a Venezia la casa "peggiore" è compensata dai vantaggi offerti dalla città**.

Nell'insieme sembra di poter dire che dall'indagine emerge una chiara domanda di politiche residenziali, che riqualifichino l'offerta, mantengano una diversificazione nelle tipologie (non solo case piccole per single) e di politiche urbane che valorizzino l'ambiente urbano sia nella sua componente fisica (spazio pubblico e qualità ambientale) che nei servizi alla persona. Si potrebbe così puntare non solo a mantenere nei confini comunali buona parte della popolazione attualmente in uscita (prevalentemente famiglie), ma anche ad attrarre maggiormente la domanda potenziale.

### **8.1 La casa di chi entra**

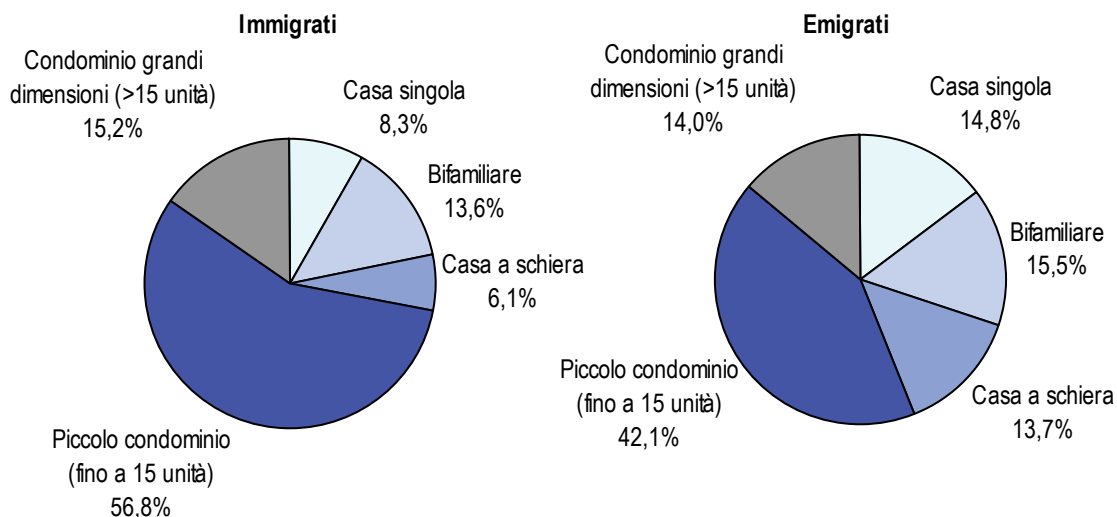
Le persone intervistate che negli ultimi anni sono entrate nel comune di Venezia risiedono soprattutto in condomini di piccole dimensioni con meno di 15 appartamenti (57%) e in misura minore in grandi condomini (15%) o in case bifamiliari (14%). Hanno occupato poche case isolate (8%) e case a schiera (6%). Nel 40% dei casi si tratta di una perdita di indipendenza se confrontata con la tipologia

---

<sup>24</sup> Tra le caratteristiche del patrimonio pubblico è interessante notare qui come dai dati forniti dall'Osservatorio Casa (XI Rapporto Annuale, giugno 2007) risulta esserci un utilizzo non completamente razionale degli alloggi: ben un terzo di questi è occupato da una sola persona e un altro terzo da due a fronte di una dimensione degli alloggi piuttosto grande (oltre il 50% è tra i 60 e 95 m<sup>2</sup>). Inoltre, la popolazione che vive in queste case è costituita in prevalenza da anziani: vivono di pensione il 42% degli inquilini delle case comunali e il 60% di quelli ATER. Sembra perciò necessario, come più volte sottolineato dall'Osservatorio Casa, trovare una maggiore corrispondenza tra tipologie residenziali e famiglie.

dell'abitazione precedente: quasi un terzo del campione (31%) è passato da una casa singola, bifamiliare o a schiera ad un appartamento, il 4% da una casa singola ad una bifamiliare o a schiera e il 5% da un piccolo ad un grande condominio. A questo proposito va ricordato che in molti casi i trasferimenti hanno coinciso con un distacco dal nucleo familiare (28% del totale): a un **“peggioramento” dell'unità abitativa si accompagna quindi spesso una scelta di indipendenza personale.**

**Graf. 8.1: Attualmente abita**



In linea con quanto detto relativamente alla vetustà del patrimonio edilizio, chi entra a Venezia, generalmente, passa a una casa più vecchia: prima di trasferirsi gli immigrati vivevano per lo più in abitazioni costruite attorno agli anni Ottanta e Novanta (42%), mentre attualmente abitano in case costruite fra gli anni Cinquanta e gli anni Settanta (44%) e in case ancora più vecchie (28%). Complessivamente, solo il 17% si è trasferito in una casa più nuova e il 26,5% ha mantenuto un medesimo standard.

Naturalmente tra città insulare e terraferma le differenze sono sensibili sia per chi esce dal comune che per chi entra. In particolare, tra chi entra in città antica, l'88,5% viene ad occupare una casa costruita prima del 1950 (corrispondente nel 73% dei casi ad una casa più vecchia della precedente), mentre il 52% di chi arriva in terraferma occupa una casa costruita tra gli anni Cinquanta e gli anni Settanta (più vecchia nel 44% dei casi). Chi esce dalla città lagunare va ad abitare in case più nuove nell'82% dei casi contro il 60% di chi lascia la terraferma.

Confermando il dato complessivo sulla proprietà immobiliare (cfr capitolo 2), nell'insieme il 73% degli intervistati immigrati possiede l'abitazione in cui vive e il 21% è in affitto.

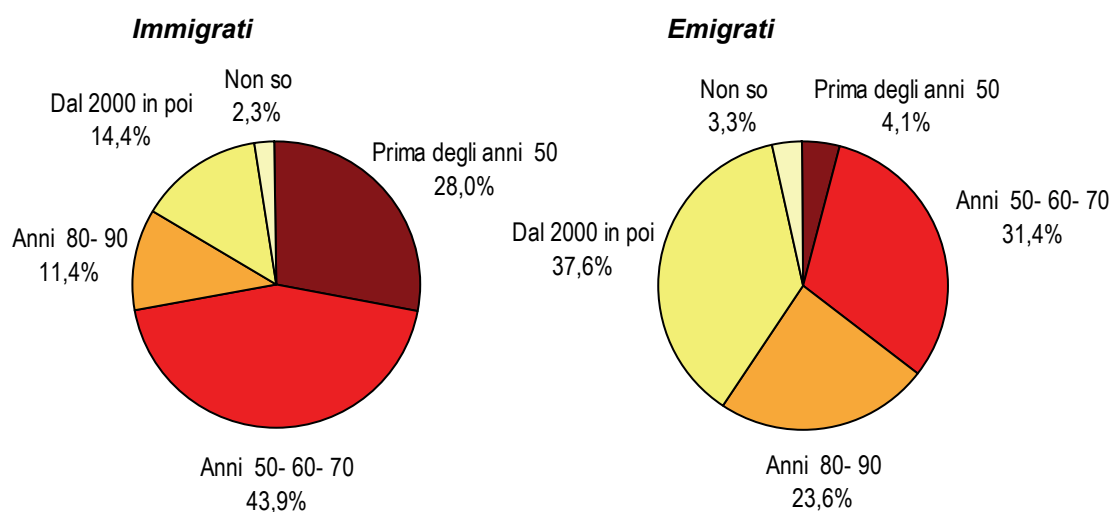
Più della metà degli intervistati (56%) è proprietario dell'alloggio e lo era anche prima del trasferimento, così come il 9% è rimasto in affitto sia prima che dopo. **Il 17% è passato dall'affitto alla casa di proprietà e viceversa l'11% dalla proprietà all'affitto**<sup>25</sup>. Fra questi, molti si sono trasferiti senza il nucleo familiare.

Escludendo cucina, bagni, corridoi e sgabuzzini, il 68% degli immigrati risiede in una casa con 3-4 stanze, e il 22% in abitazioni più piccole con 1-2 stanze. Solo pochi (8%) hanno a disposizione 5-6 vani. Nel 39% dei casi il trasferimento ha probabilmente comportato una contrazione degli spazi abitativi, mentre per il 30% li ha ampliati aggiungendo vani.

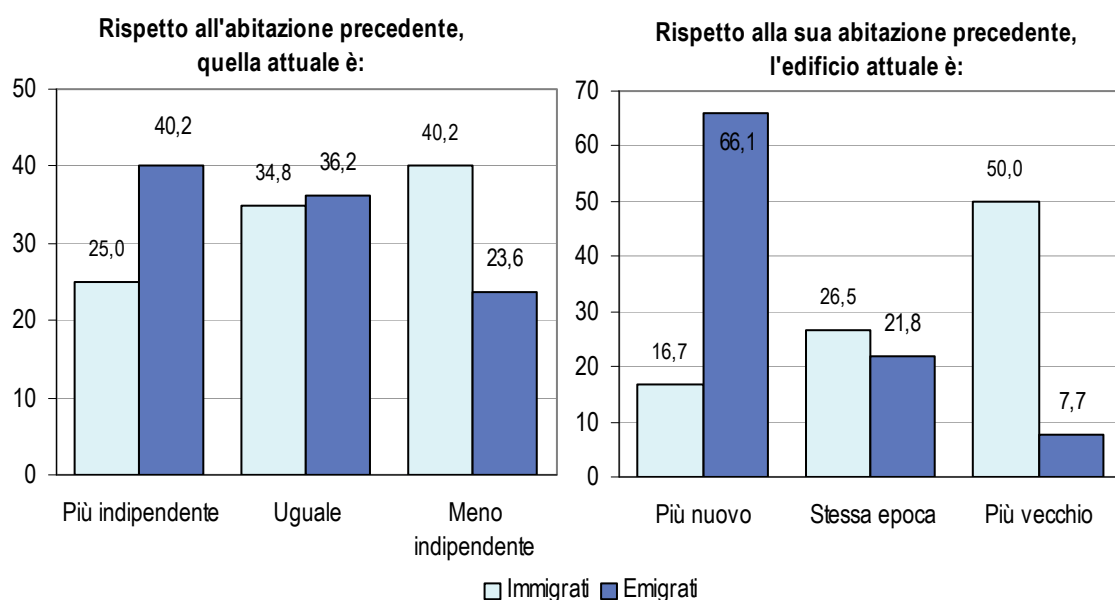
**Nonostante una buona parte di intervistati si sia trasferito in un'abitazione meno indipendente, più vecchia e più piccola, il 63% è soddisfatto della nuova casa e la giudica migliore di quella che ha lasciato.**

<sup>25</sup> Il rimanente 7% era oppure è attualmente in altra condizione abitativa (comodato, usufrutto, ospite...).

**Graf. 8.2: Quando è stato costruito l'edificio dove abita attualmente?**



**Graf. 8.3: Confronti fra abitazione attuale e abitazione precedente**



\* Il concetto di **indipendenza** è legato al minor numero di abitazioni presenti nell'edificio. Nel secondo grafico è stata omessa la quota di non risposte (7% per gli immigrati, 4% per gli emigrati).

## 8.2 La casa di chi esce

Anche per il campione che è uscito dal comune di Venezia la tipologia abitativa più diffusa è l'appartamento in un piccolo condominio (42%). A seguire troviamo la casa bifamiliare e la casa singola (entrambe 15%), la casa a schiera e l'appartamento in un grande condominio (entrambe 14%). Confermando i dati sulle tipologie edilizie prevalenti nei comuni di corona, nel trasferimento **il 40% degli intervistati ha acquisito indipendenza** (in particolare il 35% è passato da un appartamento ad una casa singola, bifamiliare o a schiera) e solo un quarto ne ha persa.

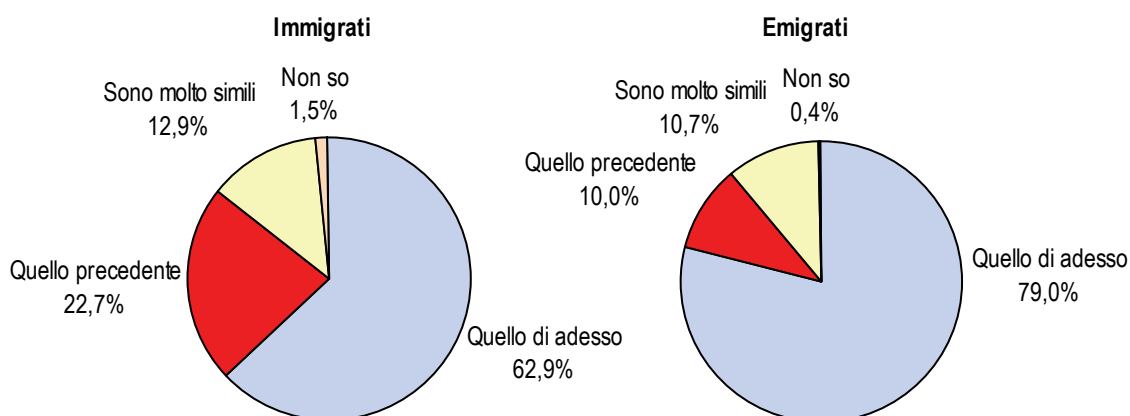
Per quanto riguarda l'epoca di costruzione, appare evidente che chi esce da Venezia cerca (e trova) alloggi in edifici di recente edificazione. Prima del trasferimento solo l'1,5% degli emigrati viveva in una casa nuova costruita dal 2000 in poi; dopo, questa quota sale al 38%. Parallelamente, la percentuale di quanti abitano in alloggi costruiti prima degli anni Cinquanta è scesa dal 23% al 4%. In generale **2 intervistati su 3 sono andati a vivere in una casa più nuova rispetto a quella che hanno lasciato.**

Quasi 9 intervistati su 10 (86%) sono proprietari della nuova abitazione. Escludendo quanti avevano una casa di proprietà anche prima del trasferimento (57%), **per molti il fatto di spostarsi in un comune diverso dal capoluogo ha dato la possibilità di acquistare casa**: il 25% è infatti passato dall'affitto alla proprietà (il 3% è passato dalla proprietà all'affitto, e il 10% era ed è rimasto in affitto).

La maggior parte delle nuove abitazioni occupate dagli intervistati sono composte da 3-4 stanze (69%, escludendo cucina, bagni, corridoi e sgabuzzini), mentre il 17% sono più grandi (da 5 a 9 vani). Limitata la quota di case con 1-2 stanze (13%). Quasi la metà degli intervistati si è trasferita in una casa di dimensioni maggiori: il 29% ha a disposizione una stanza in più, l'11% due e il 7% più di due.

**Nel complesso, il 79% del campione giudica la casa nuova migliore di quella vecchia (contro il 63% degli immigrati).**

**Graf. 8.4: Complessivamente ritiene migliore l'alloggio in cui vive ora o quello in cui stava prima?**

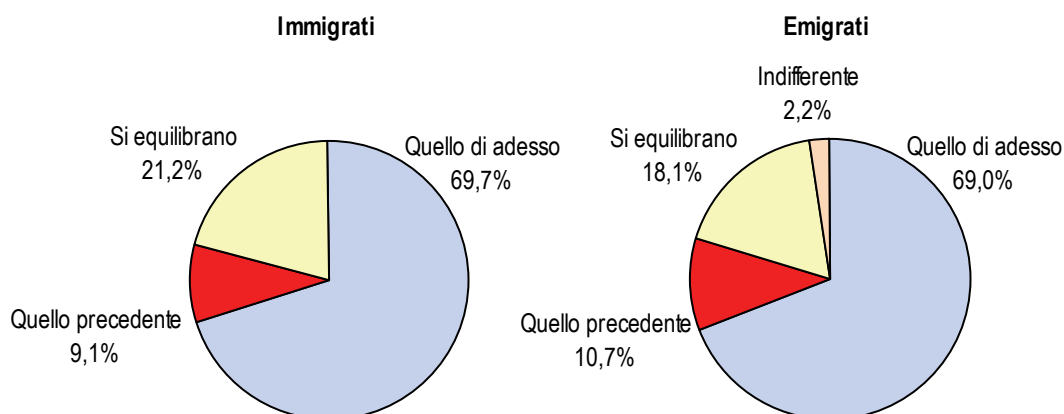


## 9. COSA PEGGIORA E COSA MIGLIORA OLTRE L'ALLOGGIO

Passando ad analizzare fattori esterni all'alloggio, **nel complesso, immigrati ed emigrati sono ugualmente soddisfatti del trasferimento.**

Alla richiesta di un bilancio complessivo il 69% ha risposto giudicando **migliore il contesto in cui vive attualmente (70% fra gli immigrati e 69% fra gli emigrati)**, mentre il 21% ritiene che vecchio e nuovo si compensino: per certi aspetti preferiscono ciò che hanno lasciato e per altri ciò che hanno trovato (21% fra gli immigrati e 20% fra gli emigrati).

**Graf. 9.1: È più soddisfatto del contesto in cui vive o di quello precedente?**



Ben diverso è invece il giudizio tra i due gruppi quando si affrontano opportunità e vincoli offerti dalle nuove località di residenza.

**Per gli immigrati sono migliorati soprattutto i tempi di percorrenza tra casa e luogo di studio o di lavoro<sup>26</sup> (61%), l'accesso alla rete dei trasporti pubblici (59%) e l'uso del tempo libero (48%).** I tre fattori sembrano essere fortemente legati tra loro: il risparmio di tempo per i trasferimenti quotidiani libera necessariamente spazi che possono essere utilizzati per nuove attività. Vantaggi del modello urbano "tradizionale" che contiene le distanze e consente una rete efficiente di servizi pubblici per il trasporto.

Considerando gli aspetti ritenuti negativi, in questo gruppo di intervistati emerge il peggioramento della qualità ambientale (35%), della disponibilità di una buona rete commerciale (24%) e della qualità urbana (20%).

Altri aspetti, invece, sono rimasti pressoché uguali: si tratta della sicurezza, dei rapporti con il vicinato e della possibilità di praticare attività sportive.

Anche se la numerosità degli immigrati intervistati non è molto elevata, per i fattori che compongono il giudizio sugli aspetti qualitativi dei diversi contesti urbani è interessante spezzare il campione per capire se emergono differenze significative tra terraferma e città antica (estuario compreso). Risulta così che, per quanti si sono trasferiti in comune di Venezia scegliendo la **terraferma, sono peggiorate soprattutto qualità ambientale e qualità urbana, mentre sono migliorati l'accesso ai servizi pubblici e la distanza casa-lavoro.** Per quanti, invece, sono entrati nella parte **insulare è peggiorata la disponibilità di una rete commerciale e di servizi in generale e sono migliorati la qualità urbana, l'uso del tempo libero e la sicurezza di tutta la famiglia.**

**In entrambi i casi si osserva una difficoltà legata alla disponibilità di una rete commerciale efficiente;** sui dieci fattori proposti dal questionario risulta al secondo posto della scala negativa (peggiorati) solo in parte compensata da un quarto posto nella scala positiva (migliorati).

**Molto chiari, speculari e coerenti i giudizi degli emigrati che nel trasferimento giudicano nettamente migliorata qualità ambientale (78%) e urbana (58%).** Colpisce la nettezza di questa valutazione sulla qualità che, specie per l'ambiente, sottolinea un elemento sul quale riflettere nella determinazione delle politiche territoriali del comune capoluogo.

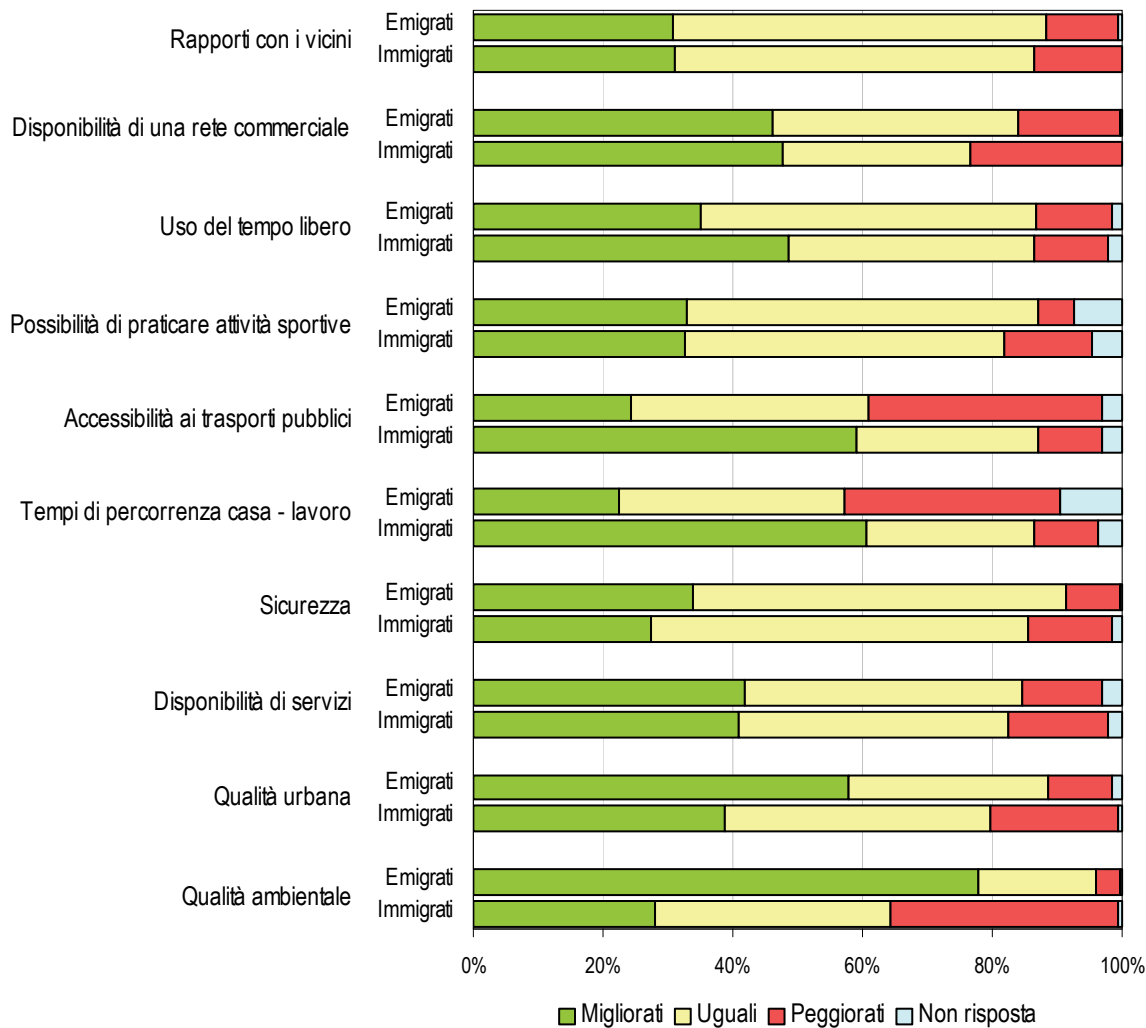
Guardando agli aspetti negativi, per chi esce da Venezia **peggiora sia l'accesso alla rete dei trasporti pubblici sia il tempo di percorrenza** fra l'abitazione e il luogo di studio o di lavoro (il 68% si è allontanato

<sup>26</sup> Confrontato il comune della sede di lavoro o di studio con il comune di residenza prima e dopo il trasferimento, effettivamente, dopo il trasloco il 73% del campione si è avvicinato alla sede di lavoro, l'11% è rimasto stabile e il 17% si è allontanato.

e l'8% è rimasto sostanzialmente uguale). Questi due aspetti sono peggiorati per tutti gli emigrati anche se il problema dei trasporti (accessibilità alla rete dei trasporti pubblici) è sentito maggiormente da quanti si sono allontanati dalla terraferma, mentre il pendolarismo (tempi di percorrenza tra casa e luogo di studio o lavoro) è più sentito da chi è uscito dalla città insulare.

Le differenze più evidenti si osservano nella disponibilità di una rete commerciale: è decisamente migliorata per chi proviene dalla città antica ed è fra i servizi peggiorati per chi proviene dalla terraferma. Sono rimasti piuttosto stabili l'uso del tempo libero, la sicurezza, la disponibilità di praticare attività sportive e i rapporti con i vicini.

**Graf. 9.2: Rispetto a prima, come si sono modificati ...**



## 10. TORNEREBBE A VENEZIA?

Dopo aver indagato le diverse ragioni che hanno spinto gli intervistati ad uscire o entrare nel comune di Venezia, è interessante sapere se e a quali condizioni chi se ne è andato sarebbe disposto a tornare a vivere nel capoluogo.

Dai dati fin qui commentati emerge una certa complessità nelle valutazioni del campione intervistato: da un lato le questioni legate puramente alla qualità e all'accessibilità dell'offerta immobiliare, dall'altra le condizioni dei servizi, dell'ambiente, del contesto relazionale, del lavoro.

In che misura, dunque, lo spopolamento del capoluogo è circoscritto al problema abitativo?

Alla specifica domanda **Sarebbe rimasto a vivere nel comune di Venezia se avesse trovato una casa che soddisfaceva le sue esigenze? il 67% di coloro che hanno abbandonato il capoluogo risponde affermativamente**; a fronte di una migliore offerta nel momento di scegliere sarebbe rimasto.

**Se invece verificiamo la propensione a tornare oggi nel capoluogo scopriamo che solo il 54% degli intervistati tornerebbe sui suoi passi.** All'interno di quest'ultimo gruppo emergono alcuni interessanti spunti che complessivamente ricalcano quanto già evidenziato nel corso dell'intera indagine. Si è chiesto, infatti, a quali condizioni sarebbero ritornati ad abitare a Venezia (domanda a risposta multipla): a parte una rilevante quota legata al prezzo degli alloggi (81%), si distingue la richiesta di una diversa qualità degli alloggi (24,5%), il miglioramento del contesto ambientale (29%), dei servizi (24,5%), della mobilità (17%) e del contesto urbano (13%). Più limitata la quota di quanti rientrerebbero con migliori condizioni di lavoro (8%) e per motivi familiari (6%)<sup>27</sup>. Sempre a conferma di quanto già evidenziato, **tra quanti tornerebbero volentieri a vivere all'interno del comune, una quota rilevante è composta da giovani** (al di sotto dei 35 anni di età).

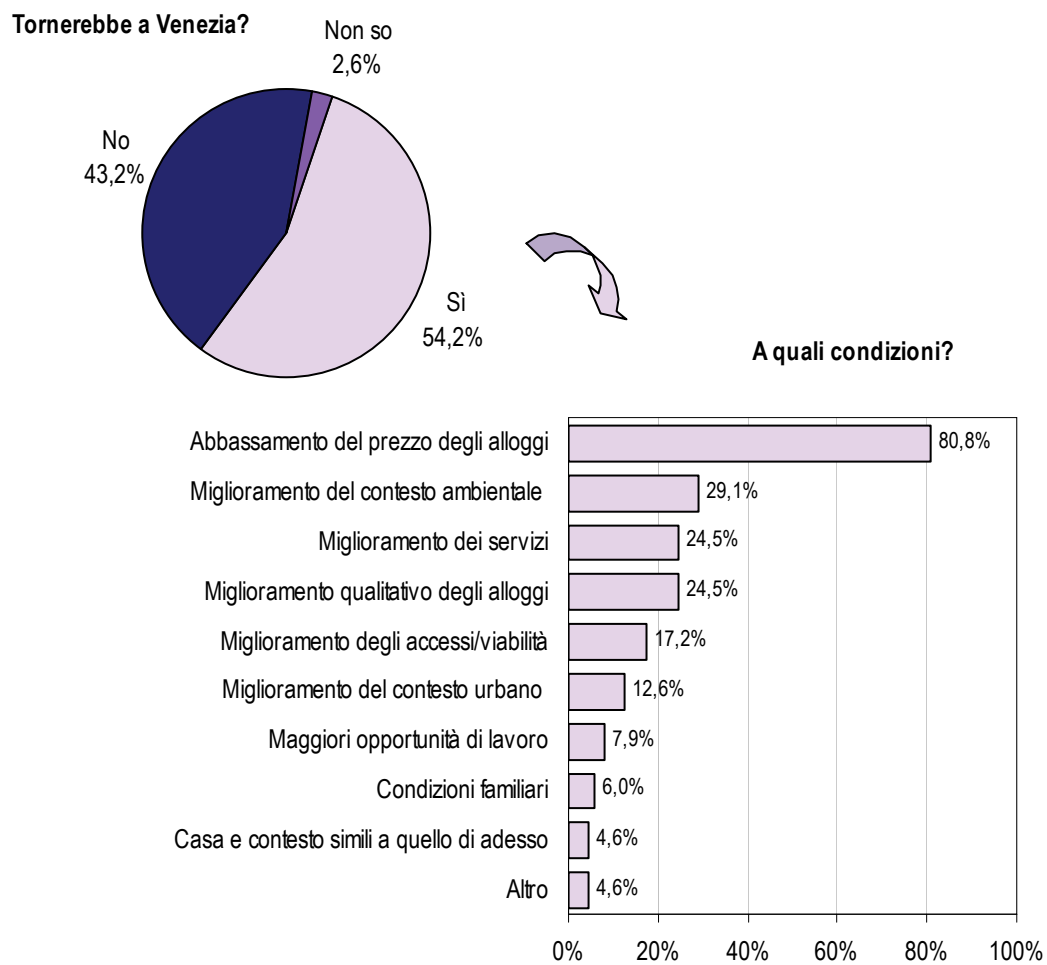
**Dividendo l'analisi tra città insulare e terraferma non si colgono grosse differenze.** Vale forse la pena osservare che tra coloro che sono usciti dalla città antica scende leggermente la percentuale di chi sarebbe propenso a tornare (52%) e, tra le condizioni per il rientro, è più rilevante il peso del costo e della qualità dell'alloggio, mentre tra chi è uscito dalla terraferma assume maggiore importanza la richiesta di un miglioramento delle condizioni ambientali.

Incrociando la propensione a tornare a vivere all'interno del comune Venezia con il giudizio sui diversi aspetti della nuova residenza (rapporti con i vicini, servizi, ambiente) si evidenzia come chi è uscito dal capoluogo, ma esprime un desiderio di rientro, ad un apprezzamento per il nuovo alloggio affianca una difficoltà rispetto ai nuovi rapporti di vicinato, alla disponibilità di attrezzature sportive, all'accesso alla rete dei trasporti, ai tragitti casa-lavoro, alla disponibilità di servizi, alla qualità urbana. Quest'ultimo dato è abbastanza sorprendente se si considera che la scarsa qualità urbana del capoluogo è una delle voci critiche più forti emerse dall'indagine; va però qui considerato che in quest'ultima parte del questionario la domanda era rivolta solo a coloro che desidererebbero tornare a vivere a Venezia e che forse esprimono una certa nostalgia per l'ambiente urbano che hanno lasciato. A questo proposito vale la pena di ricordare anche la quota di quanti, tra i motivi che li hanno indotti a cambiare casa, hanno indicato il desiderio di "tornare al luogo natio" (cfr. cap 7, graf 7.1, pag 37).

---

<sup>27</sup> La somma delle percentuali è superiore a 100 perché ogni intervistato ha avuto la possibilità di indicare da 1 ad un massimo di 3 risposte.

**Graf. 10.1: Emigrati. Tornerebbe a vivere nel comune di Venezia? A quali condizioni?**



*Nota: domanda a risposta multipla; gli intervistati potevano indicare tre condizioni.*



Comune di Venezia  
Assessorato Politiche della Residenza  
Osservatorio Casa



## **SPAZI SOTTRATTI ALLA RESIDENZA**

### **INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE**

Rapporto curato da  
Manuela Bertoldo e Francesco Sbeti  
con la collaborazione di Elena Parolo e Nicola Calenda

## 1. LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE: NORMATIVA E CONSISTENZA

Da alcuni anni i Rapporti Annuali dell'Osservatorio Casa di Venezia analizzano l'offerta ricettiva extralberghiera e il loro incremento in termini numerici.

In una realtà come quella veneziana, fortemente caratterizzata dal turismo, dominata per lungo tempo da una sostanziale rigidità dell'offerta ricettiva, le pressioni prodotte sul mercato dai nuovi comportamenti "di vacanza" (in alloggi e stanze in affitto), risultano fortemente concorrenziali nei confronti della domanda espressa dai residenti e dai fruitori "normali" della città, come già accaduto con l'espansione della residenza studentesca.

Il settore ricettivo extralberghiero, è regolato dal Testo Unico della legge Regionale in materia di turismo<sup>1</sup> che prevede tre tipologie di offerta:

- le unità abitative ad uso turistico: *appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti con contratti aventi validità turisti non inferiori a sette giorni e non superiore ai sei mesi, che possono essere gestiti in forma imprenditoriale (classificati) e non imprenditoriale (non classificati) fino ad un massimo di quattro unità abitative.*
- gli affittacamere: *strutture con non più di sei camere ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile,*
- i bed & breakfast: *attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati che avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione fino ad un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione.*

Nel corso degli ultimi anni, l'aumento costante ed esponenziale di: alloggi turistici, affittacamere e bed & breakfast, "sottrae" sempre più abitazioni al mercato residenziale in affitto e contemporaneamente, trasforma il tessuto edilizio della città, in particolare di quella storica.

La ricettività extralberghiera articolata nelle tre tipologie abitative ha ormai assunto numeri di rilievo a nel comune di Venezia, alla fine del 2007 conta oltre 1.227 alloggi e 6.500 posti letto di cui 6.240 nella città storica.

I dati messi a disposizione da fonti ufficiali (Ufficio Turismo della Provincia di Venezia e Ufficio Attività Produttive del Comune di Venezia) scontano sicuramente una certa sottostima di un fenomeno, in continua espansione e che anche in considerazione del carattere spesso familiare della gestione del settore, sconta ritardi nelle registrazioni e in alcuni casi anche delle vere e proprie evasioni.

**Tab.1- Strutture ricettive extralberghiere –Comune di Venezia 2004-2007**

	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Appartamenti ammobiliati	660	423	319	300
Bed & breakfast	281	163	162	168
Affittacamere	286	211	256	254
<b>Totale</b>	<b>1227</b>	<b>797</b>	<b>737</b>	<b>722</b>

Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

Gli esercizi extralberghieri anche se spesso di ridotte dimensioni sono molto numerosi e il numero di posti letto ha subito un balzo negli ultimi anni, fino a diventare quasi la metà dei posti letto alberghieri che nel centro storico sono pari a 13.088.

<sup>1</sup> Legge Regionale n.33/02

**Tab-2 Variazione strutture ricettive extralberghiere –Comune di Venezia 2004-2007**

	Variazione assoluta	Variazione percentuale
Appartamenti ammobiliati	330	110,0
Bed & breakfast	113	6,7
Affittacamere	32	12,6
<b>Totale</b>	<b>475</b>	<b>65,8</b>

Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

Nel Centro storico, l'incidenza delle locazioni turistiche temporanee, ha raggiunto il 9,6% sul totale degli alloggi in affitto e il 17,1% su quelli destinati alla locazione privata.

La proliferazione delle attività ricettive extralberghiere ha riguardato complessivamente le unità edilizie, di una certa dimensione, che consentono il massimo utilizzo dello spazio e dove spesso i lavori di trasformazione fisica non sono consistenti e vengono attuati con interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, in quanto la trasformazione residenziale ad attività ricettiva extralberghiera non viene considerata un cambio d'uso. Per questa ragione spesso le abitazioni interessate da queste trasformazioni sono quelle già adibite ad uso residenziale, che subiscono un maggior incremento dei valori immobiliari, con la conseguenza dell'esclusione dal mercato di una fascia consistente di residenti e di una accelerazione di quel processo già in atto da diversi anni di espulsione di abitanti dalla città storica.

**Tab.3 – Appartamenti utilizzati per attività ricettive extralberghiere-2007**

	Totale comune			Centro storico		
	v.a.	% su abitaz. in affitto	% su abitaz. in affitto privato	v.a.	% su abitaz. in affitto	% su abitaz. in affitto privato
Appartamenti in unità abitative ad uso turistico	946	3,3	5,4	874	7,9	14,1
Appartamenti in bed & breakfast	281	1,0	1,6	190	1,7	3,1
<b>Totale</b>	<b>1227</b>	<b>4,3</b>	<b>7</b>	<b>1064</b>	<b>9,6</b>	<b>17,1</b>

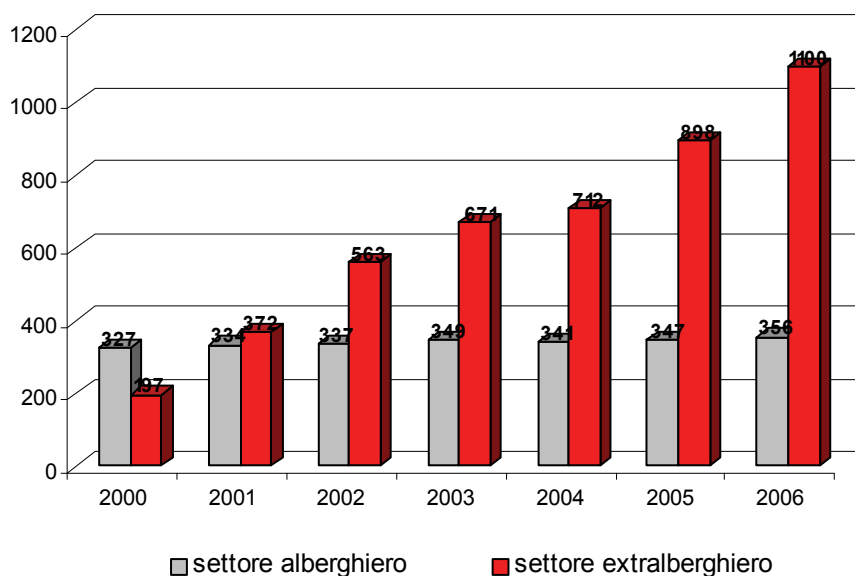
Fonte: elaborazione su dati Censimento Istat 2001 e Provincia- Settore Turismo

Parallelamente, se si osserva l'andamento delle presenze turistiche nel comune di Venezia<sup>2</sup>, si evidenzia che nel 2006, degli otto milioni di turisti che hanno visitato Venezia, il 22%, pari a oltre 1 milione e seicento mila, ha soggiornato in strutture extralberghiere.

Tale fenomeno si è verificato sicuramente anche grazie all'aumento dell'offerta degli alloggi ad uso turistico che nell'arco di tempo compreso tra il 2000 e il 2006 hanno subito un incremento di oltre il 450%, mentre il comparto alberghiero è rimasto sostanzialmente invariato.

<sup>2</sup> Dati Ufficio Statistica Comune di Venezia.

**Graf.1 – Andamento presenze turistiche settore alberghiero ed extralberghiero**



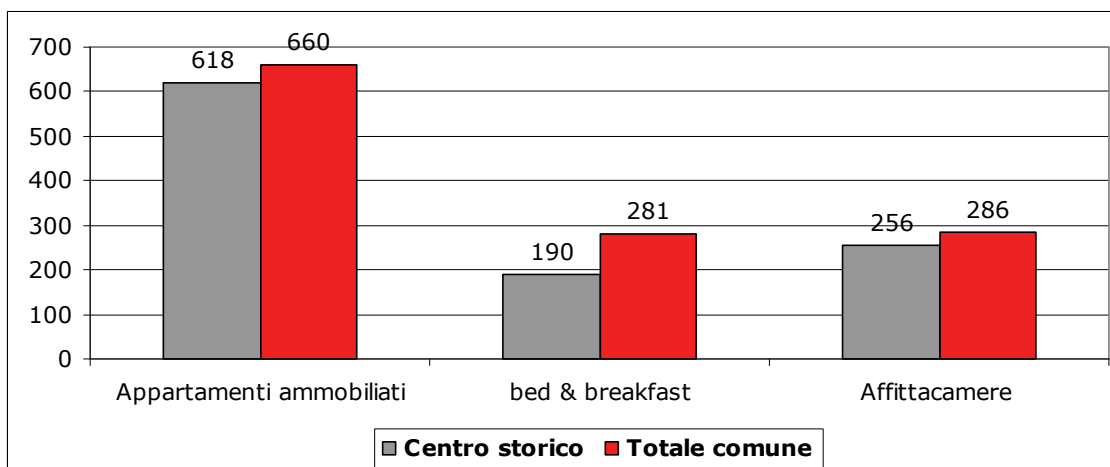
Fonte: elaborazione su dati Statistica –Comune di Venezia

Nel 2007 si contavano nel comune di Venezia 1.227 alloggi destinati ad uso turistico pari a 6.070 posti letto, di questi 1.064, (86,7%) sono concentrati nella città storica.

Rispetto ai dati del 2006, l'incremento è stato maggiore, in terraferma (da 45 a 105 alloggi) mentre nel centro storico tale incremento ha raggiunto il 52%.

Complessivamente, i sestieri del centro storico dove maggiormente sono presenti alloggi e posti letto destinati a strutture turistiche extralberghiere sono: Castello (25,0%), Cannaregio (23,1%) e S. Marco (22,7%).

**Graf.2 – Incidenza strutture ricettive extralberghiere in Centro Storico**



Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

Le *unità abitative* ad uso turistico, sono pari a 660 appartamenti e 2.260 posti letto nell'intero territorio comunale. Le unità abitative ammobiliate, secondo la normativa comunale<sup>3</sup>, devono avere una superficie minima abitabile non inferiore a 45 mq. Il 93,6% degli alloggi e il 93,4% dei posti letto si trova nel centro storico, le unità abitative classificate sono 298 con 1.057 posti letto, di queste il 35,9% sono nel sestiere di S. Marco, seguito da Castello (19,1%) e Cannaregio (16,1%), mentre le unità abitative non classificate sono 320 con 1.056 posti letto. In questo caso i sestieri con una maggiore presenza di unità sono Castello (35,9%), Cannaregio (17,5%) e Dorsoduro (12,8%).

**Tab.4- Appartamenti e letti in Unità abitative classificate e non classificate 2007**

	Appartamenti		Posti letto	
	Classificati	Non classificati	Classificati	Non classificati
Cannaregio	48	56	161	190
Castello	57	115	200	380
Dorsoduro	36	41	126	116
Giudecca	16	11	35	34
San Marco	107	40	411	126
San Polo	19	24	59	91
Santa Croce	15	33	65	119
<b>Totale Centro storico</b>	<b>298</b>	<b>320</b>	<b>1057</b>	<b>1.056</b>
Estuario	6	19	18	70
Terraferma	5	12	18	41
<b>Totale Comune</b>	<b>309</b>	<b>351</b>	<b>1093</b>	<b>1167</b>

Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

Delle strutture ricettive extra-alberghiere considerate nell'ambito del territorio comunale, gli affittacamere sommano il numero più alto di posti letto oltre il 42% del totale, pari a 2.604, nel centro storico sono 2.338. Il settore degli *affittacamere*, comprende complessivamente 286 appartamenti, di cui 256, l'89,5% concentrati nel centro storico, ed in particolare nei sestieri di Cannaregio (27,7%), Castello (25%) e S. Marco (24,2%).

Gli affittacamere, secondo la normativa del Comune devono avere almeno un piano dell'edificio non inferiore a mq 200, avere accesso esclusivo e separato da eventuali abitazioni nello stesso stabile e avere una superficie utile abitabile non inferiore a mq 120.

**Tab.6- Appartamenti camere e letti in Affittacamere 2007**

	Appartamenti	Camere	Posti letto
Cannaregio	71	334	682
Castello	64	279	558
Dorsoduro	23	118	226
San Marco	62	260	521
San Polo	17	89	192
Santa Croce	19	83	159
<b>Totale Centro storico</b>	<b>256</b>	<b>1.163</b>	<b>2.338</b>
Estuario	8	46	88
Terraferma	22	107	178
<b>Totale Comune</b>	<b>286</b>	<b>1.316</b>	<b>2.604</b>

Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

<sup>3</sup> L'Amministrazione Comunale nel tentativo di controllare il fenomeno ha approvato la Variante al PRG per la Città Antica relativa alle strutture ricettive extralberghiere, ai sensi dell'art.50 della L.R:61/85 e successive modifiche e integrazioni

I *bed & breakfast* complessivamente si compongono di 281 unità, 547 camere e 1.208 posti letto, sono le strutture più presenti anche nelle altre parti del territorio comunale come la terraferma e l'estuario, ciò è dovuto alla loro caratteristica che richiede la residenza del titolare. Nel centro storico il settore si struttura con 190 unità, 368 camere e 821 posti letto. Sul totale dei posti letto rilevati nel centro storico, 187 (22,7%) si trovano a Cannaregio, 183 (22,2%) sono a Castello e 141 (14,1%) a S. Marco.

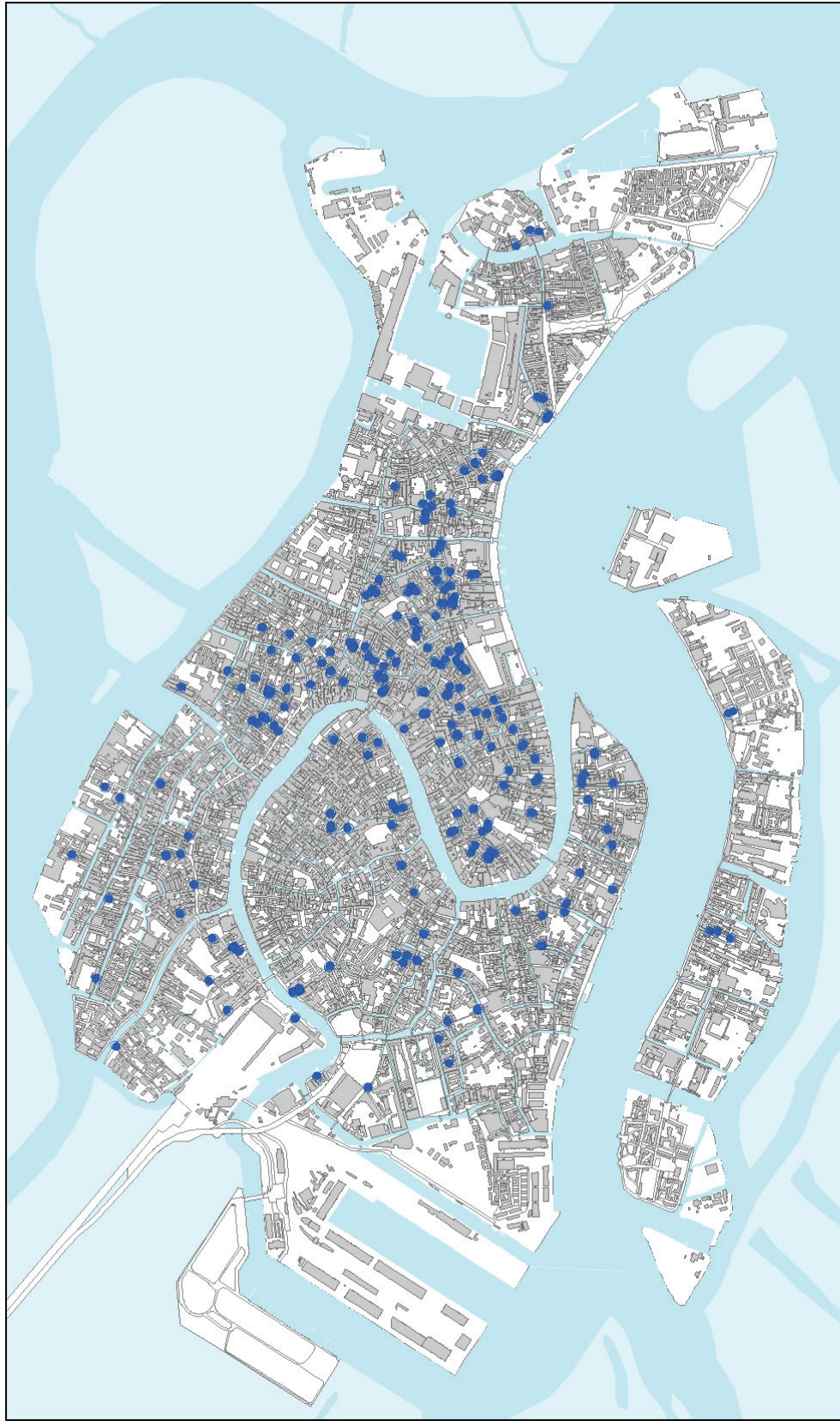
Questo tipo di strutture prevede che in abitazioni occupate da residenti, che posseggano una superficie abitabile di almeno 80 mq, si utilizzi una quota dell'alloggio ad uso turistico a condizione che il 56% dell'abitazione sia mantenuta a residenza del titolare. I *bed & breakfast* quindi, secondo la normativa, non trasformano la struttura fisica urbana, ma favoriscono la residenza e il tessuto sociale della città.

**Tab.6- Appartamenti camere e letti inBed & Breakfast 2007**

	Appartamenti	Camere	Posti letto
Cannaregio	44	85	187
Castello	39	84	183
Dorsoduro	22	41	86
Giudecca	6	13	26
San Marco	29	63	141
San Polo	24	43	106
Santa Croce	26	39	92
Totale Centro storico	190	368	821
Estuario	25	49	110
Terraferma	66	130	277
<b>Totale Comune</b>	<b>281</b>	<b>547</b>	<b>1208</b>

Fonte: elaborazione su dati Provincia Settore Turismo

**Mappa 1.: Le strutture ricettive extralberghiere**



**Strutture ricettive extralberghiere**

- Bed&Breakfast, Alloggi ammobiliati e affittacamere

## 2. L'INDAGINE SULLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE REGistrate PRESSO L'UFFICIO ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL COMUNE DI VENEZIA

Nel 2007 l'indagine svolta presso gli uffici Attività Produttive del Comune di Venezia, ha inteso esaminare gli aspetti qualitativi del fenomeno per verificare quanto questo tipo di alloggi stia **realmente modificando il tessuto residenziale comunale** e togliendo abitazioni alla popolazione che vive stabilmente la città.

Lo studio ha preso in considerazione le comunicazioni di apertura di esercizi ricettivi extralberghieri riferite al centro storico e estuario pari a 1.160 pratiche e riferite a tutto il 2007.

Complessivamente gli esercizi extralberghieri risultano così articolati:

- 729 appartamenti ammobiliati
- 178 affittacamere.
- 253 bed & breakfast

Le pratiche esaminate per la modalità con la quale sono conservate forniscono informazioni riguardo a:

- anno di apertura attività
- descrizione e localizzazione
- numero camere, bagni e posti letto
- planimetria (56% delle pratiche)
- dichiarazione di rispetto prescrizioni urbanistiche (55,1% delle pratiche)

### 2.1. GLI APPARTAMENTI AMMOBILIATI

Tra le strutture ricettive analizzate il comparto degli appartamenti ammobiliati è quello che ha subito il maggior incremento nel recente periodo, dei complessivi 729 alloggi turistici in attività nel 2007, quasi l'80% è stato aperto dopo il 2005.

Anno di apertura	%
2003	6,1
2004	14,1
2005	23,3
2006	27,5
2007	29,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

La maggioranza degli appartamenti ammobiliati è concentrato nei sestieri di Castello e San Marco, che insieme sommano circa la metà degli alloggi turistici del centro storico, ciò conferma come alcune parti della città storica, siano più "dedicate" all'uso turistico, fenomeno ancora più accentuato se si considerano le consistenze della distribuzione del totale delle abitazioni destinate alla residenza.

Località	Distribuzione % appartamenti ammobiliati	Distribuzione % abitazioni
Cannaregio	19,1	19,2
Castello	25,6	17,3
Dorsoduro	10,5	9,1
San Marco	21,6	6,5
San Polo	7,0	6,1
Santa Croce	7,3	6,8
Giudecca	5,2	5,7
Estuario	3,6	29,4
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia e dati Censimento Istat 2001

La tipologia prevalente risulta quella dell'edificio unifamiliare, mentre la maggioranza degli appartamenti adibiti ad uso turistico è costituita da trilocali (39,2%), seguita dai bilocali (29,4%), gli appartamenti più grandi costituiti da più locali sono pari a 24% del totale.

<b>Tipo edificio</b>	<b>%</b>
Unifamiliare	81,9
Casa a schiera	16,9
Condominio	1,2
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

<b>Tipo appartamento</b>	<b>%</b>
Monolocale	7,4
Bilocale	29,4
Trilocale	39,2
A più locali	24,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Dall'indagine risulta che il 52,5% degli appartamenti prima di essere immesso nella locazione ad uso turistico è stato ristrutturato (il 2003 è l'anno della delibera comunale che richiedeva tale informazione).

Circa il 31% (220 su 729) tra chi gestisce un alloggio turistico ha dichiarato di aver provveduto almeno ad un intervento edilizio nell'appartamento e il 5,7% ha chiesto un condono.

Le stanze doppie sono l'assoluta maggioranza (75,1%) con una superficie media pari a 18,11 mq, per le singole la superficie media è di 11,25 mq, le camere più grandi e con più letti sono una quota marginale(5,%).

<b>Stanze</b>	<b>% camere</b>	<b>Superficie media mq.</b>
Singole	19,9	11,25
Doppie	75,1	18,11
Camere a più letti	5,0	23,59
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>17,01</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

I complessivi 1.097 posti letto, sono ripartiti per il 45,9% in alloggi costituiti da 3 o 4 letti, seguiti da quelli con 1 o 2 letti (35,1%), il rimanente 19% degli alloggi ha oltre 5 posti letto.

<b>Posti Letto</b>	<b>Numero appartamenti %</b>	<b>Numero letti</b>
da 1 a 2	35,1	19,2
da 3 a 4	45,9	46,9
da 5 a 6	14,6	22,9
7 e più	4,4	11,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

La maggioranza assoluta degli appartamenti è dotato di un solo bagno (68,6%), mentre il 24,1% ha due bagni, la restante quota (7,3%) possiede tre o più bagni.

<b>Numero bagni</b>	<b>%</b>
1 bagno	68,6
2 bagni	24,1
3 bagni	4,0
4 e più	3,3
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Per meglio analizzare le caratteristiche fisiche degli alloggi immessi nel mercato turistico, sono state individuate **quattro tipologie**, in base alla loro superficie. La quota prevalente (47,5%) è costituita da alloggi medio piccoli compresi tra i 50 e i 75 mq, seguono gli alloggi compresi tra i 75 e 100 mq (20,6%), mentre gli alloggi molto piccoli e molto grandi sono rispettivamente il 18,7% e il 13,2%.

<b>Tipologia alloggi</b>	<b>%</b>
Tipologia 1 (< 50 mq)	18,7
Tipologia 2 ( 50 e 75 mq)	47,5
Tipologia 3 ( 75 e 100 mq)	20,6
Tipologia 4 ( > 100 mq)	13,2
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

<b>Tipo di Vani</b>	<b>Tipologia 1</b>	<b>Tipologia 2</b>	<b>Tipologia 3</b>	<b>Tipologia 4</b>
	<b>Superficie media</b>			
Camera singola	10,31	10,70	10,99	12,15
Camera doppia	17,37	16,72	17,20	18,83
Camera a più letti	19,98	26,27	18,17	24,27
Cucina	9,52	13,03	12,81	n.d.
Soggiorno/sala da pranzo	23,15	20,51	17,04	21,12

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

## 2.2 GLI AFFITTACAMERE

Il comparto degli affittacamere, è quello che più svolge in alcune situazioni funzioni esclusivamente alberghiere. Già nel 2006 in seguito a controlli della Guardia di Finanza tale comparto aveva subito un ridimensionamento, proprio in seguito all'emersione di una serie di posizioni abusive.

Anno di apertura	%
Prima 2003	62,4
2004	21,2
2005	9,7
2006	3,6
2007	3,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Dei 178 affittacamere considerati localizzati in centro storico, oltre il 62% è stato aperto prima del 2003, mentre il 21,2% ha aperto nel 2004, sono quindi strutture che svolgono la loro attività già da alcuni anni.

Località	Distribuzione % affittacamere	Distribuzione % abitazioni
Cannaregio	21,9	19,2
Castello	27,5	17,3
Dorsoduro	12,4	9,1
San Marco	19,7	6,5
San Polo	6,2	6,1
Santa Croce	7,9	6,8
Giudecca	0,0	5,7
Estuario	4,5	29,4
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia e dati Censimento Istat 2001

Anche per tali strutture, come per gli appartamenti ammobiliati, la distribuzione percentuale risulta maggiore in alcuni sestieri rispetto ad altri in particolare a Castello Cannaregio e San Marco.

Posti Letto	Numero appartamenti %	Numero letti
da 1 a 5	14,4	5,4
da 6 a 10	39,6	32,8
da 11 a 15	31,9	41,4
16 e più	13,4	20,54
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Tra gli esercizi analizzati, risultano prevalenti gli alloggi che affittano da 6 a 10 letti (39,6%), seguiti da alloggi piuttosto grandi che danno in locazione da 11 a 15 letti (32,9%).

Stanze per dimensione	Superficie media mq.
Singole	11,46
Doppie	16,40
Camere a più letti	24,11
<b>Totale</b>	<b>16,74</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

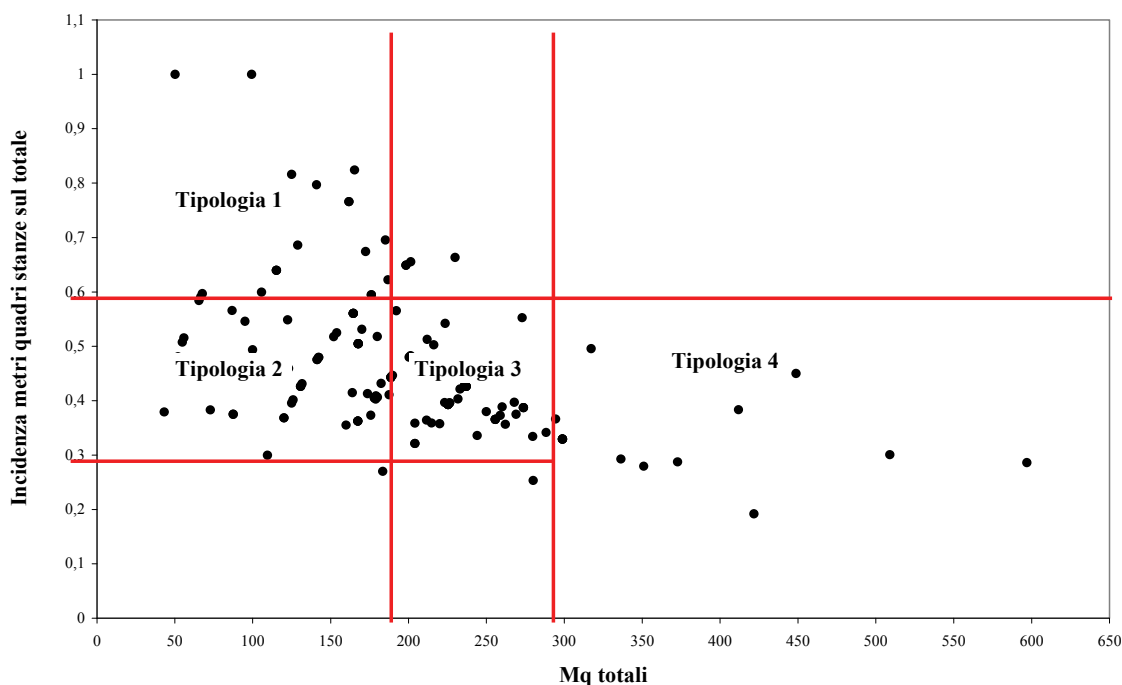
Quasi la totalità assoluta delle stanze locate negli affittacamere è dotata di bagno (91,1%), le stanze senza bagno sono prevalente quelle singole (11,4%).

Tipo di stanze e servizi	con bagno	senza bagno
Singole	88,6	11,4
Doppie	91,0	9,0
Camere a più letti	94,6	5,4
<b>Totale</b>	<b>91,1</b>	<b>8,9</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Anche per gli affittacamere, si è proceduto ad una classificazione per meglio identificare le caratteristiche e il modello d'uso delle abitazioni; sono emerse quattro tipologie di alloggi, ottenute dalla relazione tra **la superficie delle camere in affitto con la superficie totale dell'appartamento**.

Tale indicatore è risultato particolarmente importante in quanto ha permesso di rilevare la quota di abitazioni destinate esclusivamente a camere in locazione e quanta altra parte a spazi comuni.



La distribuzione delle tipologie di alloggi nel grafico 1 evidenzia:

- *Tipologia 1*, corrisponde ad alloggi con una superficie media pari a 142,85 mq, con 2,5 posti letto per stanza con una quota prevalentemente di stanze a più letti e una quota molto bassa di camere senza bagno (5,4%)
- *Tipologia 2*, sono alloggi di circa 140,85 mq, con 1,8 posti letto per stanza, con oltre il 50% di camere doppie e una percentuale pari al 9,8% di stanze senza bagno
- *Tipologia 3*, sono alloggi molto grandi con una superficie media pari ai 243,85 mq con una media di 2,1 letti per stanza, il 72,7% sono camere doppie e il 6,5% delle camere è senza bagno
- *Tipologia 4*, sono "alloggi" di 414,16 mq. (**alberghi**) con 2 posti letto per stanza, composti prevalentemente (75,5%) di doppie, con una quota di camere senza bagno del 15,7%

<b>Tipologia alloggi</b>	<b>%</b>
Tipologia 1 (< 50 mq)	18,7
Tipologia 2 ( 50 e 75 mq)	47,5
Tipologia 3 ( 75 e 100 mq)	20,6
Tipologia 4 (> 100 mq)	13,2
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Dal rapporto tra la dimensione totale dell'alloggio e gli altri spazi comuni disponibili nelle abitazione adibite ad affittacamere si può affermare che:

- La **tipologia 1** può essere assoggettata a monolocale (piccoli appartamenti),
- Le **tipologie 2 e 3** sono abitazioni di medie dimensioni utilizzate quasi completamente ad uso turistico
- La **tipologia 4** corrisponde ad alberghi (grandi dimensioni e molti spazi comuni)

### 2.3 BED & BREAKFAST

I bed & breakfast, diversamente dalle altre strutture extralberghiere, fanno registrare una presenza significativa anche in terraferma e, come già affermato sono le strutture che meno "sottraggono", se conformi alla normativa, spazi al mercato abitativo residenziale.

La gestione di bed & breakfast può anzi rivelarsi utile, consentendo ai proprietari di risiedere in centro storico e ricavando un reddito dalla loro abitazione.

<b>Anno di apertura</b>	<b>%</b>
Prima 2003	36,8
2004	15,9
2005	10,9
2006	11,8
2007	20,0
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Il 20% dei bed & breakfast in attività nel centro storico e estuario sono stati aperti nel 2007, il 22,7% nel biennio 2005-2006 e il 15,9% nel 2004, è consistente la quota di esercizi già attivi prima del 2003.

<b>Località</b>	<b>Distribuzione % bed &amp; breakfast</b>	<b>Distribuzione % abitazioni</b>
Cannaregio	23,4	19,2
Castello	16,2	17,3
Dorsoduro	14,5	9,1
San Marco	11,5	6,5
San Polo	8,5	6,1
Santa Croce	11,5	6,8
Giudecca	0,9	5,7
Estuario	13,6	29,4
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia e dati Censimento Istat 2001

Anche territorialmente, i bed & breakfast del centro storico e estuario si localizzano in maniera diversa dalle alle strutture ricettive, sono infatti distribuiti in maniera uniforme nei vari sestieri.

<b>Tipo di camere e servizi totali</b>	<b>con bagno</b>	<b>senza bagno</b>
Singole	58,2	41,8
Doppie	59,0	41,0
Camere a più letti	61,4	38,6
<b>Totale</b>	<b>60,5</b>	<b>39,5</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Il 60,5% delle camere totali degli alloggi utilizzati a b&b è dotato di bagno, tuttavia risulta rilevante che circa il 40% ne sia ancora sprovvisto, in termini percentuali sono più numerose le camere con bagno tra quelle più grandi

<b>Tipo di camere totali</b>	<b>Numero appartamenti</b>	<b>Superficie media mq</b>
Singole	10,7	11,33
Doppie	67,2	17,11
Camere a più letti	22,1	28,78
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Il 67,2% degli appartamenti ha camere doppie, con una superficie media di 17,11 mq. Le camere più grandi sono comprese nel 22% degli alloggi ed hanno una superficie media pari a 28,78 mq.

<b>Numero di camere adibite a b&amp;b</b>	<b>Appartamenti %</b>	<b>Camere adibite a b&amp;b %</b>
1 camera	20,4	14,0
2 camere	31,7	30,2
3 camere	39,0	55,8
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Il 39% degli appartamenti che ospitano bed & breakfast utilizza 3 camere dell'alloggio per l'attività ricettiva, in questi alloggi si contano oltre la metà delle camere totali, il 31% degli alloggi dispone di due camere per la locazione.

Circa il 15% (38 su 253) tra chi svolge attività di bed & breakfast ha dichiarato di aver provveduto ad un intervento edilizio, il 23,3% ha presentato domanda di condono.

<b>Tipologia bed &amp; breakfast</b>	<b>%</b>	<b>Superficie media mq</b>
Tipologia 1 (1 stanza)	30,1	111,7
Tipologia 2 (2 stanze)	31,1	124,66
Tipologia 3 (3 stanze)	38,8	158,14
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	

Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Complessivamente emergono tre tipologie di alloggi suddivisi in base al numero di camere adibite a bed & breakfast. La quota maggiore di alloggi (38,8%) utilizza tre stanze per l'attività ricettiva. Le abitazioni adibite a b&b sono prevalentemente abitazioni piuttosto grandi, maggiori di 100 mq.

Un indicatore che evidenzia le caratteristiche degli alloggi, è il **numero di stanze che vengono utilizzate a b&b rispetto a quelle totali**, nella *tipologia 2 e 3* le camere utilizzate a b&b sono oltre il 60% quindi sono più numerose di quelle utilizzate ad abitazione, mentre nella *tipologia 1* il rapporto è inverso

<b>Tipologia bed &amp; breakfast</b>	<b>Stanze adibite a b&amp;b sul totale stanze %</b>
Tipologia 1 (1 stanza)	42,4
Tipologia 2 (2 stanze)	66,7
Tipologia 3 (3 stanze)	66,4
<b>Totale</b>	<b>61,7</b>

*Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia*

Nella *tipologia 1* (alloggi con una sola stanza adibita a b&b) sono più numerose le stanze con bagno rispetto alle altre tipologie.

<b>Camere adibite a b&amp;b con bagno sul totale camere b&amp;b</b>	<b>%</b>
Tipologia 1 (1 stanza)	70,0
Tipologia 2 (2 stanze)	67,0
Tipologia 3 (3 stanze)	66,0
<b>Totale</b>	<b>62,0</b>

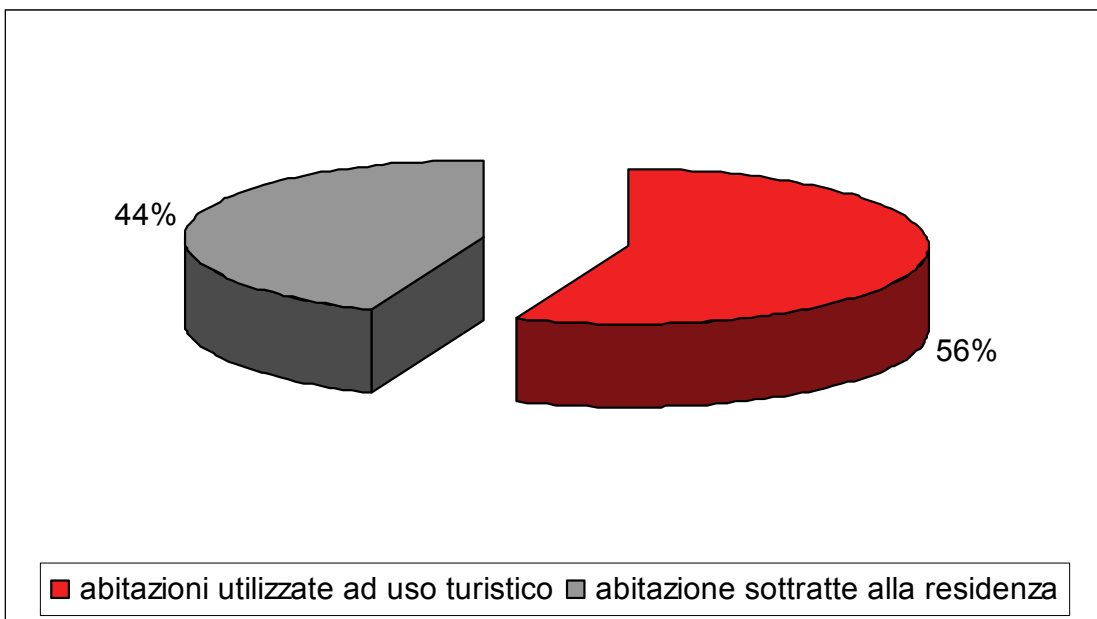
*Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia*

I bed & breakfast, anche grazie alla normativa comunale (che impone almeno mq 45 riservati a residenza del titolare) risultano le strutture ricettive che apparentemente meno trasformano la consistenza delle abitazioni ma anzi favoriscono la residenza e il tessuto sociale della città.

### 3. CONCLUSIONI

Premesso che nel loro complesso il comparto delle 1.227 strutture ricettive extralberghiere presenti nel territorio comunale comunque costituiscono una "sottrazione" ad alloggi del mercato residenziale. I risultati dell'indagine evidenziano una differenziazione all'interno di questo universo e fanno emergere la presenza di una quota di abitazioni utilizzate esclusivamente ad uso turistico che corrispondono ad abitazioni, che per le loro caratteristiche possono essere definite sottratte al mercato residenziale in quanto hanno subito particolari adattamenti per essere destinate al mercato turistico e precisamente:

- 68,1% degli appartamenti ammobiliati (*tipologie 2 e 3*) sono alloggi compresi tra i 50 e 100 mq con un solo bagno,
- una quota pari a circa il 30% dei b&b totali (tra quelli con due o tre stanze adibite a b&b),
- 81,2% degli affittacamere (*tipologie 2 e 3*) appartamenti medio /grandi con servizi.



Fonte: indagine Sistema su dati Ufficio Attività Produttive, Comune di Venezia

Da una stima approssimativa si calcola che le abitazioni sottratte alla residenza, siano pari a circa 510, il 44% del totale delle strutture ricettive extralberghiere. Tali abitazioni, per caratteristiche e dimensioni corrispondono ad alloggi "normali", che diversamente sarebbero utilizzati dalla popolazione che abitualmente risiede nel centro storico.