

Rigenerazione urbana e ricettività nei centri storici: tre progetti immobiliari e mobilitazioni cittadine a Venezia

Giacomo-Maria Salerno, Alessandro Tiozzo Caenazzo,
Remi Wacogne

OCIO - Osservatorio Civico sulla casa e sulla residenza, Venezia

Abstract

Gli studiosi e professionisti della rigenerazione urbana hanno da anni portato la loro attenzione dal ruolo delle pubbliche amministrazioni alla dimensione delle comunità locali. Con la presenza sempre più spiccata degli operatori privati in quest'ambito, il valore e le funzioni pubbliche dei progetti che essi sottopongono alle amministrazioni locali sono al centro di mobilitazioni significative. In città come Venezia, attraversate da flussi turistici costanti e caratterizzate da uno scarso dinamismo demografico, la questione appare particolarmente critica e articolata, nella misura in cui molti progetti immobiliari tendono a ridefinire il rapporto tra funzioni residenziali e ricettive. Il nostro contributo si propone quindi di approfondire tre progetti di rigenerazione urbana portati avanti da operatori privati con l'assenso dell'amministrazione locale, in relazione alle mobilitazioni in atto nei loro confronti.

Urban regeneration scholars and experts' attention has long shifted from the role of public administrations to the dimension of local communities. As the private sector becomes more and more active in this field, the public value and functions associated with the projects it furthers face significant activism. The issue is particularly critical in cities like Venice, characterized by intense tourist flows and negative demographic trends and where many real estate projects tend to redefine the relationships between residential and hospitality functions. Our contribution thus intends to explore three urban regeneration projects furthered by private developers with the local administration's approval, in relation to the citizen initiatives which followed.

Parole Chiave: rigenerazione urbana; centri storici; turismo.

Keywords: urban regeneration; historic urban cores; tourism.

Introduzione

L'«enorme quantità di opere incompiute o inutilizzate» che costellano il territorio e in particolare le città italiane giustifica senz'altro riflessioni e interventi a varie scale e in diversi ambiti (Fontanari e Piperata, 2017). È infatti «l'intero tessuto urbano, compreso quello storico [ad essere] diventato una fonte potenziale di valorizzazione e di invenzione» (Rossi e Vanolo,

2013: 160)¹, alimentando processi analizzati e/o rivendicati come di 'rigenerazione urbana' (ANCSA e CRESME, 2017; Esposito, 2020; Micelli, 2018; Ombuen, 2018). Mentre sono state evidenziate «la post-modernizzazione, la globalizzazione e la neo-liberalizzazione quali forze interrelate che muovono le politiche e le geografie della rigenerazione urbana ad oggi» (Rossi e Vanolo, 2013: 160), meritano ulteriori approfondimenti sia il ruolo degli attori sociali che Vitale chiama «imprenditori della mobilitazione» (Vitale, 2007)², sia quello delle 'mobilitazioni' degli interessi economici. In particolare, quali caratteristiche può assumere oggi la rigenerazione urbana nei centri storici dove, a fronte di uno scarso dinamismo demografico (ANCSA e CRESME, 2017), lo stock edilizio dismesso è tuttora rilevante e al contempo preso dentro «una spirale crescente di valori immobiliari» (Ombuen, 2018)³, e il *rent gap* (Semi, 2015; Smith, 1996) sempre più marcato?

In tali contesti, «osservando la mobilitazione della società civile nel trattare problemi dal chiaro contenuto pubblico ma trascurati delle istituzioni pubbliche» (Balducci, 2004), proponiamo di riconsiderare «l'azione pubblica formale» (*Ibidem*) in relazione a progetti qualificati come 'di rigenerazione urbana' sviluppati da imprenditori privati. Mentre l'economia turistica vi assume un ruolo sempre più pervasivo (Urban@it, 2022), i diversi interessi e agende in gioco pongono in modo particolarmente critico le «tensioni tra partecipazione e rappresentanza» (Vitale, 2007). Più o meno 'antagoniste' e/o capaci di 'fare città' (Cellamare, 2019), le mobilitazioni locali sono sempre più «critiche nei confronti dell'industria turistica» ma anche «dell'approccio dei loro governi rispetto alla gestione del turismo» (Colomb, e Novy, 2021: 67). È senz'altro il caso della città antica di Venezia

1 Nostra traduzione, come per le successive citazioni dello stesso riferimento, di Colomb e Novy (2021) e di Micelli (2018).

2 «Consideriamo gli imprenditori delle mobilitazioni locali, ovverosia l'insieme dei gruppi che animano ed organizzano le mobilitazioni locali, siano essi singole organizzazioni, comunità (sub-culturali o contro-culturali) o reti informali, cioè coalizioni o movimenti» (p. 34).

3 «Accade così che le zone centrali delle città nelle quali si innesca una spirale crescente di valori immobiliari vedono concentrarsi gli acquisti da parte della frazione più abbiente degli acquirenti, che sempre più spesso acquistano per investimento e poi affittano approfittando del crescente mercato degli usi temporanei (b&b, studenti, residenze temporanee per motivi di lavoro) [...]» (p. 16).

[corrispondente ai sestieri storici più l'isola della Giudecca], dove il numero dei posti letto ad uso turistico ha raggiunto quello dei residenti, un'evoluzione da imputare «soprattutto allo sviluppo della ricettività extralberghiera in alloggi con destinazione d'uso residenziale» (OCIO, 2020).

La nostra analisi si focalizza su tre aree recentemente oggetto di progetti presentati da operatori privati all'amministrazione comunale locale, caratterizzati da una funzione in parte residenziale, e da una spiccata vocazione ricettiva. Si tratta rispettivamente dell'ex Orto Botanico, nel sestiere di Cannaregio, dell'area ex Gasometri e dei complessi di San Pietro e Sant'Anna, questi ultimi situati nel sestiere di Castello. La sezione successiva presenta tali progetti, evidenziando le argomentazioni mobilitate dai *developers* e quindi dall'amministrazione comunale, a partire dai documenti disponibili, ovvero elaborati progettuali e specifiche delibere comunali. Veniamo poi a ricostruire le iniziative organizzate dalla cittadinanza in merito agli stessi progetti, sulla base dei documenti prodotti in quelle occasioni, nonché di una rassegna stampa circoscritta. Sarà allora possibile tentare di confrontare le rispettive 'mobilitazioni' dei *developers* da un lato e delle comunità locali dall'altro, così da rintracciare i diversi scenari (trattandosi di progetti per ora rimasti 'sulla carta') di rigenerazione urbana di cui complessi significativi in una 'città storica' come Venezia possono essere oggetto.

Tre progetti immobiliari privati e il ruolo dell'amministrazione comunale

Il terreno comune su cui va ad innestarsi ognuno dei tre progetti è la Variante normativa n. 18 al Piano degli Interventi per la Città Antica, approvata con Deliberazione n. 25 del 15 giugno 2017 del Consiglio Comunale, ovvero sia la cosiddetta delibera «Blocca-Alberghi». L'adozione della Variante da parte dell'amministrazione comunale è stata portata avanti come strategia per il governo del territorio per tutelare la residenza a fronte dell'aumento della pressione turistica. La principale ratio della delibera è quella di limitare fortemente le variazioni d'uso da residenziale e ricettivo, vincolando le stesse al vaglio una per una da parte del Consiglio Comunale. La delibera prevede però la possibilità di deroga in seguito al riconoscimento di un «interesse e beneficio pubblico», rimandando dunque la

questione ad una certa discrezionalità politica. Il recupero di vuoti urbani in disuso, la corresponsione di standard urbanistici e l'apertura degli ambiti alla cittadinanza sono le principali leve su cui tentano di agire i soggetti proponenti in fase di presentazione dei progetti, per favorirne l'approvazione da parte del decisore politico locale.

Ex Orto Botanico

Situato nel sestiere di Cannaregio nei pressi della chiesa di S. Giobbe, si tratta di un'ampia area in posizione particolarmente strategica, a pochi minuti dalla stazione ferroviaria. Negli ultimi vent'anni, l'ambito è stato interessato da importanti pressioni per il suo recupero da parte di diversi attori, sviluppando una serie di progetti quasi tutti rimasti sulla carta. L'area, originariamente proprietà di Enel, nel 2003 è oggetto di Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica, avente valore di strumento attuativo in variante al PRG, portando la destinazione d'uso da Pubblico Non Residenziale a Residenziale, con un 20% destinato a Edilizia Residenziale Convenzionata e l'apertura ad uso pubblico delle aree verdi. Nel 2007 viene stipulata una Convenzione urbanistica tra Comune, Enel e la Dalmazia Trieste Srl, la quale diventa principale attore attuativo dell'intervento. La ristrutturazione urbanistica viene sottoposta alla soddisfazione di obblighi convenzionali per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (percorsi pedonali, un nuovo ponte) e secondaria (verde attrezzato e destinazione di un edificio ad uso pubblico).

Successivamente, Dalmazia Trieste Srl e Enel vendono le rispettive quote alla San Giobbe Srl, che assume piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare assieme a tutti i diritti e obblighi stipulati in precedenza. Con il rilascio del permesso di costruire nel 2010 iniziano i primi lavori di posa delle reti tecnologiche, ma nel 2015 la San Giobbe Srl dichiara fallimento. Il progetto esecutivo subisce un blocco, mentre nel 2018 la Giunta proroga la convenzione precedentemente stipulata, contestualmente alla proposta di un concordato fallimentare da parte del Gruppo Marseglia. Questi, attraverso la leva del farsi carico del passivo accumulato dalla precedente società anche nei confronti del Comune, offre come strategia per poter rientrare finanziariamente dall'investimento la variante

alla destinazione d'uso del progetto da residenziale a ricettivo⁴. La proposta progettuale è un complesso alberghiero da 230 stanze e di 58.000 mc, 6.500 dei quali in ampliamento. Accanto a questo stralcio, il progetto prevede anche il completo ripristino dell'ex orto botanico, aprendolo ad uso pubblico. Oltre al recupero delle aree verdi del complesso, intese anche ad uso dei clienti della struttura, secondo i proponenti il beneficio pubblico necessario a garantire la deroga sarebbe assicurato dal saldo completo dei crediti arretrati della precedente proprietà, la corresponsione di un contributo straordinario da circa 1 milione di euro e l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria quali percorsi pedonali interni all'area, una passerella pedonale e un nuovo ponte sul rio di S. Giobbe, per un investimento totale di 7,3 milioni di euro⁵. Il progetto è ideato in partnership con Hilton, che lo includerebbe nella sua sezione Canopy. Il *Senior Vice President* della catena Patrick Fitzgibbon ha asserito che «il nuovo hotel contribuirà alla rigenerazione urbana in corso nel sestiere di Cannaregio e creerà un vivace luogo d'incontro per ospiti e residenti». Lo stesso Leonardo Marseglia, Presidente del gruppo omonimo, intende il progetto come volano «per il rilancio della città storica di Venezia, rivitalizzando una parte di città attualmente trascurata e in stato di degrado e sbloccando un nuovo e vivace quartiere in cui i residenti locali e i visitatori potranno godere della migliore ospitalità veneziana nei nuovi Orti Botanici»⁶.

Ex Gasometri

L'area degli ex Gasometri sorge in prossimità di S. Francesco della Vigna, nel sestiere di Castello, vicino all'Arsenale. La zona ha mantenuto funzioni legate agli edifici religiosi attigui fino a metà Ottocento, quando il Comune di Venezia la destina ad ospitare tra i primi impianti adibiti alla produzione di gas per alimentare la rete di illuminazione pubblica urbana. L'evoluzione dell'impianto trasforma pesantemente l'area, che

4 G. De Luca, «Ex Orto Botanico, perché la residenza turistica è l'unica strada», *La Nuova di Venezia e Mestre*, 24/04/2019.

5 E. Tantucci, «Ecco il progetto del Gruppo Marseglia Mega Hotel anche a San Giobbe», *La Nuova di Venezia e Mestre*, 16/04/2019.

6 «Canopy by Hilton Arrives in Italy», *Stories from Hilton*, 16/04/19, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/mst36w4x> (ultima consultazione 06/09/22).

arriva a contare fino a sei gasometri, ma nel 1928 viene meno la sua destinazione produttiva. Demoliti i quattro gasometri più datati, l'impianto è limitato a stazione gasometrica e parte dell'area viene ceduta per la costruzione di istituti scolastici e complessi INA Casa. Dalla seconda metà dell'Ottocento, l'area da oltre 6.000 mq viene progressivamente dismessa, risultando contaminata e in stato di abbandono. Nel PRG del 1999 viene destinata a 'standard pubblico'.

Nel corso degli ultimi quindici anni, la disciplina urbanistica comunale ha tuttavia previsto un recupero dell'ambito tramite Variante Parziale al PRG (2008) e successivo Piano alienazioni del 2012, attraverso i quali è stata introdotta la destinazione d'uso residenziale. Due anni dopo, la controllata comunale Veritas vende l'area alla Immobiliare del Corso Srl. A seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico alla formazione del Piano degli Interventi, nel 2017 viene presentato un progetto di riqualificazione dell'area con richiesta di cambio di destinazione d'uso a ricettivo da parte della stessa società. L'anno successivo, il Comune inserisce la riqualificazione dell'area degli ex Gasometri tra le proposte di interesse prioritario attuabile con Accordi con Delibera di Giunta Comunale n. 273 del 26 luglio 2018, ritenendola rispondente a requisiti di «interesse pubblico», in «coerenza con gli obiettivi del documento» e «finanziamento». L'area è stata infine rilevata nel 2019 dalla precedente proprietà, nel frattempo fallita, dalla MTK Gasometri Venezia Srl, espressione dello stesso gruppo immobiliare già protagonista lo stesso anno della realizzazione di quattro nuovi alberghi in via Ca' Marcello a Mestre, per un ammontare di circa duemila posti letto⁷.

Sempre su proposta di MTK è il progetto di riqualificazione dell'area, destinata principalmente ad attività turistico-ricettive, mantenendo limitate porzioni ad uso residenziale e commerciale. L'intento è quello di recuperare le volumetrie esistenti, andando a preservare tipologie e morfologia da archeologia industriale del complesso. In particolare, nella struttura degli ex gasometri sarebbe ricavato un hotel da 238 camere in vetro e calcestruzzo, che nella relazione tecnica viene illustrato «come una vera e propria start-up di istruzione pratica all'ospitalità a servizio

⁷ «Mestre, inaugurato il quartiere degli alberghi: 2000 posti letto, da ostello a 4 stelle», *VenetoEconomia*, 20/06/22, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/34ke2enp> (ultima consultazione 06/09/22).

del vicino Istituto Alberghiero Barbarigo». Oltre a ciò, al fine di ottenere la deroga per variazione di destinazione d'uso da residenziale a ricettivo, il progetto prevede la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse collettivo intese come un misto di opere di urbanizzazione in ambito (viabilità pedonale, pavimentazioni, sottoservizi, verde) e opere fuori ambito, tra le quali un nuovo ponte, la riqualificazione dell'esistente darsena e una nuova struttura sportiva polifunzionale. All'interno della relazione tecnica è rimarcata più volte la prospettiva di «prevalente beneficio pubblico» non solo nel «recupero e valorizzazione del patrimonio storico», ma anche nella rigenerazione «ad ampio raggio» e ricucitura strategica dell'area con i percorsi tra Fondamenta Nove e Arsenal. In questo senso, secondo i proponenti la variazione d'uso «si configura come strategica per generare opportunità di lavoro e attivare di conseguenza futuri sviluppi economici e sociali anche nelle zone circostanti», garantendo «equo bilanciamento tra interessi pubblici e convenienza del privato a riqualificare» e consentendo «di creare circa 200 nuovi posti di lavoro».

San Pietro-Sant'Anna

Il primo dei due nuclei costituisce un ampio complesso edilizio situato sull'isola di S. Pietro di Castello, nella zona più orientale della città antica di Venezia. Include l'ex Caserma Sanguinetti, la cui costruzione risale alla fine del Cinquecento, originariamente comprendente il Palazzo Patriarcale e la scuola del SS. Sacramento. Ad inizio Ottocento, la sede vescovile fu spostata a S. Marco e il complesso trasformato in caserma. Dalla fine della II Guerra Mondiale, divenne dimora provvisoria dei profughi giuliani fino agli anni Settanta. Attualmente il complesso è ancora parte del patrimonio demaniale e al suo interno risultano vivere otto nuclei familiari⁸. Tra il 2011 e il 2012 l'ex caserma era stata interessata da un Programma di valorizzazione da parte del Comune di Venezia, prevedendo la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale, poi respinto dal MiBAC in quanto «privo di riferimenti culturali»⁹. L'ex caserma ha complessivamente una superficie lorda di quasi 5.500 mq, inserita in un'area scoperta

8 R. Vittadello, «Gli 'inquilini a vita' dell'ex caserma: il Demanio vuole arretrati e scadenza, ma loro hanno sistemato le case a proprie spese», *Il Gazzettino*, 19/02/22.

9 Delibera di Giunta Comunale n. 252/2021.

da 5.560 mq. Per quanto riguarda il secondo complesso, situato oltre il canale di S. Pietro e raggiungibile percorrendo il ponte ligneo di Quintavalle, comprende la chiesa di S. Anna, risalente a metà Seicento, una porzione di chiostro e un edificio adiacente a sud-ovest. L'intera area di circa 2.000 mq di superficie attualmente risulta in stato di abbandono.

Un progetto dedicato ad entrambi i complessi è stato presentato dal gruppo immobiliare francese ARTEA, specializzato nel recupero e gestione di patrimonio edilizio storico. All'interno del documento di fattibilità, lo stesso gruppo si autodefinisce «attore al centro dello sviluppo sostenibile e dei nuovi usi» avendo come obiettivo quello di «riabilitare due edifici storici finora abbandonati», proponendo «un'adeguata riqualificazione strutturale, che permetta una valorizzazione dei luoghi e un rilevante utilizzo pubblico/privato». ARTEA riconosce il progetto come indirizzato non solo al mercato locale, «ma anche allo sviluppo del turismo d'affari»; infatti, tra i servizi previsti le proprietà offriranno quelli di «accoglienza, alloggio, ristorazione, intrattenimento» con l'intenzione dichiarata di «completare l'offerta turistica» e il «dinamismo del quartiere». Secondo il progetto di fattibilità, il recupero e la riqualificazione dell'area sarebbero attuati proponendo spazi di *coworking* per start-up e lavoratori autonomi, fornendo agli stessi attrezzature e servizi, inclusa un'ampia foresteria. Contestualmente, le aree scoperte sarebbero rivalorizzate e parzialmente aperte alla cittadinanza come parco e orti urbani. Il meccanismo di attuazione dell'intervento è proposto interamente a carico dell'operatore privato nella trasformazione degli immobili con nuove destinazioni d'uso nell'ottica «di intervento e gestione pluriennale [...] conservando la proprietà pubblica»¹⁰.

La proposta di valorizzazione di ARTEA è stata oggetto di Delibera di Giunta Comunale (n. 252 del 26 ottobre 2021) nel contesto del cosiddetto Federalismo demaniale culturale (D.Lgs. 85/2010), andando a condizionare l'approvazione del progetto definitivo ad indirizzi comprendenti la «restituzione» del bene ad uso della collettività, come stabilito dal suddetto riferimento normativo. Nella Delibera, si rimarca più volte l'interesse a «spingere il più possibile su un uso pubblico, aperto al pubblico o alla collettività,

¹⁰ ARTEA, *Progetto di fattibilità relativo alla valorizzazione dell'ex Caserma Sanguinetti e della Chiesa di Sant'Anna*.

con apertura di attività e servizi di cui possano fruire anche tutti i cittadini veneziani e non solo», richiamando in particolare la valorizzazione a parco dell'area verde retrostante l'ex caserma e la fruibilità pubblica delle aree monumentali del complesso. L'intenzione di ottenere il massimo uso pubblico sembra tuttavia non trovare riscontro nella delibera, che prevede la gestione di una porzione del parco «ad uso esclusivo e l'utilizzo della restante parte nelle ore serali». Per quanto riguarda la compatibilità delle destinazioni d'uso, la Giunta arriva a identificare un richiamo della vita monastica nelle pratiche di *co-working* e *co-living* sulla base delle «vocazioni di lavoro e di studio» in chiave moderna.

L'investimento complessivo, nell'ordine di oltre 25 milioni di euro, permetterebbe nelle intenzioni della Giunta, oltre al recupero degli edifici, anche la valorizzazione e rivitalizzazione di una zona considerata «periferica», tale da costituire «un'importante operazione di riqualificazione urbana» con la produzione di un «significativo indotto a tutte le attività commerciali» e, nella logica di sostenibilità, la creazione di un 'eco-quartiere'. Tra gli indirizzi previsti dalla Delibera a condizionare l'approvazione, si segnalano infine punti vaghi e mai realmente vincolanti, quali «spazi alle attività di artigianato locale di qualità», «biblioteche o sale liberamente visitabili». Tuttavia, da un'analisi del progetto si evince che la maggior parte delle superfici sono destinate ad attività ricettive (gli altri usi essendo peraltro difficilmente identificabili): ad esempio, con riferimento al solo complesso di S. Pietro, le attività di ospitalità e foresteria occuperebbero 3.405 mq, i servizi correlati (hall, ristorazione, spa, sala colazione/riunioni) 1410 mq e le aree comuni comprensive dei servizi igienici soli 640 mq.

Quale rigenerazione urbana? Mobilitazioni a confronto

Le mobilitazioni generate da ciascuno di questi progetti hanno raggiunto ampiezza e intensità differenti, manifestando diverse capacità di 'contestazione', 'rivendicazione' e 'produzione' di beni pubblici (Vitale, 2007). Sono state animate primariamente da comitati locali e di quartiere – presto supportati da altre realtà associative e da singoli provenienti da diverse zone della città, e hanno tutte ricevuto l'appoggio istituzionale della Municipalità di Venezia-Murano-Burano, che costituisce l'articolazione

territoriale del Comune con insistenza su città storica e isole della Laguna (con funzioni ormai poco più che consultive). La prima esperienza di attivazione in ordine cronologico è quella relativa all'ex-Orto botanico. Con l'inserimento del gruppo Marseglia nella decennale vicenda dell'area, e con la presentazione del relativo progetto alberghiero, prende il via una mobilitazione che assume presto dimensioni cittadine. Nel giro di pochi giorni vengono raccolte oltre 1.000 firme contro l'ipotesi di destinazione ricettiva, e la Municipalità si fa promotrice, assieme a cittadini e associazioni, di un'assemblea pubblica svoltasi il 17 aprile 2019¹¹. Nel dibattito che scaturisce dall'iniziativa civica, prende posizione anche l'Università Ca' Foscari, che tramite l'allora Rettore presenta la proposta alternativa di insediarvi una *Business School* espressione del proprio dipartimento di Management ed Economia, dichiarando l'ateneo pronto ad investire sull'area «nel segno di una visione della città stessa come laboratorio di innovazione, crescita economica e sociale, capace di svilupparsi oltre l'asse, oggi dominante, del turismo»¹². L'opposizione al progetto Marseglia-Hilton prende rapidamente piede, al punto che l'amministrazione lascia trapelare alla stampa di non aver ricevuto alcuna richiesta ufficiale di cambio di destinazione d'uso, né di aver intenzione di procedere in deroga alla cd. delibera Blocca Alberghi per quanto riguarda l'area. Ecco, dunque, che il gruppo Marseglia si trova costretto a retrocedere e ad attenersi alle previsioni vigenti comprendenti la realizzazione di 160 alloggi di cui il 20% a canone concordato, e sulla realizzazione di questi ultimi in particolare la cittadinanza si ripromette di «presidiare con la massima attenzione»¹³. A seguito di una proroga dei termini della convenzione del 2007 deliberata dalla Giunta nel 2020, e nonostante un'interrogazione sullo stato di avanzamento del progetto presentata dalle opposizioni in Consiglio comunale a marzo 2021 e rimasta senza risposta, i lavori sono iniziati a ottobre 2022¹⁴.

11 «San Giobbe assemblea pubblica a S. Leonardo», *Il Gazzettino*, 16/04/19.

12 E. Lorenzini, «Ex Orto botanico, Ca' Foscari rilancia: Business School per tutto il Nordest», *Corriere del Veneto*, 18/04/19.

13 M. Santi, «Ex Orto botanico: via l'hotel, tornano case e verde pubblico?», *www.ytali.com*, 02/11/21, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/y8smpmwp> (ultimo accesso 06/09/22).

14 E. Tantucci, «Venezia, inizia il cantiere all'Orto Botanico. Non più hotel ma

Anche nell'area ex Gasometri sono in corso lavori, per ora di bonifica, dopo che la mancata concessione del cambio di destinazione d'uso (effetto, come vedremo, proprio delle mobilitazioni) ha riorientato lo sviluppatore da un progetto alberghiero verso la costruzione di appartamenti di lusso. In questo caso però la mobilitazione più che di un movimento di 'contestazione', rileva di una più articolata 'rivendicazione', da parte di una coalizione di soggetti maggiormente strutturata. A sollevare l'attenzione sui Gasometri sono stati in primo luogo gli studenti delle scuole vicine, gli istituti Sarpi, Benedetti e Barbarigo, che il 16 dicembre 2017 hanno indetto una manifestazione contro l'ipotesi di riconversione alberghiera e in favore di altre destinazioni d'uso previste dalla normativa urbanistica vigente, segnatamente «attrezzature associative, culturali, ricreative e per l'istruzione» che avrebbero potuto concretizzarsi, tra le altre cose, nella realizzazione di una palestra ad uso degli stessi plessi scolastici. La vicenda della palestra si lega indissolubilmente alla *querelle* sulla trasformazione dell'area, venendo agitata da entrambi i fronti: da parte della proprietà, come merce di scambio e leva per attivare consenso attorno al proprio progetto, da parte del comitato per esigerne la realizzazione pubblica attraverso l'utilizzo dei 2 milioni stanziati *ad hoc* dalla Città Metropolitana, e non come intervento accessorio in capo al privato, che avrebbe voluto realizzarne una versione ridotta all'interno del cortile dell'istituto Sarpi (la cosiddetta *palestrina*)¹⁵. Dopo la prima manifestazione, i gruppi studenteschi, accompagnati da diversi docenti (e talvolta ospitati dai frati del vicino convento) danno vita insieme ad altri comitati cittadini ad una serie di iniziative congiunte, dalla rumorosa presenza alla seduta del Consiglio comunale del 16 maggio 2019 (richiesta dal comitato), fino alla manifestazione del 1 giugno 2020, in cui, nonostante le restrizioni imposte dalla pandemia, due cortei riempiono campo S.S. Giovanni e Paolo,

160 appartamenti», *La Nuova di Venezia e Mestre*, 15/10/22.

15 B. Colli, «Ex-gasometri. Proposta indecente? O una proposta che non puoi rifiutare?», *www.ytali.com*, 15/10/19, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/2p94ka48> e Comune di Venezia, «In Consiglio comunale la situazione dell'area 'Ex Gasometri': in aula studenti e docenti degli istituti che chiedono la realizzazione della palestra scolastica», *www.live.comune.venezia.it*, 16/05/2019, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/yrz8u8fk> (ultima consultazione 06/09/22).

saldando la mobilitazione sugli ex Gasometri ad altre vertenze cittadine, come quella sugli approdi dei lancioni turistici¹⁶. Tale coalizione si estende quindi dal quartiere ad una dimensione cittadina ma anche metropolitana, in occasione, ad esempio, della manifestazione contro la monocultura turistica del 13 giugno 2020¹⁷ e di quella contro la speculazione alberghiera all'ex Ospedale al mare¹⁸. L'accantonamento del progetto alberghiero (almeno per ora)¹⁹ ne rappresenta senz'altro un esito; resta tuttavia l'incognita sul valore per il territorio della realizzazione di alloggi di lusso in uno dei sestieri più popolari della città, che lascia presagire un uso prevalente come seconde case o come locazioni turistiche²⁰.

Infine, il caso di S. Piero di Castello e S. Anna rimane allo stato attuale aperto. L'opposizione al progetto ARTEA prende avvio dagli otto nuclei familiari che tuttora insistono sulla ex Caserma Sanguinetti, comprensibilmente ostili al proposito di trasferimento esplicitato dalla Giunta in sede di delibera. Anche qui, tuttavia, a favorire l'allargamento della mobilitazione è stata la capacità dei residenti di articolare le proprie legittime istanze da un lato alla situazione più complessiva del diritto all'abitare nel contesto veneziano, e dall'altro a una visione di più ampio respiro sulle trasformazioni in corso nella zona Est della città. Nelle iniziative di informazione e sensibilizzazione, il gruppo «NOI SIAMO per San Piero e Sant'Anna» ha infatti da subito esplicitato come la condizione particolare dei nuclei minacciati di sfratto fosse da collocarsi nel più ampio problema abitativo della città storica, contrassegnato dal progressivo disinteresse pubblico nei confronti del patrimonio ERP, dal fallimento di numerosi progetti di edilizia convenzionata e dall'esclusione di

16 «Doppio corteo per salvare Venezia: «Basta turismo aggressivo e invadente»», *Il Gazzettino*, 02/06/20.

17 «Venezia fu-turistica. Photogallery del reporter Andrea Merola», 15/06/20, disponibile al sito: <https://tinyurl.com/bdh3pd7s> (ultima consultazione 06/09/22).

18 «'Gli alberghi non sono la cura', la manifestazione all'ex ospedale al Mare», *Venezia Today*, 16/05/21, testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/2p9wau4u> (ultima consultazione 06/09/22).

19 «Progetto ex Gasometri a Venezia, niente più hotel e palestra», *La Nuova di Venezia e Mestre*, 22/07/21; E. Pendolini, «Venezia. Hotel agli ex gasometri, Holler: ho in tasca l'accordo. Il Comune smentisce», *La Nuova di Venezia e Mestre*, 16/01/22 (ultima consultazione 06/09/22).

20 M. Fullin, «Nuovo hotel 'dentro' gli ex gasometri, l'imprenditore: «Progetto utile alla città»», *Il Gazzettino*, 18/01/20.

crescenti fasce della popolazione al mercato privato degli affitti per via della deregolamentazione del fenomeno delle locazioni brevi (OCIO, 2020; Fava e Basso, 2018; Fava e Fregolent, 2019); inoltre, il progetto – a vocazione sostanzialmente ricettiva, seppur promosso attraverso formule in apparenza inclusive come *co-working* e *co-living* – viene collocato in un contesto in fase di rapida trasformazione, quello del sestiere di Castello, da «ultimo fortino» (Davis, 2022: 76) della Venezia popolare a meta ambita di operazioni di conversione turistica favorite dalla presenza della Biennale come grande polo di attrazione culturale.

Dalla raccolta firme e attraverso diverse riunioni e assemblee pubbliche di sensibilizzazione, è in questo caso che si ravvisa maggiormente un'attitudine alla «produzione di beni pubblici» da parte degli 'imprenditori' della mobilitazione (Vitale, 2007). Così sono state attivate collaborazioni con l'Università IUAV di Venezia, che ha organizzato a settembre 2022 il workshop «Abitare Venezia», teso a ricavare «indicazioni progettuali sull'abitare» a partire da un «esercizio di co-progettazione» comunitario con gli abitanti della zona²¹, e con Italia Nostra, in quest'ultimo richiamando l'attenzione sulle necessità di tutela del consistente patrimonio archeologico insistente sull'area.

Considerazioni conclusive

Nei centri storici «la comprensione delle dinamiche locali di capitalizzazione dei sistemi insediativi» (Ombuen, 2018) non può più prescindere dal ruolo dell'economia turistica. Al contempo, progetti di rigenerazione urbana dal richiamo internazionale più o meno spiccato, come quello appena compiuto dentro e attorno alla Battersea Power Station di Londra²² o, tornando a Venezia, l'ex Molino Stucky, sembrano sottrarre alle comunità locali «risorse territoriali da cui partire non solo per leggere la città e la sua complessità, ma anche per progettare in un'ottica maggiormente inclusiva» (Ostanel, 2017: 107). Se «la sfida all'oggi [...] non è semplicemente quella di come gestire il turismo a Venezia, ma bensì come gestire Venezia con il

21 «Abitare Venezia», programma disponibile al sito: <https://tinyurl.com/6fctru7x> (ultima consultazione 06/09/22).

22 Si veda C. Pagliara, «Battersea Power Station, is the power on?», *Il Giornale dell'Architettura*, 26/10/22, <https://tinyurl.com/5xctkkuh> (ultima consultazione 27/10/22).

turismo» (Fregolent, 2018), il nostro contributo suggerisce che in tali casi i confini tra 'rigenerazione urbana' e «museificazione e mercificazione» (Salerno, 2020) sono molto labili, mentre la «nuova frontiera urbana» teorizzata da Smith (1996) appare spinta sempre più in là.

I processi evocati sopra riguardano tre complessi storici accomunati da situazioni relativamente periferiche all'interno della città storica di Venezia e da uno stato di abbandono anch'esso relativo – soprattutto per quanto riguarda le famiglie tuttora residenti a S. Pietro –, fino a pochi anni fa di proprietà pubblica o in mano a società a partecipazione pubblica. Complessi non molto dissimili da quelli evocati da Almadori *et al.* (2021) e da Fava e Maranghi (2021) come oggetto di operazioni mirate alla realizzazione di alloggi di Edilizia residenziale pubblica.

I tre complessi veneziani invece hanno visto mobilitarsi innanzitutto gruppi immobiliari e operatori economici internazionali attivi nel settore della ricettività. Nonostante una sensibile evoluzione dovuta anche alle mobilitazioni locali, l'amministrazione comunale ha sostanzialmente accompagnato i progetti da questi presentati, attraverso deroghe alla cosiddetta delibera «blocca alberghi», il ricorso al federalismo demaniale nel caso di S. Pietro, e in generale allineandosi ad una valutazione molto generica e poco condivisa dell'«interesse e beneficio pubblico» suggeriti dai promotori immobiliari. Se è vero che «il ruolo della proprietà pubblica nelle agende urbane è cambiato», il caso veneziano illustra una modalità discutibile di mobilitare queste «risorse per innescare innovazione sociale ed economica» (Micelli, 2018). Quale 'rigenerazione urbana' possono infatti generare tre progetti mirati alla ricettività (magari di lusso o d'affari) in un contesto già saturo come quello veneziano? Le mobilitazioni relative ai tre progetti pongono la domanda ad un'amministrazione comunale che non sembra intenzionata a rispondervi, limitandosi a mettere avanti la riqualificazione fisica di tre complessi dismessi o «degradati». Il loro potenziale valore d'uso comune viene quindi sostanzialmente negato a fronte di una valorizzazione finanziaria dell'«ospitalità veneziana» (attraverso un «processo di incremento e cattura della rendita» simile a quello evidenziato nel contesto napoletano da Esposito [2020]), e del riuso degli immobili. Questo ben oltre la «convenienza dei *developers*» – certo funzione della fattibilità economica di tali

operazioni (Mangialardo e Micelli, 2019) –, mentre è significativo che nessuno dei tre progetti abbia intercettato i vari fondi disponibili per interventi di rigenerazione urbana a favore della residenza (Caritas Italiana, 2022).

Le mobilitazioni evocate, non tutte ugualmente capaci di superare i propri confini (Balducci, 2004; Vitale, 2007), vanno comunque inquadrare come «parte di una trasformazione più ampia dei conflitti urbani e generalmente dei movimenti sociali urbani, nel contesto di un'evoluzione delle forme del capitalismo (urbano), della ricomposizione dello stato e di nuove strutture di governance urbana» (Colomb e Novy, 2021: 67). A Venezia, in mancanza di spazi disponibili quali 'laboratori urbani' (Ostanel, 2017), si fa strada una voce 'dal basso' nel dibattito pubblico sulla rigenerazione urbana²³, oltre che sul futuro della città.

Bibliografia

Almadori A., Capriotti P., Fava F., Maranghi E., Santangelo A. (2021). «Rigenerazione urbana e abitare accessibile: l'esperienza del FedercasaLab». *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 130: 49-52. DOI: 10.3280/ASUR2021-130003.

ANCSA, CRESME Ricerche, a cura di, (2017). *Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei Centri Storici*. Testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/43hdbfsf> (ultima consultazione 06/09/22).

Balducci A. (2004). «La produzione dal basso di beni pubblici urbani. Introduzione». *Urbanistica*, 123: 7-15.

Caritas Italiana (2022). «Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive». *Quaderni sulla Ripresa e Resilienza del Paese*, 1. Testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/53xb2can> (ultima consultazione 27/10/22).

Cellamare C. (2019). *Città fai-da-te. Tra antagonismo e cittadinanza. Storie di autorganizzazione urbana*. Roma: Donzelli.

²³ Vedi ad esempio, al livello locale (veneziano) e a quello nazionale rispettivamente, G. Saccà & E. Vianello, «Tra beni comuni e rigenerazione urbana: come la politica può farsi placemaker», pubblicato il 1 agosto 2022 su ytali.com, e S. Pasquinelli, «Gentrification: l'altra faccia della rigenerazione urbana», pubblicato su welforum.it il 30 maggio 2022 (<https://tinyurl.com/5n8c2dyz> e <https://tinyurl.com/mtrjyxp>, ultima consultazione 06/09/22).

Colomb C., Novy J., (2021). «Making Sense of (New) Social Mobilisations, Conflicts and Contention in the Tourist City: a Typology». In: Fregolent L., Nel-lo O., Eds., *Social Movements and Public Policies in Southern European Cities*. Berlín: Springer, 53-74.

Davis R. (2022). *Il giocattolo del mondo. Venezia nell'epoca dell'iperturismo*. Venezia: wetlands.

Esposito A. (2020). «La città turistica e la ristrutturazione digitale della rendita urbana». *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 129, supplemento. DOI: 10.3280/ASUR2020-129-S1009.

Fava F., Basso M. (2018). «Housing Venice. Dalle pratiche alle politiche dell'abitare nella città del turismo globale». In: AA. VV., *Atti della XXI Conferenza Nazionale SIU. CONFINI, MOVIMENTI, LUOGHI. Politiche e progetti per città e territori in transizione*. Firenze 6-8 giugno 2018, Roma-Milano: Planum Publisher, 49-55.

Fava F., Fregolent L. (2019). «Report dal fronte casa. Storie, quantità e prospettive della residenza pubblica a Venezia». *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 125: 94-119, DOI: 10.3280/ASUR2019-125005.

Fava F., Maranghi E. (2021). «Rigenerare attraverso la casa: analisi e prospettive a partire dall'esperienza delle Aziende casa». *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 130: 78-99. DOI: 10.3280/ASUR2021-130005.

Fontanari E., Piperata G., a cura di, (2017). *Agenda re-cycle. Proposte per reinventare la città*. Bologna: Il Mulino.

Fregolent L. (2018). Cambiamenti demografici e socio-economici nella Venezia contemporanea. *Engramma*, 155. DOI: 10.25432/1826-901X/155.0003.

Mangialardo A., Micelli E. (2019). «Condannati al riuso. Mercato immobiliare e forme della riqualificazione edilizia e urbana». *AESTIMUM*, 74: 129-146. DOI: 10.13128/aestim-7384.

Micelli E. (2018). «Enabling real property: how public real estate assets can serve urban regeneration». *Territorio*, 87:4. DOI: 10.3280/TR2018-087015.

OCIO (2020). *Abitare la città. Politiche della residenza a Venezia ai tempi del turismo di massa*. Testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/444h3v7y> (ultima consultazione 06/09/22).

Ombuen S. (2018). «Rendite e finanziarizzazione nelle economie urbane e nelle forme insediative: evidenze e interpretazioni». *Working papers. Rivista online di Urban@it*, 2. Testo disponibile al sito: <https://tinyurl.com/ydwshysk> (ultima consultazione 06/09/22).

Ostanel E. (2017). *Spazi fuori dal Comune. Rigenerare, includere, innovare*. Milano: Franco Angeli.

Rossi U., Vanolo A. (2013). «Regenerating what? The politics and geographies of actually existing regeneration». In: Leary M.E., McCarthy J., Eds., *The Routledge Companion to Urban Regeneration*, London: Routledge, 159-167.

Salerno G.M. (2020). *Per una critica dell'economia turistica. Venezia tra museificazione e mercificazione*. Macerata: Quodlibet.

Semi G. (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*. Bologna: Il Mulino.

Smith N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.

Urban@it (2022). *Chi possiede la città? Proprietà, poteri, politiche. Settimo rapporto sulle città*. Bologna: Il Mulino.

Vitale T. (2007). «Le tensioni tra partecipazione e rappresentanza e i dilemmi dell'azione collettiva nelle mobilitazioni locali». In: Vitale T., a cura di, *In nome di chi? Partecipazione e rappresentanza nelle mobilitazioni locali*. Milano: Franco Angeli, 9-40.

Giacomo-Maria Salerno, laureato in Filosofia e dottore di ricerca in Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica, è assegnista presso il Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale (DICEA) dell'Università La Sapienza di Roma. Autore di *Per una critica dell'economia turistica. Venezia tra museificazione e mercificazione* (Quodlibet 2020), fa parte di OCIO - Osservatorio Civico sulla casa e sulla residenza e del gruppo di ricerca Short Term City - Digital platforms and spatial (in)justice [STCity].
giasalerno@gmail.com

Alessandro Tiozzo Caenazzo, laureato in Pianificazione e Politiche per la Città, il Territorio e l'Ambiente presso l'Università IUAV di Venezia, è Istruttore Tecnico-Pianificatore nell'Area Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa. Fa parte di OCIO - Osservatorio Civico sulla casa e sulla residenza.
alessandro.tiozzo.94@gmail.com

Remi Wacogne, dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale e Politiche Pubbliche, è autore di diverse pubblicazioni sul patrimonio urbano e i paesaggi culturali. Fa parte di OCIO - Osservatorio Civico sulla casa e sulla residenza, ed è *garant* presso la Commission Nationale du Débat Public, in Francia.
remi.wacogne@gmail.com